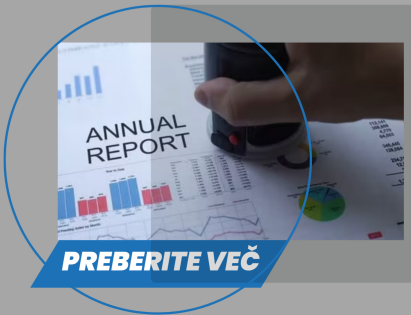


NE ZAKLJUČITE
LETNEGA POROČILA
BREZ ANALITIČNEGA POROČILA O
KOMUNICIRANJU IN VAŠEMU
POJAVLJANJU V MEDIJIH

: : : : :



Poročilo medijskih objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Pripravljeno: 14.02.2023

Pojavnost:

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	2
NAJEMNA STANOVANJA	2
STANOVANJSKA GRADNJA	1
CENE NEPREMIČNIN	2
GRADNJA STANOVANJ	2
ETAŽNA LASTNINA	1
UPRAVNIK	1

Ključne besede v poročilu:

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	2
NAJEMNA STANOVANJA	2
STANOVANJSKA GRADNJA	1
CENE NEPREMIČNIN	2
GRADNJA STANOVANJ	2
ETAŽNA LASTNINA	1
UPRAVNIK	1

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

14. 02. 2023	Štajerski tednik	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Na prej o 30.000 stanovanjih, zdaj samo še 3.000		
Vsebina:	Devet mesecev je od volitev, na katerih je po veliki zmagi Gibanja Svoboda in po daljšem obdobju izjemno heterogene politične slike bil sestavljen parlament, ki omogoča izvedbo večjih reform. Med njimi je tudi stanovanjska reforma, kije nujna.		
Avtor:	Žiga Kariž		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKA		
13. 02. 2023	https://siol.net/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Priročnik za davčne reformatorje – je kapital pri nas res preveč obdavčen?		
Vsebina:	0,01 Messenger Ministrstvo za finance naj bi pripravljalo celovito davčno reformo. Od njih o tem še ni kaj veliko slišati, je		
Avtor:			
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
14. 02. 2023	Delo	Stran/Termin: 7	SLOVENIJA
Naslov:	Koalicija poražencev		
Vsebina:	Ključno vprašanje je, kako velika je verjetnost da bo nova stara koalicija sploh ponudila nove rešitve za stare probleme.		
Avtor:	Barbara Zimic		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		
14. 02. 2023	Finance	Stran/Termin: 5	SLOVENIJA
Naslov:	Golob vam bo še znižal plače: dunajski stanovanjski model stane odstotek plače!		
Vsebina:	Pol odstotka na bruto plačo plača delodajalec, po pol odstotka pa iz bruto plače še delojemalec; tako se financirajo najemna stanovanja na Dunaju, po čemer se zgleduje vlada Roberta Goloba		
Avtor:	Tanja Smrekar		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA STANOVANJ		
14. 02. 2023	Finance	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Inšpekcije v gospodarstvu: kje jih lahko pričakujete največ		
Vsebina:	Kaj so lani preverjale davčna, carinska gradbena, delovna, tržna, meroslovna in nekatere druge inšpekcije, pomembne za posel, in kje jih lahko pričakujete tudi letos		
Avtor:	TANJA SMREKAR		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK		
14. 02. 2023	Finance	Stran/Termin: 14	SLOVENIJA
Naslov:	Nepremičninski trgi so se v tretjem četrtletju še hladili		
Vsebina:	V Turčiji tuje povpraševanje cene pognalo strmo navzgor, v Argentini so se nepremičnine pocenile za polovico, v ZDA povpraševanje manjše za več kot tretjino, v Nemčiji se še vedno močno hladi		
Avtor:	VASILIJ KRIVEC		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		

14. 02. 2023

Štajerski tednik

Stran/Termin: 4

Naslov: Na prej o 30.000 stanovanjih, zdaj samo še 3.000

Naklada: 12.000,00

Avtor: Žiga Kariž

Površina/Trajanje: 343,89

Rubrika/Oddaja: POLITIKA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



Slovenija, Podravje • Predvolilne obljube trčile ob realnost

Najprej o 30.000 stanovanjih, zdaj samo še 3.000

Devet mesecev je od volitev, na katerih je po veliki zmagi Gibanja Svoboda in po daljšem obdobju izjemno heterogene politične slike bil sestavljen parlament, ki omogoča izvedbo večjih reform. Med njimi je tudi stanovanjska reforma, ki je nujna.

Napovedi na tem področju so bile pred volitvami izjemno optimistične. Levica je ves čas v javnost pošiljala številko 30.000 stanovanj, kolikor naj bi jih potrebovali in kolikor naj bi jih zagotovili. Število je ocena strokovnjakov iz 77 nevladnih organizacij, ki so združeni v civilno iniciativo Glas ljudstva. Pred volitvami je tako v krogu Levice veljala ocena, da bi morala država za rešitev problematike pomanjkanja javnih najemnih stanovanj do leta 2030 zgraditi 30.000 novih neprofitnih stanovanj. »Zagotoviti je treba urgentna sredstva in sistemske vire financiranja za izgradnjo novih neprofitnih stanovanj ter tako rešiti stanovanjski primanjkljaj, ki smo ga s pomanjkljivo stanovanjsko politiko ustvarili v zadnjih 30 letih,« je zapisano na spletni strani civilne iniciative.

Po novem brez velikih obljub

Koalijski vrh pa je pokazal, kako je videti, ko visoke politične obljube trčijo v realnost. Predsednik vlade je po koalijskem vrhu namesto omenjenih 30.000 stanovanj govoril le še o 3000 stanovanjih do leta 2026 in šele potem o 2000 stanovanjih na leto. Luka Mesec pa je na to dodal, da je treba zmogljivosti za gradnjo javnih stanovanj zgraditi počasi z leti. »Ne bomo obljubljali tisoče stanovanj v tem letu, ker to ni izvedljivo,« je dejal, čeprav je del javnosti, glede na predvolilne obljube, od njega pričakoval prav to. A mladega politika je treba pohvaliti, da si ne bo prilaštil zaslug za stanovanja, ki bodo zgrajena letos. Jasno je namreč, da ob večletnem gradbenem ciklu na

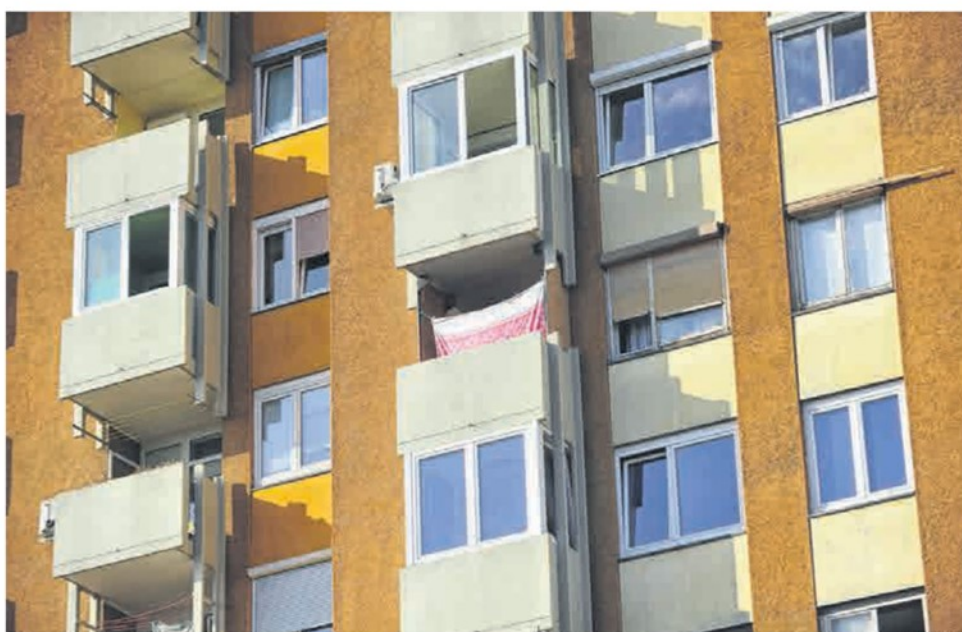


Foto: Bobo

njihovo gradnjo sedanja vlada ni imela vpliva. Verjamemo tudi, da si ne bo pripisal zaslug za neizbežen padec cen na nepremičninskem trgu, ki se je po skoku obrestnih mer in umiku vlagateljev skoraj popolnoma ustavil.

