

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: 31.01.2023

Pojavnost:	
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	1
ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU	1
UPRAVNIK	1
ENERGETSKA IZKAZNICA	2
POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT	1
CENE NEPREMIČNIN	3
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	3

Ključne besede v poročilu:	
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	1
ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU	1
UPRAVNIK	1
ENERGETSKA IZKAZNICA	2
POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT	1
CENE NEPREMIČNIN	3
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	3
NAJEMNA STANOVANJA	3
GRADNJA STANOVANJ	2
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	1

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

30. 01. 2023	https://www.zurnal24.si/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Iščete primerno nepremičnino? Ne delajte teh napak		
Vsebina:	Prodaja, nakup, zamenjava, najem in oddaja stanovanja ali hiše so posli, ki se jih v življenju ne lotimo prav pogosto. Gre za velike življenjske spremembe, ki so običajno povezane s stresom, negotovostjo, tudi z nezadostnim poznavanjem nepremičn...		
Avtor:			
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU, UPRAVNIK,		
31. 01. 2023	Večer	Stran/Termin: 21	SLOVENIJA
Naslov:	V Lovrencu na Dravskem polju bodo gradili		
Vsebina:	Nova športna dvorana bo namenjena šolarjem, v njej pa bodo potekale športne in druge prireditve v Lovrencu na Dravskem polju		
Avtor:	Slavica Pičerkó Peklár		
Gesla:	POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT		
31. 01. 2023	Finance	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Absolutno prenizke plače in nore najemnine		
Vsebina:	Po tem, ko je vlada povišala obdavčitev plač in najemnin, minister opaža, da so plače »absolutno prenizke«, najemnine pa »nore«.		
Avtor:	Rok Píkon		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
31. 01. 2023	Dnevnik	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Povprečna družina težko najame stanovanje		
Vsebina:	Če se cene rabljenih stanovanj zaradi upada povpraševanja v Ljubljani umirjajo, pa je najemnih stanovanj na trgu še vedno zelo malo in se hitro oddajo. Najemnina za večje stanovanje tako zarezé v družinski proračun, da se že pri povprečnih dohodkih gospodinjstvo hitro znajde tik nad pragom tveganja revščine.		
Avtor:	Peter Pahor		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, CENE NEPREMIČNIN, NAJEMNA STANOVANJA		
31. 01. 2023	Dnevnik	Stran/Termin: 8	SLOVENIJA
Naslov:	Povprečna družina težko najame stanovanje		
Vsebina:	NEPREMIČNINE		
Avtor:	Peter Pahor		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN		
31. 01. 2023	Finance	Stran/Termin: 9	SLOVENIJA
Naslov:	Bo Fed spet pretiraval?		
Vsebina:	Morda Je še najboljše, kar lahko naredi to, da ne podcenjuje sposobnosti gospodarstva, koliko lahko prenese, preden se zlomi, ter da izjemno natančno spremlja vsako najmanjše znamenje na poti v nevarno obdobje, ki je brez dvoma pred nami		
Avtor:	Raghuram G. Rajan		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		
31. 01. 2023	Finance	Stran/Termin: 14	SLOVENIJA
Naslov:	Koprski Toncity bi lahko začeli graditi že letos		
Vsebina:	Koprčani težko čakajo na stanovanja v tej soseski, projektiranje za prvih 200 od 400 vseh stanovanj traja že 14 mesecev gradnje prej kot v drugi polovici leta ne bodo začeli		
Avtor:	NATAŠA JANČAR		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA STANOVANJ		
31. 01. 2023	Finance	Stran/Termin: 15	SLOVENIJA
Naslov:	Oddaja se elitna mariborska gostilna Pri treh ribnikih		
Vsebina:	Mariborsko občinsko podjetje zahteva 2. 500 evrov mesečne najemnine in delež od prihodkov, pogodba se sklepa za pet let		
Avtor:	VASILIJ KRÍVEC		
Gesla:	NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		

Naslov: ESG: pozor, banke so začele kako do okolja prijazno posluje. Kaj to pomeni za ceno posojil
Vsebina: Nekateri banke že pošiljajo tako imenovane vprašalnike ESG, nekatere samo nekaterim dejavnostim, druge vsem komitentom

Avtor: TEJA GRAPULIN

Gesla: ENERGETSKA IZKAZNICA

30. 01. 2023

<https://www.zurnal24.si/>

Stran/Termin:

Naslov: Iščete primerno nepremičnino? Ne delajte teh napak

Naklada:

Avtor:

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU,


<https://www.zurnal24.si/uporabno/iscete-primerno-nepremicnino-ne-delajte-teh-napak-400384>

Z24.si

SLOVENIJA SVET ŠPORT MAGAZIN ZDRAVJE AVTO POPOTNIK POD STREHO E-LIFE ŽURNAL PRIPOROČA



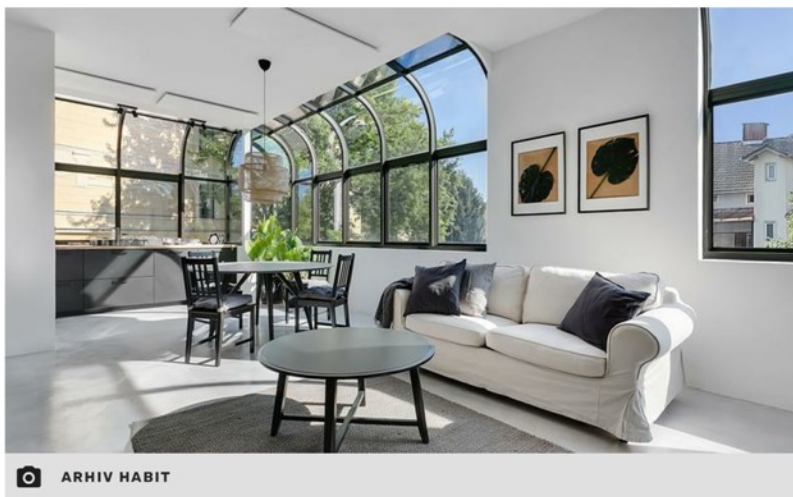
UPORABNO

5 ogledov

Iščete primerno nepremičnino? Ne delajte teh napak

AVTOR Vsebino omogoča Habit

30. JANUAR 2023, OB 8:37



ARHIV HABIT



Prodaja, nakup, zamenjava, najem in oddaja stanovanja ali hiše so posli, ki se jih v življenju ne lotimo prav pogosto. Gre za velike življenjske spremembe, ki so običajno povezane s stresom, negotovostjo, tudi z nezadostnim poznavanjem nepremičninskega trga in pravno-formalnih zahtev, ki vladajo na njem, nenazadnje s pomanjkanjem časa. In kakšna je lahko rešitev?

V nepremičninskih poslih se lahko skriva veliko pasti, ki jih ne poznamo oziroma nanje niti ne pomislimo, saj z njimi največkrat sploh nimamo izkušenj. To lahko hitro vodi do napačnih odločitev, ki jih lahko sprejmemo pri katerem koli nepremičninskem poslu, te pa imajo lahko velike finančne in pravne posledice, ki jih je kasneje težje reševati in odpraviti, vplivajo pa tudi na našo kakovost bivanja.

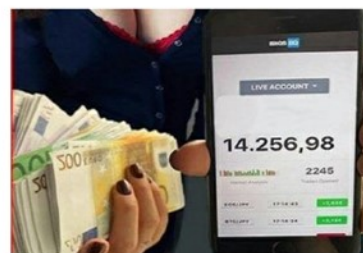
Manj stresa in skrbi z nepremičninskim posrednikom

Prav zato se veliko posameznikov, ki kupujejo ali prodajajo, najemajo ali

VEČ S SPLETA



Slovenci proslavljajo otvoritev nove aplikacije za Bitcoin zaslužek



V velikem številu se Slovenci odločajo za menjavo evrov v druge valute - dobički so ogromni.



Zadnja naložba je prestrašila vlado in velike banke



Glivice na nohtih izginejo v 3 dneh! Domača metoda!



oddajajo, razmišljajo o zamenjavi, ker jim je dom postal prevelik ali premajhen, odloči posel speljati s pomočjo nepremičninskega posrednika. Ta naj bi olajšal iskanje primerne rešitve ter zagotovil varnost posla in njegovo sklenitev.



ARHIV HABIT

Prednost nepremičninskega posrednika je skratka ta, da za vas ne bo zgolj iskal primerne nepremičnine in vam organiziral ogledov, temveč bo za tisto, ki vas res zanima, preveril tudi vse njene pravne vidike, kasneje pripravil prodajno pogodbo in vam pomagal speljati celoten postopek nakupa. S tem boste prihranili precej časa, pogosto tudi živcev, prihranjenega vam bo vsaj nekaj stresa, predvsem pa boste pravno varni, torej ne boste kupovali mačka v žaklju.

Izbira pravega posrednika ni lahka

A tu se pojavi novo vprašanje. Kako oziroma katerega nepremičninskega posrednika izbrati, saj jih je na trgu res veliko. Izkušnje tistih, ki so že šli skozi proces nepremičninskega posla s posredniki, pa niso vedno najboljše. Nasprotno, lahko so celo zelo slabe.

Pri izbiri zaupanja vrednega nepremičninskega posrednika ne gre drugače, kot da preverite njihove reference in poiščete nasvet tistih, ki so z njimi že poslovali. Preverite, koliko znanja imajo z nepremičninskim posredovanjem in ali je to njihova edina dejavnost ali pa morda izkušnje o nepremičninah nabirajo še na kak drug način.

