

Poročilo medijskih objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Pripravljeno: 22.03.2023

<u>Pojavnost:</u>	
ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
CENE NEPREMIČNIN	4
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
BOŠTJAN UDOVIČ	1
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	1
NAJEMNA STANOVANJA	1
GRADNJA STANOVANJ	2

<u>Ključne besede v poročilu:</u>	
ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
CENE NEPREMIČNIN	4
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
BOŠTJAN UDOVIČ	1
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	1
NAJEMNA STANOVANJA	1
GRADNJA STANOVANJ	2
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	1
UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	1
ETAŽNA LASTNINA	1

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

21. 03. 2023	https://www.zurnal24.si/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Zdaj je uradno: Promet je strmoglavil, sledi tudi strmoglavljenje cen?		
Vsebina:	Glede na to, kako visoko so poskočile cene nepremičnin (predvsem v prestolnici in na Obali, kjer je povpraševanje za nakup stanovanj največje), in glede na to, da so se obrestne mere za stanovanjske kredite močno dvignile, se je zgodila pričako...		
Avtor:	Marko Gašparin		
Gesla:	ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, CENE NEPREMIČNIN, POSLOVANJE Z		
21. 03. 2023	GlasiLO MONM	Stran/Termin: 21	SLOVENIJA
Naslov:	SKORAJ 200 NOVIH STANOVANJ V P0DBREZNIKU		
Vsebina:	soseski Podbreznik bo do konca leta 2024 zraslo pet novih blokov s 184 javnimi najemnimi stanovanji. Tri bloke bo gradil republiški stanovanjski sklad, dva pa občina, s čimer odgovarjamo na vse večje povpraševanje po najemnih, zlasti neprofitnih stanovanjih. Gre za proaktiven pristop reševanja		
Avtor:	Monika Gabrič Simon		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA STANOVANJ		
21. 03. 2023	https://www.zurnal24.si/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Vsako tretje stanovanje prazno, cene pa narasle za 20 odstotkov		
Vsebina:	Cene stanovanj v Severni Makedoniji so v zadnjem kvartalu leta 2022 zrasle za 20,6 odstotka, navaja tamkajšnja Narodna banka. V državi vsako leto zgradijo okrog 5000 novih stanovanj, prisoten je trend izseljevanja, toda cene nepremičnin se nerazum...		
Avtor:	Da. B.		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA STANOVANJ, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		
21. 03. 2023	www.rtv.slo.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Na Hrvaškem cene nepremičnin letijo v nebo		
Vsebina:	Subvencije države za mlade kupce nepremičnin		
Avtor:	Tanja Borčič Bernard, Prvi		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
22. 03. 2023	Delo	Stran/Termin: 10	SLOVENIJA
Naslov:	Draginja dolgoročno slabša konkurenčnost mest		
Vsebina:	Dostopnost stanovanj Posebno v urbanih središčih, kjer cene rastejo hitreje kot produktivnost, (ne)dostopnost stanovanj postaja resen problem		
Avtor:	MILKA BIZOVIČAR		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
22. 03. 2023	Moj dom	Stran/Termin: 34	SLOVENIJA
Naslov:	Sončna elektrarna na strehi bloka		
Vsebina:	Bralka nam je poslala zanimivo in predvsem aktualno vprašanje, ki zadeva precejšnje število etažnih lastnikov.		
Avtor:	Boštjan J. Turk		
Gesla:	UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB, ETAŽNA LASTNINA		

21. 03. 2023 <https://www.zurnal24.si/>

Stran/Termin:

Naslov: Zdaj je uradno: Promet je strmoglavil, sledi tudi

Naklada:

Avtor: Marko Gašparin

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, CENE NEPREMIČNIN,



<https://www.zurnal24.si/pod-streho/zdaj-je-uradno-promet-je-strmoglavil-sledi-tudi-strmoglavljenje>

z24.si

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

POD STREHO

1010 ogledov

BRANO TA HIP

Zdaj je uradno: Promet je strmoglavil, sledi tudi strmoglavljenje cen?

AVTOR Marko Gašparin 21. MAREC 2023, OB 7:05



SAŠA DESPOT

1/3

Tweet

Kar se je pričakovalo, se je tudi uresničilo. Inflacija, podražitve in višje obrestne mere so poskrbeli za to, da je prodaja nepremičnin v Sloveniji močno upadla.