Da bo del obljub o 3.000 stanovanjih do konca leta 2026 uresničen, je že pred časom poskrbel republiški stanovanjski sklad, ki ima v gradnji okoli 2.500 stanovanj, pridobil je nepovratna sredstva iz okvira načrta za okrevanje in odpornost, pridobil pa je tudi posojilo Razvojne banke Sveta Evrope. Zasnovane za to so nastale še v času prejšnje vlade.

Od kod vzeti 100 milijonov evrov?

A najbolj spodbudna vest, ki smo jo po koalijskem vrhu lahko slišali s področja stanovanjske gradnje,

ni število stanovanj, ki naj bi rešila zagate tistih ljudi, ki že leta in leta čakajo na neprofitna stanovanja, ampak obljuba vlade, da naj bi zagotovila proračunski vir za gradnjo. Omenjena je bila celo številka 100 milijonov evrov letno. Da je sistemski vir financiranja gradnje osnova vsake resne stanovanjske reforme, je jasno že desetletja, a do zdaj na tem področju nihče ni storil nič. Ob vsem zasebnem denarju, ki se je v nepremičnine zlil v zadnjih letih, pa bo namera predsednika vlade, da dolgoročno zniža vrednost nepremičnin in višino najemnin, zagotovo trčila ob lobi ali dva.

A kar je bilo povedano v začetku meseca na koalijskem vrhu, smo slišali že večkrat. Da je namera po vzpostavitvi sistema vira za pospešitev gradnje neprofitnih stanovanj resna, bomo lahko verjeli šele takrat, ko bo vlada pove-

dala, od k bo denar – 100 milijonov evrov letno – prišel. Tudi če vladi uspe v gradnjo preusmeriti del evropskih sredstev, bo večino morala zagotoviti sama. Čeprav te vlade ni strah povečevati davčnih bremen, o davku na nepremičnine še ne govori. Kot kaže, so se sicer odločili obuditi že malce »pozabljenik« davek iz premoženja, a prihodki iz tega gredo v občinske malhe, nosilec reforme pa naj bi bil republiški stanovanjski sklad.

Tam debato o prihajajočih reformah zagotovo spremljajo z zanimanjem in ugibajo, ali bodo končno dobili sredstva, s katerimi bi lahko upravičili svojo vlogo. Parcialni ukrepi, ki so mu jih naložile pretekle vlade, so skladu največkrat naložili veliko dela, ki pa zaradi pomanjkanja virov ni nikoli obrodlilo zelenih sadov.

Žiga Kariž

13. 02. 2023 <https://siol.net/>

Stran/Termin:

Naslov: Priročnik za davčne reformatorje – je kapital pri nas res

Naklada:

Avtor:

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



<https://siol.net/posel-danes/novice/prirocnik-za-davcne-reformatorje-je-kapital-pri-nas-res-prevec->

TV SPORED VREME HOROSKOP PREGLED DNEVA

Bliz NAJDI.SI ITIS.SI 1188.SI

< SiolNET.

PoselDANES.

NOVICE OSEBNE FINANCE SLOVENIJA ZNA SANJSKA SLUŽBA

SiolNET. > Posel danes > Novice

Ponedeljek,
13. 2. 2023; 22.09

Osveženo:
1 ura, 56 minut

ANALIZA JANEZA ŠUŠTERŠIČA O NAPOVEDANI DAVČNI REFORMI

Priročnik za davčne reformatorje – je kapital pri nas res preveč obdavčen?

Avtor: Janez Šušteršič

0,01

TERMOMETER

f

t

wa

in

Foto: Osebni arhiv

Press CLIPPING d.o.o., www.pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

3



Ministrstvo za finance naj bi pripravljalo celovito davčno reformo. Od njih o tem še ni kaj veliko slišati, je pa vlada že dovolj jasno povedala, da pričakuje dodatne prihodke za druge reforme, ki so jih že napovedali. Po figurativnih ocenah stroškov, ki jih tu in tam navrže kakšen minister ali ministrica, bo treba zbrati vsaj milijardo in pol dodatnega denarja.

Ministrstvo za finance je pred časom prikimalo pavšalni in delno netočni, pa vseeno že ponarodeli oceni Organizacije za gospodarsko sodelovanje in razvoj (OECD), da je kapital pri nas obdavčen premalo. Tudi koalicijska pogodba na veliko – in na veliko različnih načinov – govori o obdavčenju nepremičnin in premoženja. Lahko torej sklepamo, da bodo najbolj povišali prav davke na kapital.

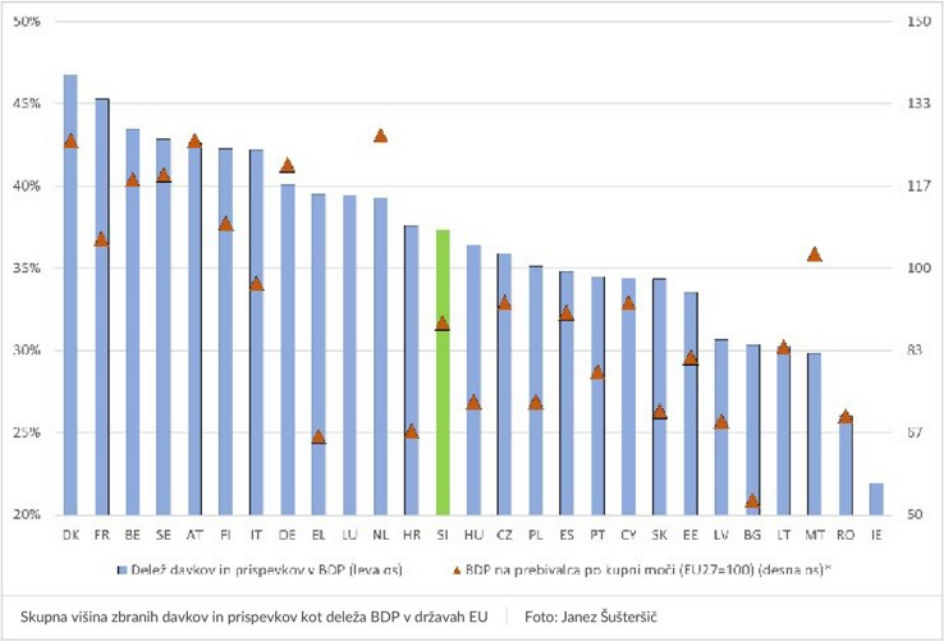


POSEL DANES
Vlada potrdila predloge davčnih sprememb

Zbral sem ključne podatke o davkih v Sloveniji v primerjavi z drugimi državami EU, ki lepo pokažejo, česa vsega v zvezi z davki nikakor nočemo razumeti. Najprej pogledjmo, koliko je sploh smiselno ali mogoče povečati skupno davčno obremenitev, potem pa še, ali je to res mogoče storiti zgolj z višjim obdavčenjem kapitala.

Kako visoka je skupna obdavčitev v Sloveniji?

Na spodnji sliki je prikazana skupna višina zbranih davkov in prispevkov kot deleža bruto domačega proizvoda (BDP) v državah EU. Prikazana je tudi višina BDP po kupni moči glede na povprečje. Podatki, ti in drugi v članku, se nanašajo na leto 2019, saj zaradi zelo različnega nihanja BDP v času koronske krize novejši podatki ne omogočajo realne primerjave.





*Zaradi preglednosti v grafu ni prikazana raven BDP za Luksemburg (indeks 251) in Irsko (indeks 189).