Dodatne izkušnje z nepremičninami so dobrodošle

Klasični nepremičninski posrednik bo poskrbel za stik prodajalca in kupca ter s provizijo zaključil posel. V podjetju Habit pravijo: *“Nepremičninsko posredovanje mora biti precej več kot le to. Pri nas je posel zaključen takrat, ko je stranka resnično zadovoljna. Ob tem naj poudarimo, da smo tudi sami lastniki nepremičnin in nam ni vseeno, kdo uporablja našo nepremičnino. Vsled tega se vedno izredno potrudimo za sklenitev pogodbe, pri kateri posredujemo.”*

Njihova zagnanost in strokovnost izhajata iz izkušenj, ki ju imajo na področju upravljanja z nepremičninami. Podjetje Habit se že od leta 1991 namreč



Naučite se trgovati s ceno zlata



Slovenci služijo dodatno plačo na napaki popularne Bitcoin aplikacije

Sponsored by Midas

BRANO TA HIP

12

Ta str - lšč pri ne| Ne| de| tel na| PR VE: ...

1

Ob bi vei hiš in vik sta pa ne PR VE: ...

1

Pri Ru cai dv 11- na str km še 5 niž blc PR VE: ...



ukvarja z izvajanjem celovitih rešitev s področja upravljanja stavb. So drugi največji upravniki večstanovanjskih stavb v Sloveniji. Upravljajo jih 1200, v katerih je 35.000 enot.



ARHIV HABIT

"Ker se zavedamo, da z upravljanjem vaših nepremičnin skozi leta pridobivamo veliko izkušenj in z vašimi stavbami skupaj »dihamo« in praktično poznamo vse njihove detajle, menimo, da je to velika prednost tudi pri posredovanju na trgu nepremičnin. Te upravljamo strokovno, odgovorno in želimo si, da bi nam ljudje na podlagi tega zaupali tudi, ko bi se odločali za prodajo, oddajo ali prenovo stanovanja," so prepričani v podjetju Habit.

Več kot le klasične storitve posredovanja

Poleg klasičnih nepremičninskih storitev strankam zagotavljajo še precej več:

- odkup vaše nepremičnine,
- ureditev financiranja z našimi partnerskimi bankami,
- izdelavo cenitvenih poročil pri prodaji in bančnih poročilih,
- izdelavo tlorisov, fotografij in video predstavitev nepremičnin,
- izdelavo energetskih izkaznic,
- pripravo vseh vrst pogodb in pomoč pri izpeljavi davčnih in drugih upravnih postopkov,
- pavne storitve kot so vpis v ZK, etažiranje, preverjanje dejanskega stanja nepremičnine,
- svetovanje o obratovalnih stroških v večstanovanjskih stavbah.



storitev omogoča L^N



 HABIT

Svetovanje za bolj gospodarno izbiro doma

Med svojimi storitvami pa izpostavljajo še svetovanje in pomoč pri zamenjavi nepremičnine, da bo ta kar najbolj gospodarna. V trenutni energetske krizi in s tem povezanim višanjem življenjskih stroškov, opažajo, da bivanje za marsikoga ni več ugodno in udobno. Predvsem tistim, ki živijo sami v velikih stanovanjih, želijo pomagati do bolj kakovostnih in finančno vzdržnih rešitev.

Pri tem imajo v mislih predvsem pomoč pri zamenjavi prevelikega stanovanja za manjšega, ali zamenjavo stanovanja v višjih nadstropjih s stanovanjem v pritličju, ob tem pa verjamejo, da bi jim lahko z obojestranskim zaupanjem uspelo te težke odločitve za posameznike olajšati.

Poleg klasičnega posredovanja nudijo tudi storitve inženiringa, mednje spadajo vzdrževanje nepremičnin, gradbena dela, elektroinštalacijska dela, opremljanje, varovanje, ki jih speljejo v zaključenem projektu. Tako stranki pričarajo dom, v katerega se uporabnik storitev vsak dan z veseljem vrača.

ODDAJA

NAJEM

NAKUP IN PRODAJA

UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN

HABIT

NEPREMIČNINSKI POSREDNIK

NEPREMIČNINE

 Tweet

UPORABNO TA HIP



Iščete primerno nepremičnino? Ne delajte teh napak



Davčna blagajna za spletno trgovino: kaj morate vedeti o davkih?



Nogometna vročica turnirjev 'Živjo, nogomet' je ogrela igralce in navijače po vsej Sloveniji

31. 01. 2023

Večer

Stran/Termin: 21

Naslov: V Lovrencu na Dravskem polju bodo gradili

Naklada: 16.328,00

Avtor: Slavica Pičenko Peklar

Površina/Trajanje: 220,50

Rubrika/Oddaja: PODRAVJE

Žanr: POROČILO

Gesla: POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT



KIDRIČEVO

V Lovrencu na Dravskem polju bodo gradili

Nova športna dvorana bo namenjena šolarjem, v njej pa bodo potekale športne in druge prireditve v Lovrencu na Dravskem polju

Slavica Pičenko Peklar

Svetniki občine Kidričevo so na januarski seji podrobno pregledali projektno dokumentacijo, ki jo občina pripravlja za naložbo, vredno tri milijone evrov. Še zlasti se je veselijo v Lovrencu na Dravskem polju.

V vasi, ki leži na ravnici med Kidričevim in Ptujsko Goro in koder pelje tudi nova kolesarska cesta, ki povezuje njihovo občino s sosednjo občino Majšperk, že leta deluje podružnična šola, zdaj naj bi k njej dogradili prizidek in športno dvorano ter uredili zunanje površine.

Nova športna dvorana, kot razlagajo na občini Kidričevo, ne bo namenjena le za potrebe šole in bodočega vrta, pač pa vsem, ki se želijo športno udeleževati, urejena pa bo tako, da bodo tam lahko potekale tudi vaše kulturne in druge prireditve. V prizidku petrazredne šole, ki jo obiskujejo učenci iz domačega Lovrenca, Pleterij, Župečje vasi in Apač, bodo uredili dve učilnici, kabinet in knjižnico. Občina Kidričevo je za gradnjo v proračunu namenila 600 tisoč evrov, saj računajo, da bo njihovo investicijo podprlo tudi pristojno šolsko ministrstvo. Gradnja prizidka naj bi potekala v prihodnjem letu, a s tem načrtov, povezanih z razvojem Lovrenca na Dravskem polju, enega od osemnajstih naselij v kidričevski občini, še ni konec. V vasi namreč težko pričakujejo tudi novi vrtec, sodobnih in večjih prostorov si želijo tudi gasilci, v občini pa snujejo načrte tudi za gradnjo poslovno-stanovanjskega objekta.



V Lovrencu na Dravskem polju bodo zgradili športno dvorano, v prihodnje tudi poslovno-stanovanjski objekt.

Foto: Slavica PICERKO PEKLAR

31. 01. 2023

Finance

Stran/Termin: 2

Naslov: Absolutno prenizke plače in nore najemnine

Naklada: 4.965,00

Avtor: Rok Pikon

Površina/Trajanje: 335,34

Rubrika/Oddaja: DOGODKI IN OZADJA

Žanr: KOMENTAR

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



Absolutno prenizke plače in nore najemnine

Novopečeni minister za solidarno prihodnost je v intervjuju za NI dal dve oceni glede najemnin in plač v Sloveniji. Najemnine so »nore«, plače pa »absolutno prenizke«. Če ste v rednem delovnem razmerju in stanovanje ali hišo najemate, potem se vam morda res zdi vaša plača prenizka, vaša najemnina pa previsoka. Bolje bi bilo, če bi bila plača višja, najemnina pa nižja, kajne?

Uredniški komentar
Rok Pikon
rok.pikon@finance.si

Najemnine in plače sta dve kategoriji, ki sta oblikovani precej tržno. Višina najemnine je rezultat dogovora med najemodajalcem in najemnikom, ki sta, posebej v Sloveniji, največkrat dve fizični osebi. V Sloveniji nimamo velikih korporativnih najemodajalcev kot recimo v Nemčiji. Cena najema je torej takšna, kot je, ne more biti nora, lahko je višja kot pred petimi leti, da jo nekdo označi kot »noro«, pa je najverjetneje malo tudi posledica tega, da ne vidi veliko dlje od Ljubljane.



Po tem, ko je vlada povišala obdavčitev plač in najemnin, minister opaza, da so plače »absolutno prenizke«, najemnine pa »nore«.

Zelo podobno velja za plače. Višina plače je dogovor med zaposlenimi in delodajalcem. Tu so včasih delodajalci v močnejšem položaju, a v zadnjih nekaj letih zaposlenih manjka in si lahko izbojujejo boljše pogoje. Samo pogledajte, kako uspešni so bili zdravniki in sodniki ...

Zdaj pa pogledjmo ti dve izjavi o norih najemninah in absolutno prenizkih plačah še v kontekstu dela vlade Roberta Goloba, ki ji po novem pripada tudi Simon Maljevac.

Letos je začela veljati davčna reforma, ki jo je predlagala ta vlada. Z njo so se, če jo primerjamo s prejšnjo zakonodajo, plače vsem znižale. Tisti z višjimi plačami znižanje občutijo bolj, tisti z nižjimi manj. V letih do 2025 se bo razlika povečala še bolj opazno. Pogledjmo še »nore« najemnine. Obdavčitev najemnin je bila lani 15-odstotna, letos je 25-odstotna. Kako točno mislite, da bo to vplivalo na višino najemnine? Bodo te kaj manj »nore«? Ne, še bolj »nore« bodo, in to z blagoslovom vlade, ki je zvišala obdavčitev.

Ministrstvo za solidarno prihodnost bo med drugim pristojno tudi za reševanje stanovanjskega vprašanja mladih, zato se dotaknimo še te teme. Veliko mladih in tudi že manj mladih se po vsem svetu sooča s težko rešljivim stanovanjskim problemom. Najem stanovanja ali posojilo za stanovanje mnogim pomeni najvišji mesečni strošek. Mnogi mladi si ga tudi ne morejo privoščiti in zato (pre)dolgo živijo doma. To seveda je nekaj, kar se najpogosteje reši z nižjimi najemninami ali višjimi plačami.