Glede na to, kako visoko so poskočile cene nepremičnin (predvsem v prestolnici in na Obali, kjer je povpraševanje za nakup stanovanj največje), in glede na to, da so se obrestne mere za stanovanjske kredite močno dvignile, se je zgodila pričakovana posledica. Promet z nepremičninami je upadel. Pridobili smo podatke za prva dva meseca letošnjega leta in ju primerjali z lanskim januarjem in februarjem. Številke so zgovorne.

Obrnili smo se na Geodetsko upravo Republike Slovenije (GURS), kjer pa so nam sporočili, da poročilo za preteklo leto še ni zaključeno – objavljeno bo v začetku aprila –, prav tako nam številke za letošnje leto niso želeli dati, saj neobdelanih podatkov ne posredujejo. "Na GURS spremljamo in analiziramo nepremičninski trg na podlagi preverjenih, obdelanih in izboljšanih podatkov o sklenjenih kupoprodajnih poslih, ki jih evidentiramo v evidenci trga nepremičnin (ETN)," so nam sporočili.

Ta str - Zd je ur: Pri je str sle tu: str ce: PR VE: ...

Ne da: Je pr: da os: A pla ve: ko: B PR VE: ...

To je en izn živ z naj rač ce: PR VE: ...

V po hiš bo tre pla 17/ evi ve: na me PR VE: ...

storitev omogoča



A ker je ob prodaji nepremičnin treba plačati davek, smo se obrnili še na Finančno upravo Republike Slovenije (FURS). Na FURS imajo evidentirane mesečne podatke za odmero davka na promet nepremičnin, tako da smo uspeli narediti primerjavo januarja in februarja letos z januarjem in februarjem lani. Številke so zgovorne.



 ANŽE PETKOVŠEK

Podatki, ki smo jih pridobili, kažejo na to, da je promet z nepremičninami – tu je treba poudariti, da gre zgolj za "rabljene" nepremičnine, saj FURS ne odvede davka od novih nepremičnin – močno upadel. Predvsem v mesecu februarju.

V januarju 2022 je bilo evidentiranih 3.993 poslov, v februarju 2022 pa kar 4.098. A spomnimo: cene nepremičnin so tedaj resda že poskočile v nebo, toda obrestna mere kreditov so bile tedaj še zelo ugodne. Nato pa se je 24. februarja začela vojna v Ukrajini, ki je povzročila podražitev energentov, to pa je prineslo vsesplošno podražitev in več kot 10-odstotno inflacijo.

(Pre)drage nepremičnine in visoke obrestne mere so očitno vsaj delno paralizirale slovenski trg. V januarju 2023 je namreč FURS evidentiral 3.225 poslov, v februarju 2023 pa le 2.571. Letošnji januar je z lanskim januarjem slabši za slabih 20 odstotkov, letošnji februar pa v primerjavi z lanskim kar za 36,5 odstotka. Če primerjamo oba meseca skupaj, je letošnji promet v primerjavi z lanskim (januar in februar) upadel za 28 odstotkov. Obrestna mera za stanovanjske kredite bo v bližnji prihodnosti še višja, saj je Evropska centralna banka (ECB) dvignila obrestno mero še za 0,5 odstotke točke, kar pomeni, da bodo ob prihodnjih spremembah banke skoraj zagotovo povišale obrestno mero za stanovanjske kredite.



Upad cen stanovanj? "Osebnostega ne pričakujem"

"Upad prometa z nepremičninami je bil pričakovan in je posledica več različnih okoliščin. Najbolj pa je na to verjetno vplivala težja dostopnost posojil in s tem manjša kupna moč prebivalstva. Sočasno so cene nepremičnin dosegle nove rekordne ravni in je vse manj potencialnih kupcev, ki si lahko nepremičnino privoščijo. Pri tistih, ki še vedno razpolagajo z zadostnimi sredstvi, se verjetno dogaja nekaj špekuliranja glede morebitnega padca cen nepremičnin," je za nas uvodoma pokomentiral **Boštjan Udovič**, direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami.