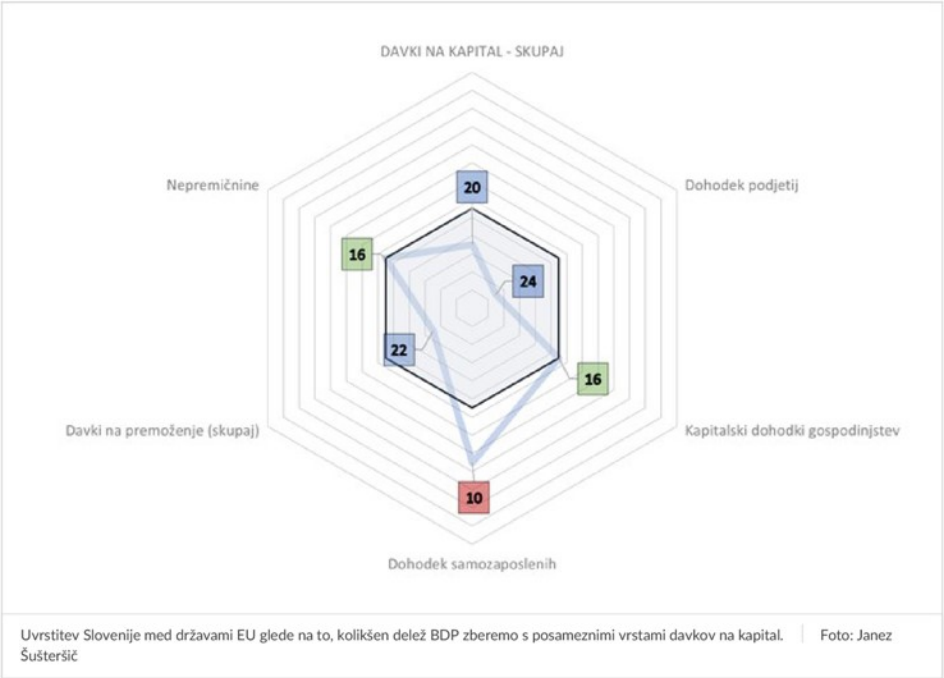
Slovenija se po svoji ekonomski moči uvršča na 16., po skupni davčni obremenitvi pa na 13. mesto v EU. Če davčno obremenitev povečamo še za milijardo in pol oziroma tri odstotke BDP, kolikor naj bi bilo potrebno za reforme, bomo postali sedma najbolj obdavčena država v EU in prehiteli tudi Nemčijo in Nizozemsko, ki nas po svoji ekonomski moči daleč prekašata.

Na levem delu slike lahko opazimo nekaj gospodarsko močnih držav, ki imajo tudi bistveno višjo davčno obremenitev od nas. Zlasti Dansko in Švedsko pogosto navajajo kot zgled, da je mogoče imeti oboje, visoke davke in razvito gospodarstvo. Vendar pa imamo na drugi strani tudi slike nekaj držav, zlasti Irske, ki so hiter gospodarski razvoj dosegle s kombinacijo nizkih davkov in visokih tujih naložb. Podobno strategijo danes ubirajo predvsem baltske države.

Za Slovenijo in njene napovedane reforme je zato ključno vprašanje, ali res lahko postanemo gospodarsko in tudi sicer razviti kot Danska in Švedska tako, da krepko povečamo davčno obremenitev, višje davke pa namenimo za zdravstvo, dolgotrajno oskrbo, pokojnine in plače javnih uslužbencev. Razen delno zdravstva namreč ti izdatki neposredno zelo malo pripomorejo h gospodarskemu razvoju ali višji dodani vrednosti.

Kako visoka je obdavčitev kapitala?

Davki na kapital vključujejo obdavčitev poslovnih dohodkov podjetij, samozaposlenih in gospodinjstev ter obdavčitev nepremičnega in drugega premoženja. Spodnja slika prikazuje uvrstitev Slovenije med državami EU glede na to, kolikšen delež BDP zberemo s posameznimi vrstami davkov na kapital. Odebeljena črta za primerjavo prikazuje 16. mesto, kamor se uvrščamo po svoji ekonomski moči. Če to vzamemo za merilo, se zdi, da nekatere oblike kapitala res obdavčujemo premalo. Vendar zadeve, kot bomo videli, niso tako preproste.





Vir podatkov v članku je **davčna baza Evropske komisije**, ki je po mojem mnenju najboljši temelj za takšne primerjave. Ne le zato, ker primerja države, med katerimi velja neomejen prehod obdavčenega kapitala in obdavčenih delavcev, ampak tudi zato, ker je za vsako kategorijo davkov natančno pojasnjeno, kaj vključuje, in to za vsako državo posebej. To je veliko bolje kot zelo makroekonomski in metodološko omejeni izračuni implicitnih davčnih stopenj na kapital, potrošnjo in delo, ki jih objavlja OECD in se pri nas najbolj pogosto uporabljajo za mednarodne primerjave.

Dohodki podjetij

Po deležu BDP, ki ga zberemo z obdavčitvijo dohodkov (oziroma dobičkov) podjetij, smo šele na 24. mestu v EU. Pogosto slišimo, da je tako zato, ker imamo prenizko davčno stopnjo in omogočamo preveč olajšav. Vendar to ne drži. Efektivna davčna stopnja na dohodek podjetij pri nas že od leta 2017 znaša 17,3 odstotka, kar nas uvršča natanko na sredino vseh držav EU.

Razlog, da zberemo malo davka od dohodkov podjetij, se skriva nekje drugje – dobička, ki bi ga lahko obdavčili, preprosto ni. Po deležu presežka podjetij v BDP smo komaj na 22. mestu, torej približno tam, kjer smo tudi po davkih, ki jih od tega presežka poberejo. Po drugi strani smo po deležu dohodkov od dela v BDP na četrtem mestu v EU.

Pri tem nam nobena reforma ne more kaj veliko pomagati. Več davka od dobičkov podjetij bomo lahko nabrali takrat, ko bomo znali poskrbeti za okolje, v katerem bodo ti dobički višji. Kot na primer na Danskem in Švedskem, kjer dosegajo 16 odstotkov BDP, pri nas pa so pod desetimi odstotki.



NOVICE

Finančni minister napovedal spremembo davčne za... #video

Dohodki samozaposlenih

Kljub splošnemu prepričanju, da samozaposleni plačujejo premalo dohodnine in prispevkov, smo bili po dajatvah, ki jih od njih poberejo, leta 2019 na 10. mestu v EU. V državni proračun so prispevali 1,5 odstotka BDP, medtem ko v kar 16 državah prispevajo manj kot odstotek.

Ključni razlog za to je, da pri nas obdavčitev samozaposlenih ves čas primerjamo z zaposlenimi, namesto da bi končno razumeli, da gre pri tem za poslovne dohodke, ne za dohodke iz dela, pa čeprav samozaposleni seveda delajo. **O tem sem že obširno pisal**, ko je vlada, še preden je začela razmišljati o reformi, kot nujno povišala obdavčitev normirancev.

Če vas takrat ni prepričalo, vas bo morda zdaj, ko vidite, da tudi mednarodne statistike dohodnino in prispevke samozaposlenih uvrščajo med davke na kapital, ne med davke na dohodke iz dela.



NOVICE

DZ po vetu državnega sveta ponovno potrdil n... o dohodnini



Dohodki gospodinjstev

Sem spadajo dohodki, ki jih ustvari kapital v lasti posameznikov – obresti, dividende, najemnine in podobno. Pri tem smo na 16. mestu, kar nekako pritiče naši ekonomski moči. O teh davkih vlada ne govori kaj dosti, razen da je povišala obdavčitev najemnin in pri tem pozabila, da je menda želela spodbujati oddajanje stanovanj v najem po razumnih cenah.

Nepremičnine in drugo premoženje

Naše reformatorje bo tole morda presenetilo, toda po obdavčitvi nepremičnin smo že zdaj na 16. mestu v EU, kar ustreza naši ekonomski moči. Pri tem ne gre samo za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), ampak tudi za davek na promet nepremičnin, davek na spremembo namembnosti zemljišča ter davek na premoženje občanov, s katerim so obdavčeni počitniške hiše, velike nepremičnine (po kvadraturi, ne po vrednosti) in nepremičnine kakršnekoli vrednosti, v katerih ne bivajo lastniki ali ožji družinski člani.