Ampak če delate v zasebnem sektorju in želite rešiti stanovanjski problem, imate pred sabo kar precej ovir. Ena je cena financiranja, o čemer smo zelo nazorno pisali prejšnji teden. Čeprav se cene nepremičnin v zadnjem letu morda niso več zviševale po takšnih stopnjah kot v minulih letih, pa so se stroški posojila zvišali precej bolj. Medtem ko vas je decembra 176 tisoč evrov posojila stalo 55 tisoč evrov v 30 letih, vas danes stane skoraj 150 tisoč evrov v istem obdobju. Dobili pa boste tudi dodatno konkurenco. Tisoč zaposlenih v pravosodju ima naenkrat na razpolago 600 evrov višje mesečne bruto prihodke. Na tisoče zaposlenih v zdravstvu spet dobiva koronadodatke. Desettisoči zaposlenih v javnem sektorju gredo v pogajanje za višje plače, na drugi strani pa imajo zelo radodarnega predsednika vlade. V Sloveniji se bo zelo težko pocenilo karkoli.

Morda so plače v Sloveniji nizke in najemnine visoke, zaradi česar je stanovanjski problem za mlade težko rešljiv. A to še otežuje vlada, ki je - še preden je sestavila načrt za prvo neprofitno stanovanje - zvišala obdavčitev plač, zvišala obdavčitev najemnin, z dodatki v javnem sektorju pa priliva olje na ogenj inflacije.

31. 01. 2023

Dnevnik

Stran/Termin: 1

Naslov: Povprečna družina težko najame stanovanje

Naklada: 15.822,00

Avtor: Peter Pahor

Površina/Trajanje: 400,56

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, CENE NEPREMIČNIN, NAJEMNA



LJUBLJANA / NEPREMIČNINE

Povprečna družina težko najame stanovanje

Če se cene rabljenih stanovanj zaradi upada povpraševanja v Ljubljani umirjajo, pa je najemnih stanovanj na trgu še vedno zelo malo in se hitro oddajo. Najemnina za večje stanovanje tako zareže v družinski proračun, da se že pri povprečnih dohodkih gospodinjstvo hitro znajde tik nad pragom tveganja revščine.

najemnine za vsaj deset odstotkov nižje od ljubljanskih, pri čemer se najbolje godi najemnikom v Mariboru, kjer je recimo spodobno trisobno stanovanje mogoče najeti že za 600

evrov, garsonjero pa za 300 do 350 evrov. Ob tem je dovolj raznolika tudi ponudba. x

Nadaljevanje ➔ 8

Peter Pahor

Poleg visokih najemnin je problematična tudi skromna ponudba najemnih stanovanj v Ljubljani. Na portalu nepremicnine.net se v tem trenutku oddaja le okoli 20 garsonjer za 600 evrov ali manj, približno toliko je dvosobnih stanovanj za manj kot 700 evrov najemnine, medtem ko je trisobnih stanovanj za 900 evrov ali manj komaj deset. Če kupci pri nakupu stanovanj že taktizirajo in čakajo, kako bodo na cene vplivale višje obrestne mere, se to pri najemninah ne pozna, saj je povpraševanje zaradi tega kvečjemu večje. Poleg tega se je pobralo tudi turistično oddajanje, saj je bilo število nočitev lani le še za nekaj odstotkov nižje kot rekordnega leta 2019.

Zato ne preseneča, da se prek portala airbnb v Ljubljani turistom krat-

koročno oddaja celo več stanovanj kot domačinom prek spletne strani nepremicnine.net. Zelo izrazita je tudi razlika v teh stanovanjih, ki so, kot pravi tudi nepremičninski agent

Alen Komić, na boljših lokacijah, boljše opremljena in v boljšem stanju. Vpliv kratkoročnega oddajanja se zato pozna, pravi sogovornik. Z izjemo Obale so v vseh drugih mestih



Stanovanja v Villi Schellenburg ob Gosposvetski cesti bodo med najdražimi v Ljubljani. Oglašujejo se že stanovanja za 5000 evrov mesečne najemnine.  Bojan Velikonja

31. 01. 2023

Dnevnik

Stran/Termin: 8

Naslov: Povprečna družina težko najame stanovanje

Naklada: 15.822,00

Avtor: Peter Pahor

Površina/Trajanje: 898,70

Rubrika/Oddaja: LJUBLJANA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, CENE



NEPREMIČNINE

Povprečna družina težko najame stanovanje

➤ Nadaljevanje s strani 1

Če je pri prodaji rabljenih stanovanj v Ljubljani že mogoče zaznati trend umirjanja rasti cen, predvsem zaradi manjšega povpraševanja, obstajata na najemniškem trgu po besedah sogo-
vornikov iz nepremičninskih vrst še vedno veliko povpraševanje in razme-
roma skromna ponudba. Najemnine za garsonjere se na portalu nepremic-
nine.net gibljejo med 400 in 500 evri, pri enosobnih stanovanjih najemnine poskočijo na 600 do 800 evrov, spo-
dobna trisobna stanovanja se oddajajo za okoli 1000 evrov. Najdražje stano-
vanje, ki ga je trenutno mogoče najeti v Ljubljani, je 150 kvadratnih metrov veliko štirisobno stanovanje v Neu-
hausu na Kolodvorski ulici z meseč-
no najemnino več kot 7000 evrov. Na trgu se je pojavilo tudi več stanovanj v Schellenburgu, za katera lastniki pričakujejo od 4000 do 5000 evrov najemnine.

Stanovanja se še zmeraj hitro oddajo

Poleg visokih najemnin je proble-
matično tudi dejstvo, kako skromna je sploh ponudba najemnih stano-
vanj. Trenutno se recimo na portalu



nepremicnine.net oddaja le okoli 20 garsonjer za 600 evrov ali manj visoko najemnino, približno toliko je tudi dvosobnih stanovanj za manj kot 700 evrov najemnine, medtem ko je trisobnih stanovanj za 900 evrov ali manj najemnine komaj deset. To je po besedah nepremičninskega agenta Alena Komića iz agencije ABC nepremičnine tudi razlog, zakaj se stanovanja še vedno zelo hitro oddajo, če lastniki nimajo nerealnih pričakovanj. »Del ponudbe na portalu nepremicnine.net je nekoliko napihnen. Rekel bi, da se da izpogajati 5 do 10 odstotkov nižjo ceno in trisobno stanovanje najti za 800 evrov na mesec. Govorimo o razmeroma urejenem starejšem bloku, če gre za kaj novejšega ali na boljši lokaciji, je cena takoj višja,« pravi Komić.

Na drugi strani po njegovih besedah pri prodaji trenutno res vlada negotovost. Marsikdo tudi taktizira, opazuje, kako bodo na cene vplivale višje obrestne mere, kar do neke mere vpliva tudi na najemni trg, saj ljudje ostajajo v najemu. To potrjujejo tako statistični podatki o transakcijah, ki v zadnjih mesecih padajo, kakor podatki o kreditiranju gospodinjstev. V januarskem poročilu Banke Slovenije je mogoče prebrati, da je bilo novembra lani sklenjenih za 38 milijonov evrov posojil, kar je precej pod povprečjem predhodnih desetih mesecev. Trend gre pripisati predvsem višjim obrestnim meram, ki so se po podatkih Banke Slovenije pri kreditih s fiksno obrestno mero zvišale za 1,7 odstotne točke, pri kreditih s spremenljivo obrestno mero pa za 1,9 odstotne točke. Najbolj ažurne podatke o cenah nepremičnin ima statistični urad, kjer so prav tako zaznali umirjanje rasti, ki je bila v tretjem četrtletju 2022 v primerjavi s četrtletjem prej komaj 0,6-odstotna.

K nizkim najemninam v Ljubljani ne pripomore tudi turistični obisk, ki si je v letošnjem letu povsem opomogel. Kot kažejo podatki statističnega urada, je bilo število nočitev v večini mesecev le nekaj odstotkov manjše kot rekordnega predkoronskega leta 2019. Takrat je bilo recimo avgusta 335.000 nočitev, istega meseca lani pa 325.000 (avgusta 2020 je bilo zgolj 95.000 nočitev). Podobno velja, če primerjamo december 2019, ko je bilo nočitev 143.000, in december 2022, ko je bilo po začetnih podatkih nočitev domačih in tujih gostov skoraj 140.000.

Dejstvo je, da se samo prek portala airbnb v Ljubljani turistom kratkoročno oddaja celo več stanovanj, kot se jih domačinom oddaja prek spletne strani nepremicnine.net. Zelo izrazita je tudi razlika med temi stanovanji – tista za turiste so, kot pravi tudi Komić, na boljših lokacijah, bolje opremljena in v boljšem stanju. Vpliv kratkoročnega oddajanja na ponudbo v tem segmentu stanovanj se zato pozna, poudarja sogovornik.

Bolje imeti nižje dohodke in neprofitno stanovanje

Pred časom so v javnosti precej odmevala opozorila, da se bo zaradi občutnega dviga minimalne plače mnogim poslabšala kreditna sposobnost, saj se ta izračunava glede na delež minimalne plače, ki gospodinjstvu ostane po plačilu obroka za kredit. Če bi podobne kriterije upoštevali pri najemninah, torej to, koliko dohodka ostane gospodinjstvu po plačilu najemnine, in upoštevali pogoje Banke Slovenije, ki zapovedujejo, da mora posamezniku ostati 76 odstotkov minimalne plače, za vsakega vzdrževanega otroka pa mora predvideti še skoraj 250 evrov, bi štiričlanska družina z dvema povprečnima plačama lahko v Ljubljani iskala

kvečjemu garsonjero. Po plačilu 900 evrov najemnine za trisobno stanovanje bi taki družini ostalo le nekaj več kot 1800 evrov, kar je zgolj 300 evrov nad pragom tveganja revščine.