Dodal je, da se je kljub vsemu treba zavedati, da je ponudba nepremičnin na slovenskem trgu še vedno nizka in ne dosega povpraševanja. "Zato kakšnega drastičnega padca cen osebno ne pričakujem. Še posebej zato, ker so slovenski prodajalci precej konzervativni in se na spremembe na trgu odzivajo bistveno počasneje kot prodajalci v tujini," je prepričan Udovič. "Do znižanja cen pa zna priti v primerih, ko se prodajalcem s prodajo mudi in bodo skušali s tem postopek pospešiti. Od tega, koliko bo takšnih primerov, pa bo v končni fazi odvisna tudi statistika oziroma cene nepremičnin," je še opozoril Udovič.

Kaj bo z obrestnimi merami in kako bodo vplivale na trg nepremičnin?

Zagotovo niti za prodajalce niti za kupce ni najboljša niti novica izpred nekaj dni, ko je ECB znova dvignila obrestno mero (za 0,5 odstotke točke). Kaj to pomeni za trg nepremičnin v Sloveniji? "Gotovo lahko pričakujemo nadaljnjo rast obrestnih mer oziroma cen posojil, kar so napovedali tudi predstavniki ECB. To verjetno pomeni tudi previdnost kupcev in nadaljnji upad ali vsaj stagnacijo števila sklenjenih poslov. Na srednji rok bi ta gotovo vplivala tudi na cene nepremičnin, vendar pa se, kot rečeno, te spremembe pri nas dogajajo počasneje kot v tujini. Bi pa lahko na prihodnji razvoj dogodkov na nepremičninskem trgu vplivale tudi druge okoliščine (npr. uvedba nepremičninskega davka), o katerih pa v tem trenutku lahko zgolj ugibamo," je dodal Udovič.



Seveda je treba še enkrat poudariti, da gre so zgoraj predstavljeni podatki nepopolni, saj v te evidence niso zajete nove nepremičnine. A glede na to, da je prodaja novih nepremičnin v Sloveniji že vrsto let velika težava, saj teh kronično primanjkuje, ne gre pričakovati, da bi se podatki GURS-a bistveno razlikovali od podatkov, vsaj kar se tiče padca prodaje ne.

Tedenski jedilnik za zdravo prehrano



Z licencirano prehransko svetovalko **Lucijo Volčanšek** smo pripravili vodič s tedenskim jedilnikom in recepti za vsako od predlaganih jedi.

Tako boste dobre namene lahko takoj spremenili v okusne jedi, s katerimi boste za en teden preoblikovali svoj način prehranjevanja.

Med drugim vas čakajo recepti za:

- ovseno kašo s popečenimi jabolki,
- hitro solato s tuno, fižolom in koruzo,
- ovsene piškote s čokolado in mandlji in
- mlečni riž s pomarančami in čokolado.

Zdravo in slastno - poskusite!

Prenesite jedilnik z recepti

quizo

STANOVANJA PROMET Z NEPREMIČNINAMI NEPREMIČNINE



KOMENTARJEV 1

PREBERI VEČ

21. 03. 2023 Glasilo MONM

Stran/Termin: 21

Naslov: SKORAJ 200 NOVIH STANOVANJ V PODBREZNIKU

Naklada:

Avtor: Monika Gabrič Simon

Površina/Trajanje: 234,94

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



> Monika Gabrič Simon, Mestna občina Novo mesto

SKORAJ 200 NOVIH STANOVANJ V PODBREZNIKU



V soseski Podbreznik bo do konca leta 2024 zraslo pet novih blokov s 184 javnimi najemnimi stanovanji. Tri bloke bo gradil republiški stanovanjski sklad, dva pa občina, s čimer odgovorjamo na vse večje povpraševanje po najemnih, zlasti neprofitnih stanovanjih. Gre za proaktiven pristop reševanja problematike izrazitega presežka povpraševanja nad ponudbo stanovanj in uresničevanja zastavljenih ciljev v občinski stanovanjski politiki.

Pogodbo za projektiranje in gradnjo dveh stanovanjskih blokov z 81 stanovanji v višini 10,6 milijona evrov smo na občini podpisali v začetku leta. Stanovanja, velika od 38 do 88 kvadratnih metrov, bodo energijsko učinkovita in zgrajena po načelih trajnostne gradnje in z nizkimi obratovalnimi stroški. Predvidena so tudi urejena otroška igrišča in zelene površine, skupen prostor, namenjen druženju, zagotovljenih bo tudi 127 parkirnih mest. Več kot četrtina oziroma 22 stanovanj bo zgrajenih v prilagojenem standardu za bivanje starejših oziroma za gibalno ovirane osebe, kar je del občinske stanovanjske strategije.