Poleg nepremičninskih obstajajo tudi davki, ki obdavčujejo vrednost kapitala in drugega premoženja. Vse premoženje posameznikov danes v EU obdavčuje samo še Španija. Pri podjetjih pa so v to kategorijo vključene različne pristojbine, ki jih morajo plačati, da sploh lahko opravljajo dejavnost, ter davki, ki temeljijo na sredstvih podjetij. Pri nas imamo recimo davek na bilančno vsoto bank.

Tako preprosto torej ne bo šlo

Koliko torej lahko zberemo z nekim razumnim dodatnim obdavčenjem kapitala? Če ga povečamo za toliko, kolikor bi ustrezalo naši ekonomski moči, bi lahko s tem (teoretično) zbrali le dober odstotek BDP. To niti malo ne bo dovolj za napovedane vladne reforme.

Tega se zavedajo tudi reformatorji, zato se ves čas sklicujejo na države, kjer z obdavčitvijo različnega premoženja zberejo bistveno več kot večina. Vendar se pri tem pojavi podobna težava kot pri obdavčevanju dobičkov podjetij. Takšnega premoženja pri nas preprosto nimamo dovolj, da bi nam lahko prineslo velike dodatne prihodke. Koliko imamo na primer ljudi, ki imajo v lasti za več kot 1,3 milijona evrov nepremičnin, kjer se v Franciji začne dodatni davek? Koliko imamo ljudi z (neto!) premoženjem, višjim od treh milijonov evrov, ki so ga letos dodatno obdavčili španski socialisti?

Lahko pa seveda za bogate in premožne razglasimo tiste, ki to v resnici niso, in jih dodatno obdavčimo. Prav strah pred takšnim ravnanjem, motiviranim z ideološkimi zablodami in nekaj ekscesnimi primeri, je razlog, da so ljudje napovedi nepremičninskih in premoženjskih davkov sprejeli s strahom in se začeli spraševati, kaj vse nam bodo še pobrali.



NOVICE

**Pokojninska reforma: višji davki
in dvig upokojitvene starosti**

VAS ZANIMA VEČ IZ TE TEME?

- kapital
- Janez Šušteršič
- reforma
- davki

14. 02. 2023

Delo

Stran/Termin: 7

Naslov: Koalicija poražencev

Naklada: 19.752,00

Avtor: Barbara Zimic

Površina/Trajanje: 246,20

Rubrika/Oddaja: MNENJA

Žanr: KOMENTAR

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



Barbara Zimic o berlinskih volitvah

Koalicija poražencev



Na volitvah v berlinski parlament, ki so jih morali ponoviti, saj je ustavno sodišče tiste iz septembra 2021 zaradi preveč nepravilnosti razglasilo za neustavne, je slavila krščansko-demokratska CDU. Zbrala je kar dobrih 28 odstotkov glasov oziroma za tretjino več kot na razveljavljenih volitvah. S tem je zasledovala, SPD in stranko Zeleni, premagala za celih deset odstotnih točk. CDU je po dolgih letih znova slavila v nemškem glavnem mestu, ki velja za trdnjavo levih strank. SPD, ki je prepričala vsega dobrih 18 odstotkov Berlinčanov, mestno politiko kot članica koalicije oblikuje že skoraj štiri desetletja, zadnjih 22 let pa je tudi vodila mestno vladno. Gre za sicer močno klopoto vladajoči koaliciji, a vseeno se utegne izkazati, da klopota ni bila dovolj močna, da bi se v berlinskem senatu karkoli spremenilo.

Rezultat dokazuje, so prepričani v CDU, da si Berlinčani želijo sprememb in da aktualna koalicija ne bi smela več vladati. Njihov kandidat za vodjo berlinskega senata Kai Wegner je dejal, da je Berlin razklano mesto: kolesarji proti avtomobilistom, mladi proti starim, tisti, ki živijo v središču, proti tistim, ki živijo na obrobju mesta. To si želi spremeniti. Zemljevid volilnih rezultatov kaže, da je CDU prepričala predvsem starejše volivce in tiste, ki živijo na obrobju mesta, v središču in med mlajšimi pa so glasove pobirali Zeleni. A volilni rezultati tudi kažejo, da so zmagovalci tisti, ki sploh niso šli

Ključno vprašanje je, kako velika je verjetnost, da bo nova stara koalicija sploh ponudila nove rešitve za stare probleme.

na volitve. Volilna udeležba je namreč upadla s 74 na 63 odstotkov.

Kljub prepričljivi zmagi pa CDU grozi, da bo zmaga pirova. Čeprav so napovedali sestavljanje vlade, je za zdaj malo verjetno, da bi vlado tudi lahko sestavili. V predvolilni kampanji so močno napadali Zelene zaradi njihove prometne politike (manj cest, več javnega prometa), liberalna FDP pa je izpadla iz parlamenta. Da bi se SPD podala v koalicijska pogajanja s CDU, je malo verjetno, a v CDU so napovedali, da bodo že danes k sestavljanju koalicije pozvali tako Zelene kot SPD. Precej verjetneje je, da bo v Berlinu kljub slabim rezultatom znova vladala rdeče-zelena koalicijska, ki jo bodo sestavljale SPD, Zeleni in skrajno leva Levica. Pa četudi je kar dve tretjini Berlinčanov s sedanjo vlado nezadovoljnih in četudi nezadovoljstvo z vodenjem politike v Berlinu narašča iz volitev v volitve.

Velika porazenka volitev, berlinska županja Franziska Giffey, bo imela tako zelo veliko dela. Najprej s prepričevanjem članstva SPD, da ji še sploh zaupajo sestavljanje in vodenje nove stare koalicije v Berlinu. V berlinski SPD naj bi po poročanju nemških medijev namreč že intenzivno razpravljali o njeni zamenjavi. Nato pa s

prepričevanjem meščanov, da lahko nova stara koalicija odpravi bolezn Berlina. Ključno vprašanje po teh volitvah, ki le še potrjujejo razklanost mesta, pravzaprav je, kako velika je verjetnost, da bo nova stara koalicija sploh ponudila nove rešitve za stare probleme.

Berlinčani so nezadovoljni predvsem zaradi štirih področij. Spopadajo se z vse večjim nasiljem – spomnimo se samo izgredov na silvestrovo –, vse večjim prometnim kaosom, pri čemer še zdaleč ni problematičen zgolj kaos na cestah, ampak tudi vse slabše delujoči javni promet, slabo delujočo mestno upravo in z zviševanjem najemnin ter počasno gradnjo stanovanj. V zadnjih nekaj letih so Berlinčani pogosto protestirali predvsem zaradi naraščanja najemnin, čeprav so te še vedno precej nižje kot v Münchnu ali Frankfurtu, kar Berlin uvršča med izjeme v EU. Zahtevali so celo razlastitev nepremičninskih koncernov.

Franziski Giffey sicer priznavajo, da se je resno lotila digitalizacije mestne uprave in da je dobro poskrbela za oskrbo ukrajinskih beguncev, a na drugi strani so njeno dobro leto vladanja v Berlinu zaznamovali predvsem prepiri znotraj koalicije. Zelo težko si je predstavljati, da bi pod istim vodstvom in v enaki koaliciji razmere lahko bile od zdaj drugačne. Kot so komentirali v CDU, ima koalicija statistično večino, politično pa je zakockala. A ker koalicijo lahko sestavi le tisti, ki zbere za to potrebno statistično večino, se utegne zgoditi, da bo v Berlinu vladala koalicija poražencev.

14. 02. 2023

Finance

Stran/Termin: 5

Naslov: Golob vam bo še znižal plače: dunajski stanovanjski

Naklada: 4.965,00

Avtor: Tanja Smrekar

Površina/Trajanje: 540,54

Rubrika/Oddaja: DOGODKI IN OZADJA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



Golob vam bo še znižal plače: dunajski stanovanjski model stane odstotek plače!