Ob tem je zanimivo, da družina s povprečnimi dohodki ne more računati na nobeno pomoč pri reševanju stanovanjskega problema, čeprav je po plačilu najemnine v slabšem finančnem položaju kot gospodinjstvo z bistveno nižjimi dohodki, ki pa živi recimo v neprofitnem najemnem stanovanju. Kljub dvigu neprofitnih najemnin so namreč te povsem neregulirane s tržnimi. Na ljubljanskem stanovanjskem skladu so nam povedali, da povprečna neprofitna najemnina trenutno znaša 4,3 evra za kvadratni meter, v novejših soseskah, kot je na primer Novo Brdo, pa do 4,99 evra za kvadratni meter. Neprofitna najemnina za trisobno stanovanje z 68 kvadratnimi metri površine v tej soseski torej znaša dobrih 330 evrov. Za primerjavo: v neposredni bližini na Brdu se v enem od blokov, ki ga je gradil republiški stanovanjski sklad, za 1200 evrov na mesec oddaja 76 kvadratnih metrov veliko trisobno stanovanje. ✕

Peter Pahor

Oddaja, stanovanje, 4-sobno: LJUBLJANA CENTER, 150 m²

7.700,00 €/mesec



Posredovanje: Oddaja | Vrsta: Stanovanje | Regija: LJ-mesto | Upravna enota: LJ. Center | Občina: Ljubljana

LJ. CENTER, 150 m², 4-sobno, zgrajeno l. 2022, oddamo. Cena: 7.700,00 EUR/mes

Stanovanje v stolpnici Neuhaus na Kolodvorski ulici se oddaja za več kot 7000 evrov na mesec. V jedilnico lahko udobno posedete 12 ljudi. 📍 nepremicnine.net



Oddaja > Ljubljana mesto > Ljubljana Center > Ljubljana Center > Stanovanje > 4-sobno

Oddaja, stanovanje, 4-sobno: LJUBLJANA CENTER, 190 m2

5.300,00 €/mesec 6.000,00 €/mesec



Posredovanje: Oddaja | Vrsta: Stanovanje | Regija: LJ-mesto | Upravna enota: LJ. Center | Občina: Ljubljana
LJ. CENTER, 190 m2, 4-sobno, novogradnja - zgr. I. 2022. 2. nad., oddamo. Cena: 5.300,00 EUR/mes

Stanovanje v Villi Schellenburg je na voljo za dobrih 5000 evrov na mesec.
nepremicnine.net

Ljubljana narekuje najemnine v okolici

Najemnine v krajih v okolici Ljubljane so v pretežni meri pogojene z njeno bližino. Garsonjera, za katero bi v Ljubljani plačali okoli 500 evrov najemnine, se na Lavrici oddaja za 400 evrov. Trisobno stanovanje v isti soseski z velikim atrijem pa za 1000 evrov, kar je spet okoli 20 odstotkov manj, kot bi lastniki pričakovali v prestolnici. Podobno je s stanovanji v Trzinu, Medvodah in drugih podobno oddaljenih občinah z dobrimi povezavami do Ljubljane. Najbližje večje mesto, ki ni tako povsem podvrženo vplivu ljubljanskega nepremičninskega trga, je Kranj, kjer pa je ponudba najemnih stanovanj zelo skromna. Nekaj garsonjer se oddaja za okoli 400 evrov, dvosobna stanovanja za okrog 600 evrov, potem so tu večja stanovanja v novejših objektih, ki pa imajo povsem nerazumne cene. Če bi primerjali cene, bi lahko rekli, da so najemnine v Kranju podobne tistim v Grosuplju. Z

Ljubljano so zaradi turizma, študentov in skromne ponudbe povsem primerljive najemnine na Obali, ki pa glede na lokacijo (in razgled) izjemno nihajo. Tako je mogoče najti trisobno stanovanje s teraso v Portorožu za 2000 evrov, nekatere garsonjere se oddajajo za 600 evrov in več, druge na malo bolj oddaljenih lokacijah pa za 400 evrov. Podobno velja za Koper in Izolo. Na štajerskem koncu so najemnine občutno nižje. V Celju je recimo spodobno trisobno stanovanje mogoče najeti za 600 evrov, garsonjere pa za 300 do 350 evrov. Podobne oziroma celo za odtenek nižje so najemnine v Mariboru, kjer pa je ponudba precej večja in tudi bolj raznolika, saj ne manjka niti nepremičnin v bolj luksuznih večstanovanjskih objektih in prestižnih stanovanj v starem jedru. Čeprav so cene tudi tam narasle, je Maribor verjetno mesto, kjer je najlažje najeti spodobno stanovanje za ne previsoko najemnino.



Neprofitna najemna za trisobno stanovanje v soseski Novo Brdo znaša dobrih 330 evrov na mesec.  Tomaž Skale

31. 01. 2023

Finance

Stran/Termin: 9

Naslov: Bo Fed spet pretiraval?

Naklada: 4.965,00

Avtor: Raghuram G. Rajan

Površina/Trajanje: 440,86

Rubrika/Oddaja: KOMENTARJI IN ODMEVI

Žanr: KOMENTAR

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



BO FED SPET PRETIRAVAL?

Gostujoči komentar
Raghuram G. Rajan



Morda je še najbolje, kar lahko naredi, to, da ne podcenjuje sposobnosti gospodarstva, koliko lahko prenese, preden se zlomi, ter da izjemno natančno spremlja vsako najmanjše znamenje na poti v nevarno obdobje, ki je brez dvoma pred nami.

Ameriška centralna banka (Fed) je očitno trdno odločena, da zniža inflacijo. Nihče pa ne ve, kako visoko bo morala zvišati referenčno obrestno mero niti kako dolgo jo bo morala obdržati, preden bo dosegla svoj cilj. Številni se tako sprašujejo, ali ne bo Fed s tem poskrbel tudi za recesijo.

Sicer se inflacija zares znižuje. A deloma je to zato, ker so zakrpli vrzeli v preskrbovalnih verigah, pa tudi zato, ker povpraševanje vse bolj upada. Z višjimi obrestnimi merami se je upočasnil trg nepremičnin. Vse manj je nakupov stanovanjskih nepremičnin, ustavlja pa se tudi gradnja stanovanj. Dražje blago in storitve so načeli kupno moč gospodinjstev in poraba je začela upadati. Mlačna rast kitajskega gospodarstva pa je po vsem svetu znižala cene surovin.

Fed pas tem stanjem ni zadovoljen. Boji se, da bi se zaradi še vedno razburkanih razmer na trgu dela, kjer kraljujejo delojemalci, plače dvignile in inflacijo pognale še više. Zadnja stvar, ki si jo želijo, je pritisniti na pavzo in potem nemočno opazovati vrnitev bika na finančne trge, novo rast cen finančnega premoženja in rast povpraševanja. Vse to bi seveda inflacijo znova pognalo navzgor, oblikovalce politik pa prisililo, da obrestne mere dvignejo še bolj in na visokih ravneh obdržijo še dlje. Zato bi bilo tako za ugled Feda kot za ameriško gospodarstvo veliko bolje, če bi boj z inflacijo dobili že v prvi in edini rundi, ne pa šele v kateri od naslednjih.

Poleg tega Fed ni povsem prepričan, da bi ohlapnejši trg dela avtomatično povzročil opazen dvig brezposelnosti. Idealno bi bilo, če bi se zmanjšalo trenutno razmerje med številom prostih delovnih mest in številom brezposelnih delavcev, sočasno pa močno zmanjšalo število prostih delovnih mest. Manjši dvig brezposelnosti pa Feda ne bo odvrnil iz trenutne smeri. Ugotovili so namreč, da lahko upočasnjeno gospodarstvo kadarkoli spodbudijo k vnovični rasti tako, da znižajo obrestne mere. Zato prevladuje splošno prepričanje, da bo Fed v znamenju božje previdnosti raje preveč kot premalo zaostрил svoje ukrepe, saj lahko blago krčenje gospodarske rasti še vedno popravi z znižanjem obrestnih mer. Dejansko cenovna gibanja že nakazujejo, da utegne Fed proti koncu tega leta obrestne mere znova spuščati.

Pa stoji to splošno prepričanje na trdnih temeljih? Poigrajmo se z učinki dveh različnih scenarijev. V prvem bi Fed gospodarstvo potisnil v blago recesijo, pri čemer bi lahko inflacija še vedno trmasto vztrajala nad ciljno, dwoodstotno. Takšna stagflacija, podobna tisti iz sedemdesetih let prejšnjega stoletja, ko so se inflacijska pričakovanja utrdila na višjih ravneh, bi Fed prisilila k dodatnemu zviševanju obrestnih mer skladno s tempom sicer počasnega krčenja gospodarstva. To pa bi dejansko pomenilo preizkusni kamen, ali bo Fedova vnema, da ukroti inflacijo, zadostna, da torej ne bodo klonili pred močnimi političnimi pritiski.

V drugem scenariju pa bi se inflacija sicer znižala, a za ceno močnega upada gospodarske rasti. Najprej si pogledjmo trenutne razmere na trgu dela. Ker vedo,



kako težko je najti pravi kader, mala in srednja podjetja še vedno iščejo nove delavce in ne odpuščajo ter se ne ozirajo na napovedi velikih podjetij, da bodo krčila število zaposlenih. Pravzaprav izkoriščajo možnost, da izmed teh, ki so jih veliki odpustili, zaposlijo njim prej nedostopno visokokakovostno delovno silo.

Kopabi se trg delovne sile začel obračati v prid delodajalcem, bi med manjšimi podjetji lahko prevladalo prepričanje, da bodo visokokakovostni delavci ostali na voljo tudi v prihodnosti. V tem primeru bi lahko tudi manjša podjetja začasno nehala zaposlovati oziroma bi nekatere izmed tistih, ki so jih zaposlila v obdobju, ko je delavcev manjkalo, celo odpustila. Povedano drugače: kapljanje odpuščanj, ki smo mu že priča, bi lahko postalo poplava.