Na območju Podbreznika bo skupno zgrajenih pet novih večstanovanjskih blokov, saj bo poleg dveh občinskih (81 stanovanj) tri večstanovanjske bloke (103 stanovanj) gradil tudi Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS), za kar je sklad že podpisal pogodbo konec minulega leta. SSRS bo tudi kot soinvestitor gradnjo dveh občinskih stanovanjskih blokov sofinanciral v višini 5,1 milijona evrov in na podlagi dodeljenih sredstev soinvestiranja v prihodnje od občine odkupil enega od blokov v Podbrezniku.

Na stanovanjskem področju si v naslednjih letih prizadevamo bistveno povečati fond stanovanj, da bi tako zagotovili

javna najemniška stanovanja in primerne pogoje za zasebne investitorje, ki so v zadnjem času že poskrbeli za intenzivno nadgrajevanje nepremičninske ponudbe tako v centru mesta kot izven njega. V prihodnje bo tako na območju Novega mesta v sodelovanju z zasebnimi investitorji skupno zagotovljenih 600 novih stanovanj.



Podpis pogodbe za gradnjo stanovanj v Podbrezniku. 🗣️ Peter Žunič Fabjančič.

21. 03. 2023 <https://www.zurnal24.si/>

Stran/Termin:

Naslov: Vsako tretje stanovanje prazno, cene pa narasle za 20

Naklada:

Avtor: Da. B.

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA STANOVANJ, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA



<https://www.zurnal24.si/svet/vsako-tretje-stanovanje-prazno-cene-pa-narasle-za-20-odstotkov-403>

z24.si

SLOVENIJA

SVET

ŠPORT

MAGAZIN

ZDRAVJE

AVTO

POPOTNIK

POD STREHO

E-LIFE

ŽURNAL PRIPOROČA

SVET

22 ogledov

BRANO TA HIP

Vsako tretje stanovanje prazno, cene pa narasle za 20 odstotkov

AVTOR Da. B. 21. MAREC 2023, OB 9:01



PROFIMEDIA Pogled na Skopje.

Tweet

Strokovnjaki smatrajo, da gre za nerealen dvig.

Cene stanovanj v Severni Makedoniji so v zadnjem kvartalu leta 2022 zrasle za 20,6 odstotka, navaja tamkajšnja Narodna banka.

V državi vsako leto zgradijo okrog 5000 novih stanovanj, prisoten je trend izseljevanja, toda cene nepremičnin se nerazumljivo vzpenjajo. Gre za nerealen dvig, opozarjajo strokovnjaki.

"Trenutne cene niso odraz podražitve materiala ali dela. Plače so se minimalno povišale, toda skoka cen nikakor ne moremo povezati s tem," je dejal **Nikola Velkovski** iz makedonske gospodarske zbornice.

"Glavni akter pri gradnji stanovanj niso gradbena podjetja ali povpraševanje, ampak investitorji. Njihov glavni motiv pa je dobiček," je dodal Velkovski.

Po podatkih Državnega zavoda za statistiko je bilo v Severni Makedoniji v letu 2021 zgrajenih 5959 stanovanj.

8

Ta str - Vs tre sta pri cel pa na za 20 od PR VE

1

Toi Slo po jed eni za pri ele PR VE

1

No sta Tei ne zvi ne de skl pa nič PR VE

Dr. Mi Mä "B kol To je no ki je bo ve: KLI TUI ZA VIT oglas PopolnaPostava.com

storitev omogoča L^N

NAJBOLJ BRANO

1

Hrvati ponovno opazili žival, za katero so verjeli, da je že zdavnaj izumrla

SVET 74731 ogledov



Po popisu iz leta 2021 je bilo v Severni Makedoniji 839.174 stanovanj, od tega jih je bilo kar 307.187 praznih. Daleč največ praznih stanovanj je bilo v Skopju, skoraj 60.000.

Interesa ni, dvig cen letos ustavljen



Pogled na Skopje. PROFIMEDIA

Ob visoki inflaciji mnogi vlaganje na nepremičninski trg vidijo kot lepo priložnost za zaslužek, je dejala **Lidija Smilkova** iz nepremičninske agencije Astoria.

V Skopju je bil v preteklih mesecih velik naval na stanovanja, posebej tista v bližini centra. Za kvadratni meter je treba plačati tudi do 2500 evrov.