Pol odstotka na bruto plačo plača delodajalec, po pol odstotka pa iz bruto plače še delojemalec; tako se financirajo najemna stanovanja na Dunaju, po čemer se zgleduje vlada Roberta Goloba



F TANJA SMREKAR
tanja.smrekar@finance.si

Cilj vladne koalicije pod vodstvom Roberta Goloba je, da država na leto zgradi tri tisoč stanovanj. Zgledujejo se po avstrijskem oziroma dunajskem modelu, nosilci projekta so v Levici. To se pravi, da načrte predstavljata Luka Mesec in minister za solidarno prihodnost Simon Maljevac. Ta je danes zelo okvirno tudi povedal, kaj se je vlada dogovorila na koalicijskem vrhu minuli teden. O prispevkih in konkretnih, kje bo država dobila denar, pa še ne govori.

RTV Slovenija se je v nedavnem prispevku spraševala, ali je avstrijski sistem v Sloveniji sploh mogoče izvesti, hkrati pa so opozorili, da državna gradnja stanovanj podjetja in ljudi seveda obremeni z novimi davki.

Kaj za vašo plačo pomeni avstrijski model

Avstrijski model pomeni, da so javna stanovanja financirana tudi iz prispevkov na plače. Po pol odstotka na bruto plačo plača delodajalec, po pol odstotka pa iz bruto plače še delojemalec.

Mimogrede, srednje plače so kljub temu v Avstriji precej manj obremenjene od naših, kar lahko vidite že po tem, da vsak slovenski davčni rezident, ki dela v Avstriji, doplačuje davke pri nas. Skoraj se ne more zgoditi, da bi v Avstriji plačal toliko davkov, da pri nas doplačila ne bi bilo. In še - prav vse plače, ne samo najnižje, so neobremenjene z dohodnino do davčne osnove 11 tisoč evrov na leto (to pomeni, da je bruto bruto znesek še višji, saj je davčna osnova bruto izplačilo minus prispevki minus olajšave).

Odstotek tukaj, odstotek tam - plače pa realno dol

Morda se vam en odstotek več »davkov« na plačo ne zdi veliko. A ne pozabite - ne gre »samo« za ta odstotek.

Vlada že govori o dodatni obremenitvi, povišanju prispevka delodajalcev za pokojnine. Vprašanje je tudi, kaj bo z novimi prispevki za dolgotrajno oskrbo.

Splošna olajšava je po prenovljenem Golob-Boštjančičevem zakonu nižja, kot bi bi

la, če bi še imeli Janšev zakon. Kar spet pomeni nižje neto plače od tistih, ki bi jih imeli sicer.

Na ministrstvu za finance tudi snujejo celovito davčno reformo, ki najbrž pomeni manj nižjih stopenj DDV (torej višji davki na potrošnjo), dohodnino bi obrnili na glavo, imeli bi tudi nepremičninske in druge premoženjske davke. Mimogrede - OECD nas že leta opominja, da so plače pri nas res preveč obremenjene.

Torej - davčne obremenitve bodo še večje, vam pa bo ostalo manj. Slovenija bo še manj zanimiva za razne inženirje, strokovnjake, inovativna podjetja. Zakaj bi namreč nekoga plačali, če karikiramo, pet tisoč evrov bruto bruto, od tega pa bo dobil 2.500 evrov ali še manj, medtem ko bi drugje dobil precej več?

Tudi v državah z visokimi davčnimi stopnjami, ki jih načeloma zahodna Evropa ima. A ta ima srednje in nekoliko višje plače tudi manj obremenjene, v Avstriji imajo denimo tudi omejeno višino prispevkov (nad bruto plačo 5.850 evrov se ti ne višajo več).

V Avstriji res vsi plačujejo prispevke, a imajo tudi vsi nekaj od tega

In - da ne bo pomote - v Avstriji res vsi plačujejo omenjene prispevke, tudi če ne živijo v javnih najemniških stanovanjih. A velja še nekaj, kot so nam povedali v davčni pisarni Jaklitsch Picej v Celovcu: »V Avstriji je možno zaprositi za nepovratna sredstva za gradnjo doma ali nakup lastnega, novega stanovanja.« Treba pa je upoštevati načela ekološke gradnje.

Višji prispevki za celo višje najemnine od avstrijskih

O avstrijskem modelu so sicer govorili tudi na DUTB, katere kadri so po priključitvi k SDH želeli skupaj z ministrom za finance Klemnom Boštjančičem tudi imeti precej besede pri novi stanovanjski politiki. Da bi gradili na sicer za zdaj še neuporabnih nekdanjih zemljiščih DUTB, da bi kupovali nova in podobno.

A so priznali: najemnine bi bile pri nas višje kot v Avstriji. Tam so okoli 7,5 evra na kvadratni meter, pri nas bi bile vsaj dva evra več ali celo dvakrat več kot v Avstriji. Šefstanovanjskega sklada Črtomir Remec



JUREMAKOVEC

je njihovo idejo (idejo DUTB in ministrstva, op. a.) celo komentiral, da bi bila najemnina glede na načrt države za gradnjo najemniških stanovanj in njeno financiranje nepremičnin, ki so do zdaj sodile pod DUTB, lahko celo 15 evrov na kvadratni meter. Torej bi za 60 kvadratnih metrov veliko stanovanje plačali kar 900 evrov najemnine, in to ob še bolj obremenjenih plačah, kot so že danes.

Zakaj? Ker bi šlo za nova stanovanja, v Avstriji pa je omenjeni model star že več kot sto let. A viri blizu omenjenim - tako ministrstva kot nekdanje DUTB - so se »zaklinjali«, da novih prispevkov ne bo. Da bodo zadeve financirane iz zasebnih virov. To je, milo rečeno, nenavadno, saj vsak teži k dobičku in takšna gradnja z omejenim dobičkom bi marsikoga odvrnila od naložbe.

Danes je drugače. Kot so nam odgovorili z ministrstva za solidarno prihodnost Simona Maljevca, ki je odgovoren za stanovanjsko politiko: »Res je, ideja predvideva sistemski vir financiranja. Ta bo opredeljen, ko bo sprejeta ustrezna zakonska rešitev.« Na včerajšnji tiskovni konferenci pa je naštel, da:

- bodo za zdaj vsako leto do kapitalizirali republiški stanovanjski sklad iz proračuna oziroma javnih sredstev v višini sto milijonov evrov. Gre za prvo fazo, do leta 2026, ko naj bi zgradili skupaj pet tisoč stanovanj (to bi

gradili republiški in lokalni skladi, pa tudi neprofitne organizacije);

- da bo pozneje na skladu oblikovan posojilni sklad oziroma sklad povratnega financiranja, prek katerega bodo lokalni skladi in neprofitne organizacije dobivali posojila po regulirani, enodotni obrestni meri;
- posojilni sklad se bo financiral iz javnih sredstev in iz najemnin. Za katera javna sredstva gre, ali morda tudi za prispevke, minister Maljevac ne pove;

- regulirali bi tudi trg kratkoročnega, torej turističnega najema, denimo prek Airbnbja; Maljevac ne odgovori, ali bo regulirana tudi siceršnja višina najemnin;
- poskušali bodo aktivirati bazen nezasedenih stanovanj. Maljevac pravi, da z mehкими ukrepi, denimo subvencijami za obnovo dela hiše, ki bi jo posameznik oddal.

Kaj pa pravi nepremičninski strokovnjak?