Topabi vplivalo tudi na druge trge. Prodaja stanovanjskih nepremičnin v ZDA se je, na primer, precej upočasnila, pri čemer pa se cene niso kaj dosti znižale. Verjetno tudi zato, ker na trgu ni veliko ponudbe. Hipotekarne obrestne mere so v zadnjem letu tako močno zrasle, da bi moral lastnik stanovanja s 30-letno hipoteko po štiriodstotni obrestni meri banki mesečno plačevati veliko večji obrok, če bi si kupil boljšo hišo pri hipoteki po sedemodstotni obrestni meri. Ker si torej ne more privoščiti novega nakupa, obstoječe nepremičnine seveda ne prodaja. In ker ta dinamika zmanjšuje obseg ponudbe stanovanjskih nepremičnin, se te seveda ne bodo pocenile.

In če bi prišlo do še obsežnejših odpuščanj, bi se vse več lastnikov stanovanjskih nepremičnin znašlo v škripcih in ne bi več moglo odplačevati niti obrokov za štiri odstotno hipotekarno posojilo. Prisiljeni

bi bili v prodajo. Ponudba stanovanjskih nepremičnin bi se tako nenadoma povečala, cene pa močno upadle. Kombinacija večje zaposlitvene negotovosti in nižje vrednosti stanovanjskih nepremičnin pa bi lahko omajala zaupanje porabnikov in dodatno zmanjšala gospodarsko rast.

Oglejmo si še drugo potencialno domino. V zadnjih treh letih se je število stečajev opazno zmanjšalo, ne nazadnje tudi zaradi fiskalne podpore, povezane s pandemijo. Kljub nekaterim vse očitnejšim znamenjem, da so podjetja v čedalje večji stiski, pa se število stečajev ne povečuje. Zakaj torej podjetja, ki so zrela za propad, še vedno živijo?

Eden izmed razlogov je v tem, da so številna podjetja v prvih mesecih pandemije refinancirala svoj dolg. Izkoristila so ugodne pogoje in podaljšala zapadlost svojega dolga. Toda najbolj ranljivim podjetjem tudi to ne bo zadostovalo. Kmalu jih vse več ne bo zmoglo poravnati svoje obveznosti. Glede na pričakovane mračne gospodarske razmere lahko pričakujemo, da se precejšen del teh krhkih podjetij ne bo zmozel znova zadolžiti in bodo, posledično, šla v stečaj. In čeprav lahko sklepamo, da je večina mainstream finančnih ustanov premogla dovolj pameti, da se je izognila naložbam

v kriptovalute, pa vendar ne bodo imune proti stiskam gospodinjstev in podjetij. In kot nas uči zgodovina, lahko izgube finančnega sektorja hitro privedejo do katastrofalnih scenarijev.

In kaj lahko Fed potegne iz teh dveh scenarijev? Pri prvem je vse precej jasno. Če bo inflacija vztrajala, bo moral zvišati obrestne mere. Če pa se uresniči drugi scenarij, bo Fed krmaril v kalnem. Zelo težko bo namreč pravilno navigirati med Scilo in Karibdo oziroma med tem, da se bo brez učinka odzval preveč popustljivo ali pa preveč strogo, s čimer bi gospodarstvo pahnil v hudo recesijo. Morda je še najbolje, kar lahko naredi, to, da ne podcenjuje sposobnosti gospodarstva, koliko lahko prenese, preden se zlomi, ter da izjemno natančno spremlja vsako najmanjše znamenje na poti v nevarno obdobje, ki je brez dvoma pred nami.

■ Raghuram G. Rajan, nekdanji guverner indijske centralne banke, je profesor financ na Booth School of Business Univerze v Chicagu in avtor knjige *The Third Pillar: How Markets and the State Leave the Community Behind* (Pingvin, 2020).

■ © Project Syndicate

■ Komentarji izražajo stališča avtorjev, in ne nujno tudi organizacij, v katerih so zaposleni, ali uredništva Financ.

31. 01. 2023	Finance	Stran/Termin:	14
Naslov:	Koprski Toncity bi lahko začeli graditi že letos	Naklada:	4.965,00
Avtor:	NATAŠA JANČAR	Površina/Trajanje:	734,51
Rubrika/Oddaja:	NEPREMIČNINE	Žanr:	POROČILO
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,		



Koprski Toncity bi lahko začeli graditi že letos

Koprčani težko čakajo na stanovanja v tej soseski, projektiranje za prvih 200 od 400 vseh stanovanj traja že 14 mesecev, gradnje prej kot v drugi polovici leta ne bodo začeli



F NATAŠA JANČAR
natasa.jancar@finance.si

Po končanju vojne konec prejšnjega desetletja med prejšnjim delnim lastnikom Tonicityja, edinega še nepozidanega območja v središču Kopra, Milanom Mandaričem in prejšnjim koprskim županom Borisom Popovičem je vse potihnilo. Medtem se je brez medijskih fanfar zamenjalo lastništvo slabe polovice območja. Kot je napovedal Milan Mandarič pred dobrim letom, je izstopil iz igre. Novi lastnik njegovih 25 tisoč kvadratnih metrov je postalo podjetje S-REAM, hčerinsko podjetje NLB, d. d.

Večji delež, 29.300 kvadratnih metrov, prek podjetij Elta in Elta Invest še vedno obvladuje izolski poslovnež Aco Kabanica. Nova stara občinska oblast, medtem je namreč Aleš Bržan drugič zmagal na županskih volitvah, nadaljuje obljubljeno smer. A postopek se vleče in novih stanovanj željni Koprčani še ne morejo računati na hitro ublažitev težav. V Kopru namreč po nekaterih ocenah primanjkuje več kot pet tisoč stanovanj, kar postaja tudi kamen za vratom gospodarskega razvoja mestne občine.

Zgrajena je le nova parkirna hiša Sonce

Okoli 30 tisoč kvadratnih metrov veliko, trenutno še vedno zaraščeno zemljišče se razteza od vhoda v kompleks Luke Koper do koprskega sodišča, na drugi strani pa meji na nakupovalno središče Park center. Od napovedanega razvoja sosese, v kateri naj bi bilo 40 odstotkov zelenih površin, na preostalih 60 pa naj bi poleg stanovanj zrasel tudi nov zdravstveni dom, se je do danes uresničila le izgradnja parkirne hiše Sonce, ki so jo odprli sredi lanskega novembra. S tem, ko je razbremenila območje, kjer je bilo prej parkirišče, pa je tudi fizično omogočila začetek del za novi zdravstveni dom.

Trenutno se v štirih objektih projektira dobrih 200 stanovanj

V prvi fazi, tako Aco Kabanica, bosta podjetji Elta in El-



Kot investitor v Kopru potencialno vidim težavo v tem, da le v Kopru izdaja gradbenih dovoljenj traja več kot leto dni, predvsem pri manjših projektih.

■ Aco Kabanica

ta Invest zgradili štiri objekte atrijske postavitve, skupaj nekaj več kot 200 stanovanj. Projekti so v sklepni fazi. Če se vmes ne zgodi kaj nepredvidenega, bodo podrobnoosti investicije javnosti in medijem predstavljene februarja letos. Gradnjo pa bodo začeli takoj.

Je pa idejna rešitev že predvidena in usklajena za celotno območje, ne samo za Kabanichev del. Z NLB, ki je lastnik sosednjega zemljišča, je dosežen dogovor, da bosta obe zemljišči, ko bosta dokončno pozidani, kljub različnim investitorjem enotna in zaokrožena urbana celota. Za končno ureditev te celote, pove Kabanica, pa bo potrebnega še nekaj časa.

Gradbeno dovoljenje najprej v drugi polovici leta

Kljub hvalevredni jasni opredelitvi mestne občine Koper, da Koprčani nujno potrebujejo stanovanja in si bo občina prizadevala za to, da se zgradijo čim prej, pa se pridobivanje gradbenega dovoljenja vleče. Kljub izjemnim prizadevanjem vseh, ki se trudijo za dokončanje projektov in pridobitev vseh potrebnih soglasij, tako Kabanica, projektiranje traja že 14 mesecev.



■ V izjavi za Finance je lastnik podjetij Elta in Elta Invest Aco Kabanica predlanskim upal, da bi lahko v Kopru že lani začel graditi 200 stanovanj. Zdaj upa, da bo lahko začel graditi še letos.

Velike projekte vlada z uredbo sicer opredeljuje kot prioritete pri postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Pa vendar bi bilo dobro, če bi država oziroma pristojno ministrstvo pomagalo UE Koper skrajšati čakalno dobo na gradbeno dovoljenje s sedanjih več kot leto dni na normalen čas, recimo od tri do pet mesecev, kolikor to traja na skoraj vseh preostalih UE po državi, pravi Kabanica. »Po treh letih take težave bi morali pri vseh odgovornih zvoniti alarmi.«

Na koprski občini ne zaznavajo težav

Na mestni občini Koper so nam potrdili, da so od investitorja, torej družbe Elta, prejeli idejni načrt za tisti del območja, ki ga ima ta v lasti. Predvidena je gradnja dveh podzemnih garaž, ki bosta pripomogli k ureditvi mirujočega prometa območja, in osem večstanovanjskih stavb, v katerih naj bi bilo skupaj okoli 500 stanovanj, pa tudi nekaj poslovnih prostorov. Drugi lastnik pa da občini še ni dostavil svojega idejnega načrta za svoj del območja.

Dodajajo še, da je gradnja na tem območju dopustna na podlagi prostorsko ureditvenih pogojev Mestno jedro in da občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za zdaj še ni v pripravi. Sodelovanje z investitorjem pa poteka korektno in skladno z zakonsko predvidenimi postopki in težav na občini ne zaznavajo, so še povedali.

Medtem že poteka gradnja stanovanjske soseske Nova Dolinska

V marcu 2022 je Stanovanjski sklad RS začel graditi dva stanovanjska bloka, B1 in B2. Koper bo s tem bogatejši za 91 javnih najemnih stanovanj v velikosti od 50 do 90 kvadratnih metrov. V podzemni garaži bo poskrbljeno tudi za parkirna mesta, ki jih v okolici primanjkuje.