"Cene so dolgo naraščale, zdaj stagnirajo. Visoke cene so namreč že začele vplivati na povpraševanje. Za najdražja stanovanja zdaj praktično ni interesa," je za Radio Slobodna Evropa dejala Smilkova.

Tedenski jedilnik za zdravo prehrano



Z licencirano prehransko svetovalko **Lucijo Volčanšek** smo pripravili vodič s tedenskim jedilnikom in recepti za vsako od predlaganih jedi.

Tako boste dobre namene lahko takoj spremenili v okusne jedi, s

- 2

Zadnja maša, potem se slovenska cerkev zapre

SVET 34887 ogledov
- 3

Grozljivo: 12-letnico v gozdu ubili vrstnici

SVET 30630 ogledov
- 4

Medveda, ki je napadel sprehajalca, bodo odstrelili

SVET 27245 ogledov
- 5

Bivši mož ji je obljubil, da jo bo ubil in zakopal

SVET 15169 ogledov

SORODNE NOVICE



stanovanjska proble...

Minister udaril po mizi in napovedal ukrepe: "Trg je podivjal!"

preberi več...



Višje položnice

Tako brezsravno vas bodo lahko lupili operaterji

preberi več...



Slovenija

Noro, za koliko so se podražili sladkor, mleko, olje in drva

preberi več...



Nov zakon

Prejemnikom socialne pomoči bo država pobrala hiše

21. 03. 2023

www.rtv slo.si

Stran/Termin:

Naslov: Na Hrvaškem cene nepremičnin letijo v nebo

Naklada:

Avtor: Tanja Borčić Bernard, Prvi

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: CENE NEPREMIČNIN


<https://www.rtv slo.si/svet/evropa/na-hrvaskem-cene-nepremicnin-letijo-v-nebo/662066>

RADIO ▼
TELEVIZIJA ▼
RTV 365
SPORED ▼
VEČ ▼
O RTV ▼
Najdi ...

SLOVENIJA
SVET
ŠPORT
KULTURA
ZABAVA IN SLOG
POSEBNA IZDAJA

Vojna v Ukrajini
Evropska unija
Evropa
S. in J. Amerika
Bližnji vzhod
Afrika
Azija z Oceanijo

Evropa >

Tanja Borčić Bernard, Prvi

21. marec 2023 ob 16:46
Zagreb - MMC RTV SLO, Prvi

Na Hrvaškem cene nepremičnin letijo v nebo

Subvencije države za mlade kupce nepremičnin

Cene nepremičnin na Hrvaškem v zadnjih letih divjajo. Predvsem v Zagrebu in na obali dosegajo tudi po več tisoč evrov za kvadratni meter, kar tretjino nepremičnih pa kupijo tujci.



Povpraševanje po nepremičninah se je povečalo po vstopu Hrvaške v schengen. Foto: BoBo

Na ministrstvu za gradbeništvo menijo, da so prav tujci glavni krivci za rast cen nepremičnin, Hrvaška narodna banka in Ekonomski inštitut pa ocenjujeta, da so razlog rasti cen stanovanj subvencije, ki jih država daje za mlade kupce nepremičnin.

V tem krogu bo hrvaška država namenila 9,3 milijona evrov za vse državljane, mlajše od 45 let, ki želijo kupiti svojo edino nepremičnino. Dodatni pogoj je, da cena za kvadratni meter ne sme biti višja od 1500 evrov ter da rok vračila kredita ne sme biti krajši od 15 let. Samo v prvem dnevu so banke, ki ta model nakupa nepremičnine podpirajo, zabeležile več kot 500 zahtev.

Subvencija države prvih 5 let plačevanja kredita in nižje obrestne mere so nekaj, kar se vsekakor izplača, pravi Karlo, ki je predal zahtevo za nakup takšnega stanovanja. V ekonomskem inštitutu že leta opozarjajo, da ima pomoč države pri nakupu stanovanja za posledico tudi višjo ceno nepremičnin.

Minister za gradbeništvo Branko Bačić se s tem ne strinja. "Dodaten razlog je, da je Hrvaška danes članica Schehngenska prostora, da vsako tretjo nepremičnino pri nas kupujejo tujci in da je kar polovica nepremičnin prodanih za gotovino. Po zadnjih znanih podatkih so tujci leta 2021 na Hrvaškem kupili 9.500 nepremičnin, največ Nemci, takoj za njimi pa slovenski državljani, ki so jih kupili več kot 2300," je povedal Bačić.