Tudi tu povzemamo Dnevnik nacionalne televizije. Marko Novak iz nepremičninskega združenja Fiabci je za Dnevnik TV Slovenija konec tedna opozarjal: »Stotine mest poskuša kopirati dunajski sistem, mest, ki so morda sposobna bolj kot naše mestne občine, pa jim ne uspe ...«

14. 02. 2023

Finance

Stran/Termin: 2

Naslov: Inšpekcije v gospodarstvu: kje jih lahko pričakujete

Naklada: 4.965,00

Avtor: TANJA SMREKAR

Površina/Trajanje: 599,60

Rubrika/Oddaja: DOGODKI IN OZADJA

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK



Inšpekcije v gospodarstvu: kje jih lahko pričakujete največ

Kaj so lani preverjale davčna, carinska, gradbena, delovna, tržna, meroslovna in nekatere druge inšpekcije, pomembne za posel, in kje jih lahko pričakujete tudi letos

TANJA SMREKAR
tanja.smrekar@finance.si

Stanje na gradbiščih je še vedno slabo - skoraj polovica objektov, ki se gradijo, je nedovoljena oziroma ni skladna z gradbenim dovoljenjem. Davkarija opaža precej skrivalnic med povezanimi osebami, pri DDV, tudi cariniki na terenu velikokrat prestrežejo, da je blago zaradi plačila nižjih dajatev podvrednoteno. V podjetjih so seveda zelo aktivni delovni inšpektorji, ki preverjajo izplačila plač, nadure, dopuste, pa seveda tržni inšpektorji, veliko dela imajo tudi meroslovni. Ne nazadnje preverjajo, ali je v pakiranih živilskih izdelkih res toliko hrane, kolikor piše na ovitku.

Takšno je stanje lanskim inšpekcij, če na hitro povzamemo poročilo inšpekcijskih služb, ki so za podjetja in podjetnike najpomembnejše in najpogostejše. Poročilo o izvedbi strateških usmeritev in prioriteta inšpekcij v letu 2022 je trenutno v sprejemanju na vladi. Pričakujemo pa lahko, da bodo inšpektorji tudi letos pozorni na podobne nepravilnosti kot lani. Morda na nekatere celo še bolj, saj niso več obremenjeni s preverjanjem proticovidnih ukrepov, kot so bili še v prvih mesecih minulega leta.

Delovna inšpekcija: trgovina z ljudmi v gradbeništvu, neizplačila regresa, zamude s plačili ...

Varnost pri delu in izplačila plač, preverjanje nadur in podobno so glavne naloge delovnih inšpektorjev. Tako lahko pričakujemo, da bodo tudi letos, podobno kot lani, pozorni na:

- ustrezna izplačila plač, regresov, nagrad za poslovno uspešnost (brez dohodnine so, denimo, samo tiste, ki so določene v kolektivni pogodbi ali v splošnem aktu);
- pravi datum izplačila in obračun;
- to, ali je oseba, ki za nekoga dela, tudi za-

poslena, če je v odvisnem razmerju (to-rej, da ni zaposlena, denimo, prek normiranega s. p. - to sicer preverja tudi Furs);

- preprečevanje izkoriščanja delavcev oziroma na trgovino z ljudmi. Lani so skupaj z zvezo svobodnih sindikatov, policijo in finančno upravo preverjali delodajalce v gradbeništvu;
- bolniške odsotnosti, delovni čas in ustrezne evidence.

In še eno opozorilo: zelo bodite pozorni na to, da delavca pravočasno prijavite v zavarovanje. Če zamudite kak dan, lahko zgolj zaradi birokracije dobite tudi pet tisoč evrov kazni. V obvezno zavarovanje morate prijaviti zaposlenega z dnem nastopa dela po pogodbi o zaposlitvi, vendar najpozneje pred začetkom opravljanja dela prvi dan njegovega dela, in ne več v osmih dneh, kot je to veljalo včasih.

Furs: transferne cene, DDV, tihotapljenje, prodaja prek spleta ...

Lani je bil tudi Furs, podobno kot druge inšpekcijske službe, obremenjen s



preverjanjem proticovidnih ukrepov. Opravili so 11.661 inšpekcijskih nadzorov, od teh so bili v 7.553 preverjeni tudi ukrepi v zvezi s covidom. Ugotovili so za 74,5 milijona evrov dodatnih davčnih obveznosti, za 46,1 milijona evrov je bilo posrednih učinkov (zmanjšanje izgub in olajšav).

Kot pišejo vladi, so vse bolj pomembni inšpekcijski nadzori s področja transfernih cen - vse več je namreč mednarodnega poslovanja.

Aktivni so tudi cariniki, ki preverjajo pravo vrednost uvoženega blaga, pozorni so na trgovanje prek spleta in skupaj z davčniki na pravilno obračunavanje DDV. Večina DDV naj bi se namreč pri prodaji prek spleta plačala v državi, od koder je kupec.

In kot so nam že napovedali, bodo tudi letos pozorni na sistemske utaje DDV, na zaslužke iz tujine, pri podjetnikih na olajšave in na to, ali so njihovi davčni obračuni in upoštevani stroški v teh realni.

Nadzor bodo opravljali tudi pri poslovanju z gotovino, pa pri normiranih podjetnikih, preverjali bodo račune Slovencev v tujini in lanske prodaje lastnih deležev svojim podjetjem po ugodnejši obdavčitvi od letos uveljavljene ...

Gradbena inšpekcija: skrb zbujaajoče razmere pri nedovoljenih gradnjah

Slabo stanje je - tako kot v prejšnjih letih - pri nedovoljenih gradnjah. Inšpektorji preverjajo, ali imajo zahtevni in manj zahtevni objekti, kamor sodijo tudi stanovanjske stavbe, gradbeno dovoljenje. Če ga imajo, pa tudi to, ali gradnja poteka skladno z izdanim dovoljenjem. Akcijo so imeli na gradbiščih, položaj pa je slab, ugotavljajo.

Delež ugotovljenih nelegalnih gradenj je pri ciljno usmerjenih rednih nadzorih (torej, kjer ni prijave) prevelik in enak kot v preteklosti, pravijo. V 128 inšpekcijskih postopkih so odločili do danes v 79 zadevah in od tega je bilo odkritih 36 nedovoljenih objektov, torej kar 45,6 odstotka.

Inšpektorji preverjajo tudi, ali se v stavbe res vgrajujejo materiali, ki bi se morali. Tudi tu položaj ni najboljši. Med drugim je pri nas že vzpostavljena praksa, da se za vbetonirana sidra vgrajujejo navojne palice, ki so na trg dane kot betonska sidra.

Pregledov je in bo še več. Tako inšpektorji preverjajo, ali so gradbišča ustrezno označena, zaščitena, ali imajo ustrezen nadzor ...

Kot smo že omenili, na gradbiščih tudi drugi inšpektorji (tudi delovni in davčni) preverjajo, ali morda ne gre za delo na črno, sivo ekonomijo, neprijavljene in izkoriščene delavce ...

Tržni inšpektorat: turistični boni, dimnikarji, popusti ...

Lani so preverjali porabo turističnih bonov in bonov za turizem, kulturo, šport in gostinstvo. Te smo morali porabiti do sredine prejšnjega leta.

Sicer pa je obseg njihovih nalog raznolik: preverjajo popuste, označevanje cen, usmerili so se tudi na ceno hitrih testov, pa na garancije tehničnih proizvodov, cene dimni-karskih storitev, na sivo ekonomijo, sklepanje pogodb na daljavo oziroma nakupe prek spleta.

Skupaj s Fursom so preverjali davčno potrjevanje računov in skladnost izdelkov ob uvozu, skupaj s policijo prodajo alkoholnih pijač in tobačnih izdelkov, skupaj z inšpektoratom za kmetijstvo in upravo za varno hrano pa prodajo na stojnicah.

Preverjajo tudi upoštevanje reguliranih cen energentov.

Kot smo opozarjali že konec minulega leta, so tržni inšpektorji pozorni na popuste oziroma morebitna zavajanja porabnikov glede cen, načina izračunavanja cen in določenih cenovnih prednosti blaga in storitev, ki jih podjetja oglašujejo oziroma obljublja jo porabnikom. V zadnjih mesecih, ob podražitvah, so bili obiski inšpektorjev menda še pogostejši.



V okviru opravljenih nadzorov so tržni inšpektorji že v preteklosti v posameznih primerih ugotovili zavajajoče poslovne prakse, na primer:

- trgovec je pri oglaševanju cenovne prednosti navajal prečrtano (priporočeno) prodajno ceno, po kateri izdelkov ni nikoli prodajal;
- trgovec je oglaševal določeno prednost, pri čemer pa porabnikom ni predstavil vsebine te prednosti;
- trgovec v okviru oglaševanja cenovne prednosti porabnikov ni ustrezno seznanil, da akcija ne zajema vseh izdelkov v prodajalni ...