Končanje gradnje je predvideno za konec leta 2023. Na isti lokaciji pa Stanovanjski sklad Republike Slovenije skupaj z Javnim stanovanjskim skladom mestne občine Koper sočasno gradi tudi blok B3, ki bo ponujal še 75 javnih najemnih stanovanj s pripadajočimi parkirišči v podzemnem delu bloka. Še ena večja kaplja v morje koprskih potreb.



■ Konec tega leta bo v Kopru republiški stanovanjski sklad zgradil 91 javnih najemnih stanovanj.

31. 01. 2023

Finance

Stran/Termin: 15

Naslov: Oddaja se elitna mariborska gostilna Pri treh ribnikih

Naklada: 4.965,00

Avtor: VASILIJ KRIVEC

Površina/Trajanje: 453,08

Rubrika/Oddaja: NEPREMIČNINE

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINSKA AGENCIJA



Oddaja se elitna mariborska gostilna Pri treh ribnikih

Mariborsko občinsko podjetje zahteva 2.500 evrov mesečne najemnine in delež od prihodkov, pogodba se sklepa za pet let

F VASILIJ KRIVEC
vasilij.krivec@finance.si

Oddaja se ena najbolj znamenitih mariborskih gostiln Pri treh ribnikih. Občinsko podjetje Mestne nepremičnine namreč zbira ponudbe za najem omenjene gostilne.

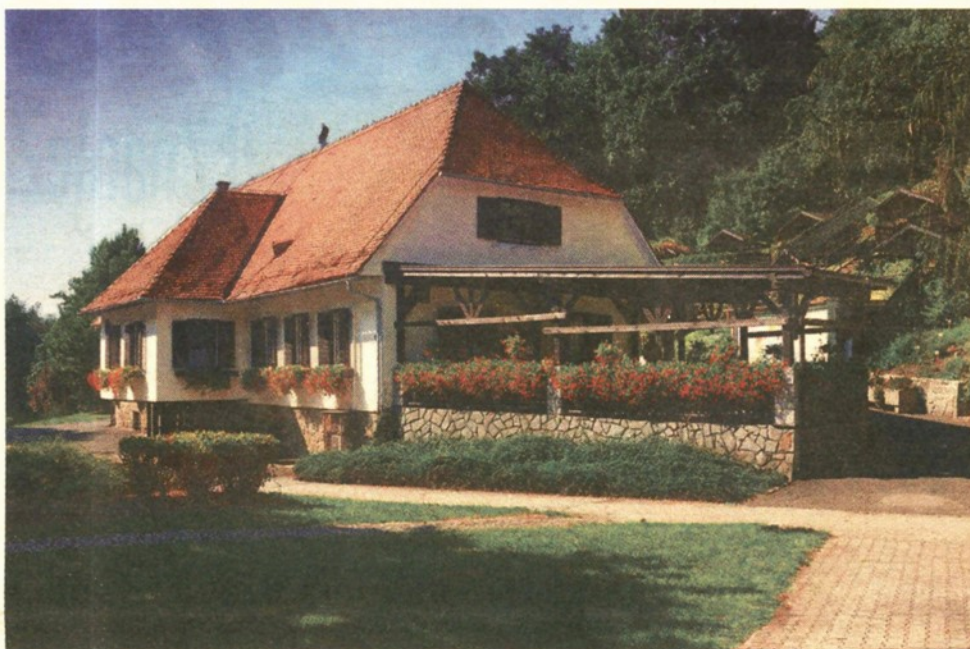
Ponudniki morajo do 2. februarja oddati ponudbe za izvajanje gostinske dejavnosti v tej, po nekaterih virih najstarejši gostilni v Mariboru, ki stoji na elitni lokaciji ob promenadi iz središča štajerske prestolnice.

Najemnina plus prihodki od prodaje

Najemnik bo moral plačevati najmanj 2.500 evrov najemnine. V razpisu je tudi navedeno, da bo moral najemnik mariborski občini plačati še sedem odstotkov prihodkov od prodaje v tem gostinskem objektu. Najemnik gostilne bo moral poravnati tudi obratovalne stroške, obvezne občinske dajatve in stroške potrebnih del, občinske službe bodo lokal vključile v svoje promocijske dejavnosti.

Ob koncih tedna je bila gostilna vedno polna

Kot nam je povedal direktor nepremičninske agencije In-



■ Gostilno Pri treh ribnikih, zaprta je že okoli leto dni, je leta 2020 od ruskih oblastnikov kupilo občinsko podjetje Mestne nepremičnine.

sa Branko Potočnik, ki je v letih 2018 in 2019 prodajal to gostilno, gre za ugleden oziroma prvovrsten gostinski objekt z višjimi cenami. »Ponudba v tem gostinskem lokalu, še preden je bil prodan, je bila na najvišji ravni v Mariboru, gostilna je bila vsaj ob koncih tedna vedno polna.« Po njegovem mnenju bi lahko prihodnji najemnik brez težav nada-

ljeval dolgoletno tradicijo in na tej zelo priljubljeni lokaciji tudi v prihodnje uspešno opravljal gostinsko dejavnost.

Razloga, zakaj je nekdani najemnik nehal poslovati, ne pozna. Dogajanje ga deloma preseneča, morda je posledica slabega vodenja lokacije, saj je bil v zadnjih letih zaradi del v mestnem parku dostop do tega lokala otežen. »V času, ko je na-

še podjetje prodajalo to gostilno, je bila v lasti Term Maribor, te pa so bile v rokah ruskih lastnikov. V tistem času se je videlo, da lastniki lokacije ne razvijajo oziroma namenljajo več pozornosti hotelski kot gostinski dejavnosti,« nam je povedal Potočnik in še dodal, da je bila takrat gostilna v zelo dobrem stanju, prav tako je bila ustrezno opremljena.





IREX/1. 12. 2021/1713

JUREKRALJ/SHUTTERSTOCK

■ **Trije ribniki Maribor**

Oddaja se za pet let
Gostilna je bila prodana leta 2020. Takrat je gostinski lokal od družbe Terme Maribor kupilo podjetje Mestne nepremičnine, ki zdaj gostilno oddaja v najem. Po prodaji je v tej gostilni ostal dolgotrajni najemnik, vendar je pozneje odstopil od najemne pogodbe, ki jo je imel s termami sklenjeno do junija letos.

Gostilna je tako že skoraj leto dni zaprta.
Najemnik bo moral z lastnikom skleniti petletno najemno razmerje in v tem času na tej lokaciji zagotoviti gostinske storitve s ponudbo lokalne hrane, slovenskih jedi in regionalnih vin iz vinorodnega okoliša Štajerska-Pomurje-Slovenija. Gostilna bo morala biti odprta šest dni v tednu.

31. 01. 2023

Finance

Stran/Termin: 4

Naslov: ESG: pozor, banke so začele kako do okolja prijazno

Naklada: 4.965,00

Avtor: TEJA GRAPULIN

Površina/Trajanje: 767,77

Rubrika/Oddaja: DOGODKI IN OZADJA

Žanr: POROČILO

Gesla: ENERGETSKA IZKAZNICA



ESG: pozor, banke so začele gledati, kako do okolja prijazno poslujete. Kaj to pomeni za ceno posojil

Nekatere banke že pošiljajo tako imenovane vprašalnike ESG, nekatere samo nekaterim dejavnostim, druge vsem komitentom

F TEJA GRAPULIN
teja.grapulin@finance.si

Cilji EU pri doseganju podnebne nevtralnosti gospodarstva do leta 2050 za podjetja med drugim pomenijo tudi več papirologije, dokazil, stroškov za dokazovanje prispevka k zmanjšanju ogljičnega od-tisa, trajnostne naravnosti in tako naprej. Podjetja bodo ta potrdila potrebovala med drugim za pridobivanje posojil, saj se bodo morale tudi banke okrepljeno usmerjati k tako imenovanim trajnostnim naložbam. Kar pomeni, da bodo podjetja, katerih poslovanje ali naložbe ne bodo prispevali k ciljem EU za zmanjševanje okoljskega bremena, do denarja prišla pod slabšimi pogoji.

Da bi banke ocenile, kako trajnostno in okoljsko prijazno podjetje posluje, so nekatere že, nekatere pa še bodo začele svojim strankam pošiljati vprašalnike ESG (environmental, social and governance oziroma okoljsko, družbeno in korporativno upravljanje - ODU).

Slovenske komercialne banke in hranilnice smo zato vprašali, ali svojim strankam že pošiljajo vprašalnike ESG oziroma kdaj jih bodo, posebej smo se osredotočili na okoljski vidik. Zanimalo nas je, ali vprašalnik pošiljajo le podjetjem iz določenih dejavnosti, kaj konkretno sprašujejo, ali in kako preverjajo vplive na okolje, okoljske certifikate, energetske preglede in občutljivost za ceno emisijskih kuponov. Pa tudi, ali ocena že vpliva na pogoje pridobitve posojila v smislu višje obrestne mere, ročnosti in podobno.

Referenčni vprašalnik ni zavezujoč

Članice Združenja bank Slovenije (ZBS) so v okviru posebne delovne skupine, ustanovljene leta 2022, pripravile primer nezavezujočega referenčnega vprašalnika za zbiranje informacij s področja ESG od svojih komitentov, ki jih morajo ocenjevati s tega vidika, pojasnjujejo na združenju. Podlaga za pripravo nabora referenčnih vprašanj so smernice Evropske bančne agencije (EBA) o odobranju in spremljanju posojil ter vodnik Evropske centralne banke (ECB) o podnebnih in okoljskih tveganjih, prav tako pa zahteve, ki se nanašajo na javna razkritja, torej podatke, ki jih banke potrebujejo od svojih strank, da zadostijo regulativnim obveznostim s področja poročanja in razkritij, še pravi na ZBS.