Kljub temu, da ne vidi težav v subvencioniranih stanovanjih, minister Bačić le napoveduje, da se bo država v prihodnje odločala za drugačen model pomoči pri iskanju nepremičnine, na primer za obliko cenejšega najema državnih stanovanj, namesto nakupa.

Hrvaška

nepremičnine

stanovanja

Prijavljeno napako

Zadnje iz sekcije >

Japonski premier Kišida je na obisku v Ukrajini
Ukrajina: V eksploziji na Krimu uničene ruske rakete

Poljski premier v svoji viziji o Evropi poudaril vlogo nacionalnih držav
Morawiecki: Zmotno je težiti k evropski superdržavi

Ši Džinping: Krepitev odnosov med Rusijo in Kitajsko še naprej prednostna naloga
Drugi dan obisk kitajskega predsednika v Moskvi

V Parizu na novih protestih proti pokojninski reformi pridržali več kot 240 ljudi
Predsednik Macron se bo v sredo odzval na proteste

Na H zapo nekdo jugo: proti službi
Sojenj obmo

Evropa >

Vojna v Ukrajini / Ukrajina opozarja, da bi lahko Avdiivka postala novi Bahmut
Prigožin trdi, da Wagner nadzoruje 70 odstotkov Bahmuta

Evropa / Parlamentarno poročilo po posilstvih: Londonska policija nima več zaupanja javnosti
Notranja ministrica in premier pozvala k ukrepanju

Evropa / Francoska vlada prestala glasovanje o nezaupnici
Za četrtek napovedan nov obsežen protest

Gospodarstvo / Delnice evropskih bank so si po jutranjem padcu nekoliko opomogle
Lagarde: Bančni sektor evrskega območja je odporen

Komentarji(0) ⚙

Komentarji so trenutno skriti. [Prikaži komentarje.](#)

Impresum

O RTV Slovenija

Varuhinja

Kontakti

RTV-prispevek

DOSTOPNO

Spletno mesto uporablja piškotke, s katerimi izboljšujemo uporabniško izkušnjo in zagotavljamo vsebine. - Več | Nastavitve

Strinjam se

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!

10

22. 03. 2023 Delo

Stran/Termin: 10

Naslov: Draginja dolgoročno slabša konkurenčnost mest

Naklada: 19.752,00

Avtor: MILKA BIZOVIČAR

Površina/Trajanje: 940,10

Rubrika/Oddaja: NEPREMIČNINE 2023

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



Draginja dolgoročno slabša konkurenčnost mest

Dostopnost stanovanj

Posebno v urbanih središčih, kjer cene rastejo hitreje kot produktivnost, (ne)dostopnost stanovanj postaja resen problem

(Ne)dostopnost stanovanj je stalna tema v Evropi vse od finančne krize leta 2008. Posebno v urbanih središčih, kjer cene rastejo hitreje kot produktivnost, kar postaja resen problem, pravi dr. Andreja Cirman z ljubljanske ekonomske fakultete, ki se raziskovalno ukvarja s področjem nepremičnin. Kako se lotiti izzivov nepremičninskega trga, kje vidi rešitve?

MILKA BIZOVIČAR

Leta 2021 so stanovanjski stroški predstavljali preveliko breme za 4,5 odstotka mestnega prebivalstva v Sloveniji in 3,4 odstotka prebivalstva v ruralnem okolju. Tolikšen delež ljudi je živel v gospodinjstvih, ki so za stanovanje porabili več kot 40 odstotkov razpoložljivega dohodka, navaja evropski statistični urad Eurostat. V povprečju je slovensko gospodinjstvo za stanovanje namenilo slabih 15 odstotkov razpoložljivih sredstev, za ogrevanje, vodo in energijo še nadaljnjih pet odstotkov. Vendar če upoštevamo samo gospodinjstva, ki jih Eurostat opredeljuje kot tista s tveganjem revščine – imajo prihodke, ki so najmanj 60 odstotkov nižji od mediane (če gospodinjstva razvrstimo po razpoložljivem dohodku od največjega do najmanjšega, je mediana višina dohodka, ki ga ima gospodinjstvo, točno na sredini lestvice), so ta za stroške stanovanj namenila skoraj 31 odstotkov razpoložljivih dohodkov.