Preprečevanje pranja denarja: preverjanje trgovcev s plemenitimi kovinami, davčnih svetovalcev, računovodij, lizinskih družb ...

Lani so večino nadzorov opravili pri zavezancih, ki se ukvarjajo z računovodskimi storitvami, storitvami davčnega svetovanja ter podjetniškimi ali fiduciarnimi storitvami. Za te je namreč značilno, poročajo z urada, da imajo stalen in podroben vpogled v poslovanje svojih strank ter zato pomembno vlogo pri odkrivanju oziroma preprečevanju pranja denarja.

Pričakujemo lahko, da bodo letos na uradu aktivnejši. Namreč, skupaj s Fursom se dogovarjajo za vnovično vzpostavitev skupnih nadzorov, ki se lani niso izvajali zaradi covidnih razmer.

Urad je tudi načrtoval izvedbo nadzorov pri zavezancih, ki nimajo svojega primarnega nadzornika, a jim to lani še ni uspelo. Gre za nadzor pošte, ali opravlja storitve prenosa denarja prek poštne nakaznice, pa tudi nadzor drugih družb, ki izdajajo garancije, trgujejo z umetniškimi deli, organizirajo dražbe, oddajajo sefe ...

Določili so si izvedbo nadzorov nad tistimi, ki se ukvarjajo s prometom plemenitih kovin, dragih kamnov in izdelkov iz njih. »Področje te dejavnosti postaja vse bolj tvegano, saj primarni nadzornik, to je tržni inšpektorat, ni dovolj specializiran za to,« so zapisali na uradu v poročilu vladi. Iz istega razloga bodo zato v prihodnje izvajali nadzore tudi pri tistih, ki opravljajo dejavnost finančnega zakupa oziroma lizinga.

Meroslovci: so paketi dovolj težki, tehtnice pri pekih, mesarjih in drugje pa prav naravnane?

Lani so nadzirali bencinske črpalke, pa avto-cisterne za goriva, taksimetre, merilnike tlaka v pnevmatikah in neavtomatske tehtnice na različnih področjih.

Poostreno so torej nadzorovali vulkanizerje, pa razne trgovine, pekarnice, ribarnice. V preteklosti jih je bilo precej tudi pri stojnicah za sadje in zelenjavo ter pri mesarjih. Preverjali so tudi tehtnice pri tistih, ki ponujajo poštne storitve - od teže pošiljke je namreč odvisno, koliko plačate.

Tako so izvedli 404 nadzore v različnih trgovinah, 60 v pekarnah, 52 na stojnicah sadja in zelenjave, 39 v mesnicah in 49 drugje. Kaj so odkrili? Izdali so 25 glob za prekrške, v 107 primerih pa so zavezancu prepovedali uporabo tehtnice oziroma merila. Največ kršiteljev je med peki.

Opravljal so nadzore v gostinskih lokalih (tam morajo imeti tudi posebej označene posode za točenje pijač) in pri dobaviteljih gostinske posode.

Preverjali so tudi predpakirane izdelke oziroma predvsem večje pakirce in pakirce, ki pakirajo izdelke višjega cenovnega razreda. Večina nadzorov se opravi na področju živilskih izdelkov.

Druge inšpekcije

V državi imamo kar 25 inšpekcijskih služb, tudi za ceste, pa stanovanjsko inšpekcijo, urad za varno hrano, pa za medije, za notranje zadeve, za proračunsko porabo, za uporabo kemikalij, zdravstveno inšpekcijo in inšpekcijo za šport ... Vse te bi - odvisno od dejavnosti - seveda lahko obiskale tudi vas.

Tako inšpekcija za cestni promet preverja prevoznike, ali so res aktivni toliko, kot kažejo njihovi tahografi.

Stanovanjska inšpekcija preverja tudi upravnike, ali skrbijo za stavbo in etažnim lastnikom posredujejo vse potrebne podatke. Zanima jih tudi vzdrževanje dvigal v blokih.

Uprava za varno hrano preverja živilske obrate, salmonelo v perutnini, tudi ustrezno označevanje in sledljivost živil, pa kakovost medu, oljčnega olja, mesa in drugih živil. Aktivni so tudi pri preverjanju morebitnega prepovedanega uvoza nekaterih fitofarmacevtskih sredstev.



14. 02. 2023

Finance

Stran/Termin: 14

Naslov: Nepremičninski trgi so se v tretjem četrtletju še hladili

Naklada: 4.965,00

Avtor: VASILIJ KRIVEC

Površina/Trajanje: 591,21

Rubrika/Oddaja: NEPREMIČNINE

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



Nepremičninski trgi so se v tretjem četrtletju še hladili

V Turčiji tuje povpraševanje cene pognalo strmo navzgor, v Argentini so se nepremičnine pocenile za polovico, v ZDA povpraševanje manjše za več kot tretjino, v Nemčiji se še vedno močno hladi

F VASILIJ KRIVEC
vasilij.krivec@finance.si

Da svetovni nepremičninski trgi izgubljajo sapo, je v analizi za tretje četrtletje minulega leta objavil tudi spletni portal Global Property Guide, kjer so zbrali gibanja cen na nepremičninskih trgih po svetu (v tabeli objavljamo podatke o najzanimivejših).

Na letni ravni so se cene nepremičnin realno zvišale na 23 trgih, nepremičnine so se v tem času pocenile v 39 državah oziroma mestih.

Inflacija, obrestne mere in vojna

Rezultati lanskega tretjega četrtletja niso presenetljivi. Na cene nepremičnin močno vplivajo inflacija, zvišanje obrestnih mer, splošno gospodarsko ohlajanje in motnje v svetovnih dobavnih verigah. Kljub vsemu so se nominalno, brez upoštevanja inflacije, cene zvišale v 56 državah, le v šestih so se nepremičnine pocenile. Kot primer ta spletni portal navaja Litvo. Tam so se na letni ravni cene nominalno zvišale za skoraj 23 odstotkov, realno pa so se znižale za dober odstotek.

Največji bolnik je Argentina

Največji ekstrem se je zgodil v glavnem mestu Argentine Buenos Airesu. Tam so se cene v letu dni nominalno znižale za dobrih sedem odstotkov, ob upoštevanju inflacije pa skoraj za polovico. Poleg inflacije, hudega pešanja gospodarstva in zelo visokih davkov je tu še vse večja politična negotovost.

Upadi cen nepremičnin niso bili veliki le v tretjem četrtletju, ko so se v primerjavi z drugim četrtletjem cene realno znižale za dobro petino. V drugem četrtletju so se na letni ravni cene znižale za 43, v prvem četrtletju pa za 40 odstotkov. Argentina ni bolnik minulega leta. Konec leta 2021 so se cene znižale za skoraj 37, v tretjem četrtletju 2021 pa za skoraj 39 odstotkov.

Velike rasti v Turčiji, kaj bo popotresu, ne ve nihče

Kaj se je v tretjem četrtletju na drugi strani dogajalo v Turčiji, kjer še nihče ne ve, kako bo hud potres na jugovzhodu države vplival na cene nepremičnin? V tretjem četrtletju lani je bila rast cen v tej državi največja izmed vseh trgov, saj so se nepremičnine po vsej državi realno podražile za skoraj 60 odstotkov, nominalno, torej brez upoštevanja inflacije, je bila rast cen v tem obdobju skoraj 190-odstotna. Še lani je bila letna rast dobrih 13 odstotkov, kar je manj kot 14-odstotna rast v lanskem tretjem četrtletju v primerjavi z drugim trimesečjem.

Turške nepremičnine so lani kupovali tako domači kot tuji investitorji. Razloge za tuje povpraševanje gre iskati v turškem načrtu gospodarske rasti, podprte z zelo nizkimi obrestnimi merami. S tem se je zelo zvišala inflacija, oktobra lani je dosegla skoraj 86 odstotkov, turška lira pa je leta 2021 v primerjavi z ameriškim dolarjem izgubila 44, lani pa 27 odstotkov. Prav ta upad je privabil veliko investicijskega povpraševanja iz zalivskih arabskih držav.