Način zbiranja podatkov ESG stvar banke

Je pričakovati vzpostavitev enotnega vprašalnika ESG? Iz-bira načina, kako bodo posamezne banke izvajale presojo tveganj ESG in kako bodo zbirale za to potrebne podatke, je prepuščen njihovi poslovni politiki, zato popolnega poenotenja na tem področju ni mogoče doseči, pojasnjujejo na ZBS. Bo pa delovna skupina zaradi prednosti, ki jih prinašata standardizacija in digitalizacija na tem področju, nadaljevala delo v smeri, da bi se našle poti za čim bolj učinkovito in enotno zbiranje tovrstnih podatkov: »Prav v ta namen je ZBS dal pobudo za oblikovanje centralnega registra podatkov o ESG-profilu podjetij, ki bi vsem zainteresiranim deležnikom, ne samo bankam, ampak tudi drugim investitorjem, kupcem in drugim, omogočal dostop do njih tako, da bi podjetjem prinašal čim manjše administrativno breme.«



NLB

Za obvladovanje tveganj ESG strankam pošiljajo različne vprašalnike, vsebina je oblikovana glede na opredeljena okoljska in družbena tveganja podjetja, ki jih morajo banke glede na usmeritve regulatorjev obvladovati tako kot preostala tveganja. Vprašalnike pošiljajo že dlje časa, v večjem obsegu pa od oktobra 2021.

Podjetjem, ki se ukvarjajo z okoljsko in družbeno bolj tveganimi dejavnostmi in je NLB do njih bolj oziroma pomembneje izpostavljena, pošiljajo vprašalnik, ki je bil usklajen v okviru ZBS, v uporabi pa je od septembra 2022.

Vprašalnik prejmejo v izpolnjevanje stari in tudi novi komitenti glede na interno kategorizacijo okoljskih in družbenih tveganj, ki izhajajo iz dejavnosti komitenta in dejanske oziroma predvidene izpostavljenosti NLB Skupine.

Skupina je razvila kategorizacijo okoljskih in družbenih tveganj glede na gospodarsko dejavnost.

Vpliv ocene: osnovna kategorizacija vpliva na globino ESG-pregleda podjetij. Za podjetja z višjim okoljskim in družbenim tveganjem in/ali večjo izpostavljenostjo NLB Skupine se naredi podrobnejši pregled. Med ESG-pregledom se ovrednoti finančni učinek ugotovljenih tveganj in opredeli vpliv na nadaljnje sodelovanje s komitentom.

Izpusti toplogrednih plinov, energijska učinkovitost, raba vode, ukrepi za preprečevanje onesnaževanja in ravnanje z odpadki: izpusti toplogrednih plinov

oziroma vse podatke preverjajo tudi glede na razpoložljive javne evidence in vire. Opredeljene imajo tudi približke izpustov toplogrednih plinov glede na dejavnost in obseg poslovanja strank.

Okoljski certifikati: okoljski (in tudi družbeni) certifikati dajo določene informacije o obvladovanju okoljskih tveganj, pravijo na NLB. »V našem okolju so najbolj prepoznani ISO 14001, ISO 50001, ISO 45001, EMAS. Vsako bolj tvegano stranko obravnavamo individualno, upoštevamo denimo tudi podatke, ki so jih podjetja poslala neodvisnim agencijam, ki izvajajo okoljska, družbena in upravljavka vrednotenja podjetij (ESG rating).«

Energetski pregled: na področju učinkovite rabe energije preverjajo vzpostavljenost sistemov upravljanja energije, doseganje ciljev na tem področju in načrte podjetij za prihodnost, predvsem v smislu doseganja ciljev na območju EU.

Občutljivost za ceno emisijskih kuponov: cena emisijskih kuponov ima pri nekaterih komitentih pomemben vpliv na poslovanje podjetja, zato je vključena v kreditne analize.

N Banka

VN Banki, nekdanji Sberbank, sledijo navodilom NLB skupine na tem področju.

Unicredit

Za velika podjetja so ESG-vprašalnik uvedli lani, v prihodnje pa načrtujejo uvedbo tudi za preostala. ESG-vprašalnik posredujejo tako starim strankam, ki lahko vanj med drugim vnesejo novosti, ki so jih uvedle v svoje poslovanje, kot tudi novim strankam. V skladu s politiko skupine Unicredit na tem področju vprašalnik izpolnijo vsa podjetja, ne glede na dejavnost.

Vpliv ocene: ESG-ocena je del politike celotne skupine na področju sodelovanja s strankami in dobavitelji, ki opredeljuje, kakšna podjetja bo banka podprla in s kakšnimi podjetji bo sodelovala.

Izpusti toplogrednih plinov, energijska učinkovitost, raba vode, ukrepi za preprečevanje onesnaževanja in ravnanje z odpadki: poleg ESG-vprašalnika mora vsaka stranka predložiti tudi energetske izkaznice za zavarovanje nepremičnin za izpostavljenost banke.

Okoljski certifikati: »Od strank pričakujemo, da delujejo skladno z okoljskimi standardi, kar dokazujejo s predložitvijo certifikata ISO 14001.«

Energetski pregled: »Skladno s politiko, ki jo na tem področju vodi skupina

Unicredit, preverjamo, ali ima podjetje opravljen energetski pregled.«

Občutljivost za ceno emisijskih kuponov: Za zdaj ne.

Nova KBM

ESG-vprašalnik za stranke, ki so pravne osebe, so začeli uporabljati junija 2021. V procesu odobravanja poslovanja morajo izpolniti tako stari kot novi komitenti (večinoma velika podjetja), katerih glavno dejavnost banka oceni kot visoko ali srednje ESG-tvegano.

Vpliv ocene: banka pri določitvi pogojev posamezne naložbe, poleg preostalih smernic financiranja v skladu s kreditno politiko, spremlja in vključuje tudi ESG-oceno za posamezno stranko.

Izpusti toplogrednih plinov, energijska učinkovitost, raba vode, ukrepi za preprečevanje onesnaževanja in ravnanje z odpadki: banka v okviru ESG-vprašalnika zbira tudi kvantitativne podatke o komitentu in njegovih vplivih na okolje, pri čemer so zajeta vsa v vprašanju navedena področja.

Okoljski certifikati: tudi to področje je vključeno v ESG-vprašalnik banke.



Energetski pregled: v ESG-vprašalniku sprašujejo po ESG-oceni, ki jo je podjetje dobilo od bonitetnih agencij oziroma ocenjevalcev.

Občutljivost za ceno emisijskih kuponov: tudi to področje je vključeno v ESG-vprašalnik banke.

Sparkasse

Banka je aktivno implementacijo ocenjevanja dejavnikov ESG, ki se nanaša na segment poslovanja z gospodarstvom in nepremičninske projekte, začela julija 2021. Od takrat je tudi v uporabi vprašalnik ESG, ki se redno posodablja, je pojasnil Gregor Cvetko, finančni svetovalec za poslovanje z velikimi podjetji, ki pokriva tudi področje ESG v banki Sparkasse.

ESG-presoja se izvaja tako pri novih komitentih kot tudi pri rednih podaljšavah, odobritvah novih financiranj starih komitentov ali ob rednem letnem pregledu stranke. Če je stranka izpostavljena povišanemu tveganju ESG, morajo biti ta ustrezno ocenjena tudi z vidika vpliva na finančni položaj stranke.

Pri pošiljanju ESG-vprašalnikov strank ne ločujejo glede na dejavnost, vprašalnik za stran-

ke izpolnijo predvsem podjetja s prihodki nad 50 milijonov evrov, za mikro, mala in srednja podjetja pa banka uporablja tudi tako imenovano interno matriko dejavnikov ESG ter za ta namen izdelane različne panožne analize in strategije.

»Za večje nepremičninske projekte banka izvede tudi posebno standardizirano tehnično analizo objekta, ki izkazuje skladnosti z merili ESG, tržnimi standardi ter med drugim vključuje tudi oceno lokacije nepremičnine.«

Vpliv ocene: »Končna presoja ESG-dejavnikov tveganja družbe s strani banke ima zagotovo lahko vpliv na končno izbiro bančnega produkta, kakor tudi v primeru financiranj na ročnost financiranja, potrebno zavarovanje, različne finančne in nefinančne zaveze, višino izpostavljenosti do posameznega komitenta ter tudi potrebne investicije.«

Izpusti toplogrednih plinov, energijska učinkovitost, raba vode, ukrepi za preprečevanje onesnaževanja in ravnanje z odpadki: pri oceni izpustov banka v osnovnem delu preverja, ali stranka spremlja izpuste toplogrednih plinov obsega 1 (nepo-

sredni izpusti), 2 (posredni izpusti) in 3 (preostali posredni izpusti) po posameznih letih, njihov trend gibanja, ali ima podjetje postavljene konkretne številčne cilje zmanjšanja teh izpustov, ali je sprejelo strategijo prehoda v brezogljično poslovanje in, ne nazadnje, kako bo to doseglo, katere investicije so potrebne za doseg ciljev. Prav tako se preveri, ali mora podjetje izvajati meritve v skladu z zakonodajo o merjenju emisij in ali je imelo v preteklosti prekoračitve dovoljenih izpustov. Pri tem se pregleda, ali podjetje izračuna ogljičnega odtisa verificira tudi prek zunanega presojevalca.

Prav tako preverjajo, ali podjetje deluje v energetsko intenzivni dejavnosti, kakšna je bila poraba energije v megavatnih urah v posameznem letu in kolikšen delež je odpadel na obnovljive vire energije. »Nadalje podjetje povprašamo tudi po sestavi porabe energije v celotni rabi energije ter, kar je v teh časih zelo pomembno, ali ima podjetje pripravljen načrt izboljšanja energijske učinkovitosti s konkretnimi merljivimi cilji.«

Nekatera podjetja so veliki porabniki vodnih virov, zato v okviru tega dejavnika pogle-

dajo, kolikšna sta skupna letna poraba in strošek vode, kolikšen delež vode družba vnovič uporabi v svojem proizvodnem procesu ter med drugim tudi, kako so urejene odpadne vode in njihovo recikliranje, še pojasnjuje Gregor Cvetko.

Pri ravnanju z odpadki, ki nastanejo v proizvodnem procesu, preverjajo, kolikšna je količina letnih odpadkov po posameznih vrstah odpadkov ter kolikšen je pri tem delež nevarnih in nenevarnih. Poleg trenda gibanja količine odpadkov jih zanima tudi, kako ima podjetje glede na svojo dejavnost urejene postopke ravnanja, skladiščenja in odstranjevanja odpadkov ter kakšni so s tem povezani letni stroški. »Ugotavljamo tudi, ali so družbi nadzorne institucije v preteklosti izrekle kakšno kazen s področja ravnanja z odpadki.«

Okoljski certifikati: da.

Energetski pregled: da.

Občutljivost za ceno emisijskih kuponov: »V sklopu ESG-analize preverjamo, ali je podjetje vključeno v sistem EU za trgovanje z emisijami, pri tem ugotavljamo tudi, v kolikšni meri so predpisi o cenah ogljičnih kuponov v zad-



njih letih negativno vplivali na poslovni izid podjetja ter ali se podjetje zavaruje pred povišanjem cen ETS in kako.«

Intesa Sanpaolo

ESG-vprašalnik so pripravili in ga za zdaj podjetjem v izpolnjevanje pošiljajo selektivno, odvisno od primera. Vprašalnik bodo še dopolnjevali. Izpolnjujejo ga tudi stari komitenti, v prihodnosti pa bo namenjen vsem podjetjem ne glede na dejavnost.

Vpliv ocene: ESG-ocena trenutno še nima posebnega vpliva, v prihodnje pa bo vplivala na bonitetno oceno podjetja in posledično na pogoje posojila: obrestno mero, stroške, ročnost, zavarovanje.

Izpusti toplogrednih plinov, energijska učinkovitost, raba vode, ukrepi za preprečevanje onesnaževanja in ravnanje z odpadki: preverjanje za zdaj poteka le prek ESG-vprašalnika.

Okoljski certifikati: vprašanje je del ESG-vprašalnika, in sicer katere okoljske certifikate je pridobilo podjetje.

Energetski pregled: vprašanje je del ESG-vprašalnika.

Občutljivost za ceno emisijskih kuponov: preverja-

nje je odvisno od dejavnosti podjetja.

SKB

Krajši vprašalnik so uvedli jeseni 2021, obsežnejšega za velika podjetja pa pošiljajo strankam od novembra lani. Trenutno vprašalnik pošiljajo le strankam s statusom »subjekt javnega interesa« in preostalim velikim podjetjem po ZGD-1, nad določeno izpostavljenostjo.

Vprašalnik izpolnjujejo tako stare stranke z že najetimi posojili v banki kot nove. Pošiljajo ga ne glede na dejavnost podjetja.

Vpliv ocene: podatki, zbrani v okviru ESG-ocene podjetja, so del sistema banke za obvladovanje tveganj, predvsem vezano na vplive okoljskih tveganj. »ESG-ocena bo slej ko prej vplivala na ceno posojila, za zdaj tega še ne izvajamo.«

Izpusti toplogrednih plinov, energijska učinkovitost, raba vode, ukrepi za preprečevanje onesnaževanja in ravnanje z odpadki: komitente sprašujejo, koliko znašajo izpusti toplogrednih plinov obsega 1, 2 in 3 v tonah ekvivalenta ogljikovega dioksida. Glede energijske učinkovi-

tosti jih zanima, ali je podjetje energijsko učinkovito in koliko znaša raba primarne energije v megavatnih urah ter raba drugih energij v celotni rabi primarne energije. Glede rabe vode želijo podatek v kubičnih metrih. Glede ukrepov za preprečevanje onesnaževanja banko zanima, ali je podjetje z zakonodajo zavezano k izvajanju obratovalnega monitoringa izpusta snovi ter v tej zvezi morebitne ugotovljene prekoračitve dovoljenih vrednosti. Pri ravnanju z odpadki preverijo, kolikšna je letna količina proizvedenih nenevarnih in nevarnih odpadkov ter kakšne so aktivnosti podjetja pri njihovem upravljanju, denimo v smislu reciklaže, vnovične uporabe, prodaje. Za vsa navedena področja preverijo, kakšna je njihova aktivnost, povezana z bolj racionalno rabo energije, zmanjševanjem onesnaževanja in investicijami, potrebnimi za dosego postavljenih ciljev.

Okoljski certifikati: preverijo, ali podjetje posluje skladno z okoljevarstveno in delovnopopravno zakonodajo ter zakonodajo, povezano s požarno varnostjo in preprečevanjem nesreč.

Energetski pregled: energetski pregled pri nekaterih subjektih zahteva zakonodaja, pri čemer za zdaj preverijo zgolj porabo energije prek izpolnitve vprašalnika o prej navedenih temah.

Občutljivost za ceno emisijskih kuponov: da, preverjajo v sklopu analize finančnih izkazov.

Gorenjska banka

Za zbiranje informacij s področja ESG od poslovnih komitentov, tako starih kot novih, ne glede na njihovo dejavnost, od lanskega oktobra uporabljajo referenčni vprašalnik za oceno ESG-tveganj, pripravljen v okviru delovne skupine ZBS. Vprašalnik je na voljo na bančnem spletnem portalu, kamor ga komitenti nato izpolnjenega tudi oddajo.

BKS Bank

Svojega posebnega ESG-vprašalnika še niso pripravili, so pa razširili nabor vprašanj v vprašalniku, ki ga sicer uporabljajo. »Vsa večja podjetja objavljajo informacije o ESG-aktivnostih, ki jih upoštevamo kot tako imenovane mehke dejavnike v okviru določitve bonitetne ocene. Za nekatere stroke, dejavnosti in podjetja obstaja ESG-ocena, na primer MSCI-ESG, ki jih tudi upoštevamo pri lastnih naložbah. Za stanovanjska posojila pridobivamo energetske certifikate, za naložbe v vrednostne papirje stranke sprašujemo po trajnostnih preferencah.«



Vprašalnik za vse stranke bodo uvedli, ko bo taksonomija EU podrobno razčlenjena, še dodajajo.

Deželna banka Slovenije

ESG-vprašalnik je v veljavi od avgusta 2021, izpolnjujejo ga vsi, stari komitenti in novi ter tudi ne glede na dejavnost podjetja.

Delavska hranilnica

ESG-vprašalnik je v fazi sprejemanja, njegovo implementacijo načrtujejo v prvem letu šnjem četrtletju. Izpolnjevale ga bodo tako stare kot tudi nove stranke.

Hranilnica oblikuje svoj pristop na podlagi izpostavljenosti in ESG-ocene tveganosti dejavnosti podjetja, vprašalnik bodo tako izpolnjevale stranke, ki presegajo določeno mejo izpostavljenosti in delujejo v ESG-tvegani dejavnosti. Pri večjem znesku posojila oziroma večji (materialni) izpostavljenosti pa bodo vprašalnik izpolnjevale stranke iz vseh dejavnosti. »Zaradi povečevanja zahtev regulative ocenjujemo, da se bo število vprašanj v prihodnje povečalo, prav tako nabor strank.«

»Ocenjujemo, da bo morala država zagotoviti, da se podatki, ki so relevantni za oceno ESG-tveganj, karseda poenotijo in zbirajo centralno ter so obvezni za vse subjekte. Enako kot zdaj podjetja oddajajo računovodske izkaze na AJPES, bi morala nekoč oddajati tudi ESG-parametre.«

Vpliv ocene: ocena na podlagi ESG-vprašalnika bo v prvi fazi vplivala na boniteto stranke, v prihodnosti pa bo še bolj neposredno vplivala na zmožnost in pogoje kreditiranja.

Izpusti toplogrednih plinov, energijska učinkovitost, raba vode, ukrepi za preprečevanje onesnaževanja in ravnanje z odpadki: vprašalnik, ki je v fazi sprejemanja, vključuje usmerjena vprašanja, ki zahtevajo jasne odgovore. Vprašanja sicer izhajajo iz vprašalnika, ki je bil obravnavan v okviru ZBS, pojasnjujejo.

Okoljski certifikati: preverjajo, kadar je relevantno za poslovni model kot sestavni del rednega posojilnega procesa.

Energetski pregled: preverjajo, kadar je relevantno za poslovni model ali zavarovanje kot sestavni del rednega kreditnega procesa.

Občutljivost za ceno emisijskih kuponov: če bodo v procesu kreditne ocene ugotovili, da na poslovanje stranke pomembno vpliva cena emisijskih kuponov, bodo to tudi upoštevali v analizi.

Usmeritve za trajnostno financiranje

Evropska komisija je leta 2018 predlagala zakonodajni paket za finančno panogo, akcijski načrt za financiranje trajnostne rasti, ki je temelj za preusmeritev zasebnega kapitala v financiranje trajnostnih gospodarskih aktivnosti, s čimer bo EU dosegla cilje pariškega sporazuma, pojasnjujejo na Združenju bank Slovenije (ZBS). Akcijski načrt za financiranje trajnostne rasti opredeljuje tri cilje:

- usmerjanje pretoka kapitala v trajnostne naložbe;
 - obvladovanje finančnih tveganj, ki izhajajo iz podnebnih sprememb, izčrpavanja naravnih virov, poslabšanja naravnega okolja in družbenih sprememb;
 - spodbujanje preglednosti v zvezi s trajnostnim poslovanjem in krepitev dolgoročne naravnosti poslovnih modelov.
- Za dosego ciljev so načrtovani naslednji ukrepi:
- razvoj skladne taksonomije trajnostnih dejavnosti;
 - priprava standardov in oznak za zelene finančne produkte;
 - širitev trajnostnega financiranja;
 - integracija trajnostnega razvoja v investicijski proces;
 - uvedba referenčnih vrednosti za trajnostni razvoj.