Močna rast tudi na Islandiji
Izmed 30 evropskih trgov, ki jih je analiziral omenjeni spletni portal, so se cene zvišale v 12 državah oziroma mestih, le na sedmih trgih so se cene v lanskem tretjem četrtletju na letni ravni zvišale bolj kot v istem obdobju leta 2021. Pešanje pripisujejo gospodarskim gibanjem zaradi pandemije, vojni v

Ukrajini in krizi svetovnih oskrbovalnih verig.

Poleg omenjene Turčije so se cene na letni ravni realno občutno zvišale na Islandiji, in sicer za dobrih 12 odstotkov, kjer je bila četrtletna rast skoraj dvoodstotna. Kljub vojni v Ukrajini so se na letni ravni za slabih 12 odstotkov podražile ruske nepremičnine, za desetinno so se cene zvišale na Portugalskem, za dobrih sedem odstotkov pa na Slovaškem.

Ohlajanje v Nemčiji in Italiji

Kaj se dogaja v Nemčiji? Trg se zaradi vse višjih obrestnih mer in inflacije že nekaj časa vidno ohlaja, pri čemer je gospodarstvo v tem obdobju zraslo za 1,3 odstotka, za letos napovedujejo 1,6-odstotno gospodarsko rast. Na letni ravni so se v tretjem lanskem četrtletju nepremičnine v povprečju realno pocenile za 4,3 odstotka, kar je prvi četrtletni upad po več letih. Na četrtletni ravni so se cene znižale za 4,5 odstotka.

Prav tako so cene v nemilosti pri naših zahodnih sosedih. Letno znižanje cen italijanskih nepremičnin je bilo v tretjem



četrtnetju sedemodstotno. Poleg inflacije in obrestnih mer ter, seveda, vojne v Ukrajini Italijane skrbi tudi manjšanje gospodarskih dejavnosti.

Velik upad povpraševanja na Otoku

V Veliki Britaniji so v tretjem četrtnetju lani sicer izračunali 1,5-odstotno rast cen nepremičnin. To je bila najmanjša rast od sredine leta 2020, v tretjem četrtnetju 2021 so se nepremičnine podražile za 7,5 odstotka.

Razlogi za te upade so enaki kot v drugih državah. Spletni portal pri tem poudarja, da se je število transakcij v lanskem prvem četrtnetju na letni ravni zmanjšalo za več kot 21 odstotkov, pri čemer je v letu 2021 zraslo za več kot 40 odstotkov.

V ZDA za tretjino manj transakcij

Po devetih letih velikih rasti cen nepremičnin v ZDA se zdi, da se trg stabilizira. Tako so cene po izračunih družbe Case-Shiller v tretjem četrtnetju lani realno zrasle za 2,3 odstotka. Četrtnetje prej je bila ta rast 8,3-odstotna, v prvem četrtnetju lani so se ne-

premičnine na letni ravni realno podražile za 11,3 odstotka. V zadnjem predlanskem četrtnetju je bila ta rast dobrih 11 odstotkov, v tretjem pa je bila 13,6-odstotna.

Zmanjšanje rasti cen na nepremičninskem trgu v ZDA potrjuje tudi zvezna agencija za stanovanjsko financiranje (Federal Housing Finance Agency). Po njihovih izračunih so se na letni ravni nepremičnine v ZDA v tretjem četrtnetju lani realno podražile za 3,8 odstotka, v istem obdobju 2021 je bila ta rast 1,6-odstotna.

Zelo se manjša povpraševanje. Novembra je število transakcij v primerjavi z istim mesecem 2021 strmoglavilo za dobrih 35 odstotkov, torej več kot za tretjino, pri čemer se je število prodaj enostanovanjskih hiš zmanjšalo za skoraj šest odstotkov.

V Sloveniji tako nominalna kot realna rast

Slovenije raziskava spletnega portala Global Property Guide ni zajela, zato povzemimo, kaj je za tretje leto izračunal Statistični urad Republike Slovenije. Nominalno, torej brez upoštevanja inflacije, so se v tretjem četrtnetju lani cene nepremičnin na letni ravni zvišale za 15,4 odstotka. Če pri tem upoštevamo še rast življenjskih stroškov, ki so bili septembra lani, torej konec tretjega četrtnetja, za deset odstotkov višji kot predlanskim, ugotovimo, da so se stanovanjske nepremičnine realno podražile za pet odstotkov.

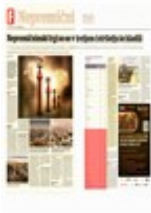
Najbolj so se nominalno zvišale cene novih družinskih hiš, in sicer za 23,9 odstotka (realno za 13,9 odstotka). Rabljena stanovanja so se nominalno podražila za 15,8 odstotka (realno za 5,8 odstotka), rabljene družinske hiše za 15,3 (realno za 5,3) in nova stanovanja za 12,1 (realno za 2,1 odstotka). V tretjem četrtnetju so zaznali 3.001 transakcijo s stanovanjskimi nepremičninami, kar je za 11 odstotkov manj kot v tretjem četrtnetju 2021. To je bilo najmanjše število po prvem četrtnetju 2021, ko so zaznali okoli 2.700 prodaj stanovanjskih nepremičnin. Vrednost transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je v lanskem tretjem četrtnetju dosegla 385 milijonov evrov, kar je za 14 odstotkov manj kot četrtnetje prej in za okoli pet odstotkov manj kot v istem obdobju 2021.



Realne spremembe cen nepremičnin v tretjem
četrtnetu 2022

(v odstotkih)

	Letne spremembe	Četrtnetne spremembe
Turčija	57,6	14,3
Islandija	12,2	2,0
Rusija	11,6	2,0
Portugalska	10,0	3,9
Tokio	7,9	1,9
Izrael	7,4	0,4
Slovaška	7,1	-1,3
Severna Makedonija	5,9	1,0
Singapur	5,7	2,3
ZDA (FHFA)*	3,7	-1,3
Dubaj	3,3	2,5
Irska	2,4	2,1
Estonija	2,3	-6,5
ZDA (Chase Shiller)	2,3	-2,4
Malta	1,8	0,1
Kanada	1,8	-3,8
Peking	1,6	0,1
Velika Britanija	1,5	-0,8
Francija	0,6	-0,6
Dunaj	-0,1	-2,5
Romunija	-0,3	-4,1



Grčija	-0,3	3,9
Švica	-0,6	0,4
Litva	-1,1	1,8
Norveška	-1,8	-4,0
Avstralija	-2,0	-5,2
Sao Paulo	-2,5	2,6
Španija	-4,1	1,6
Nemčija	-4,3	-4,5
Nizozemska	-4,5	-6,5
Črna gora	-4,8	-7,0
Finska	-4,9	-3,0
Danska	-5,1	-3,0
Švedska	-6,1	-3,5
Kijev	-6,1	-0,8
Italija	-7,1	-2,5
Varšava	-12,0	-2,5
Latvija (Riga)	-12,7	-6,8
Hongkong	-12,8	-5,4
Buenos Aires	-49,3	-21,5
Vir: Global Property Guide		
Op.: *zvezna agencija za stanovanjsko financiranje (Federal Housing Finance Agency)		



■ V Turčiji so se cene v tretjem četrtletju zvišale za skoraj polovico, vendar nihče ne ve, kaj bo z nepremičninskim trgom po katastrofalnem potresu na jugovzhodu države.



■ Nemške nepremičnine so se v tretjem četrtletju realno pocenile za 4,3 odstotka, v istem obdobju leta 2021 so se podražile za slabih devet odstotkov.



SHUTTERSTOCK

■ Argentina je na dnu, nepremičnine so se v lanskem tretjem četrtletju pocenile za skoraj polovico.



SHUTTERSTOCK

■ Četrtnetne rasti cen leta 2022 v ZDA: prvo četrtletje 11,3 odstotka, drugo četrtletje 8,3 odstotka.