Poganjalci cen

Cene nepremičnin so se v zadnjih sedmih letih podražile za več kot polovico. Statistični urad (Surs) navaja, da so bile cene za nakup novih stanovanj lani jeseni v primerjavi z letom 2015 višje za 60 odstotkov, za družinske hiše je bilo treba odšteti 67 odstotkov več. Rabljena stanovanja v Ljubljani so bila v povprečju dražja za 85 odstotkov, v Mariboru se je cena skoraj podvojila, v preostalih delih Slovenija pa se je zvišala za 93 odstotkov, medtem ko so bile rabljene družinske hiše naprodaj po povprečno 63 odstotkov višjih cenah kot leta 2015.

Andreja Cirman je spomnila, da se cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji hitro zvišujejo že od začetka leta 2021 in da je Banka Slovenije že oktobra lani v Poročilu o finančni stabilnosti zapisala, da so po kazalnikih nepremičnine precenjene, odmik od dolgoročnega ravnovesja pa se je leta 2022 še povečal. Rast cen nepremičnin spremlja tudi relativno hitra rast posojil. Razmere, ki jih vidimo v Sloveniji, torej slabšanje razmerja med cenami in dohodki ter med najemnini in cenami, so po njenih besedah podobne ali še izrazitejše kot drugje v Evropi.

»Ob zviševanju obrestnih mer gotovo lahko pričakujemo določeno umiritev povpraševanja na trgu, zavedati pa se moramo, da visoke cene niso samo posledica visokega povpraševanja, ampak da se tudi pri ponudbi cene gradbenega materiala in stroški dela v grad-

beništvu zvišujejo, kar se preliva v višje cene,« je opozorila Andreja Cirman, ki kot raziskovalka sodeluje v evropski mreži za raziskovanje nepremičninskega trga ENHR.

»V združenju in tudi na splošno je na področju stanovanjskih raziskav že od finančne krize leta 2008 razprava o dostopnosti stanovanj stalna tema. Posebno v urbanih središčih, kjer se cene zvišujejo hitreje kot produktivnost in zato (ne)dostopnost stanovanj postaja resen problem. Z vojno v Ukrajini sta se temu pridružili še begunska in energetska kriza, ki ponovno najbolj prizadene najšibkejše. Torej tiste, ki že tako večji del dohodkov namenijo za stanovanjske stroške in hrano ter si tudi z ukrepi glede energetske učinkovitosti ne morejo veliko pomagati, ker jih finančno ne zmorejo. Eden od kritičnih vidikov je, da po eni strani vse višji življenjski stroški povzročajo velik pritisk na gospodinjstva, po drugi pa je zmogljivost akterjev za izvedbo prenove in izboljšave domov spodkopana zaradi nestalne in hitre rasti cen gradbenih materialov,« je poudarila ključne teme na področju stanovanjskih nepremičnin.

Draginja ustavlja gradnje

Povsod po Evropi je dostopnost najslabša v velikih mestih, kar je problematično, pravi sogovornica, saj je tam zaradi aglo-





meracijskih ekonomij produktivnost navadno višja kot v manjših mestih ali na podeželju. Kajti če cene nepremičnin rastejo hitreje od produktivnosti, to onemogoča ustrezno mobilnost prebivalstva med območji z različno produktivnostjo. »V mesta mladi, dobro izobraženi, ne morejo, če tam



njihovi starši že nimajo nepremičnine, saj so najemi predragi, nakupi pa dosegljivi le tistim, ki že imajo nepremičnine na tem trgu. To dolgoročno lahko ogroža konkurenčni položaj mest. Čudežne paličice tu ni, gotovo pa pomaga, če ima mesto večji obseg najemnih nepremičnin, s katerim se

poskuša prilagajati razmeram na trgu,« pojasnjuje.

Vendar po podatkih združenja akterjev preskrbe z združenimi in socialnimi stanovanji Housing Europe veliko stanovanjskih organizacij, ki v evropskih državah zagotavljajo cenovno dostopna stanovanja, zaradi visokih cen gradnje ustavlja projekte, saj bi z njimi presegle cenovne limite, po katerih še lahko zagotavljajo ugodna stanovanja.

Regulacija uporabe kot rešitev?

Razmere so trenutno res slabe, ocenjuje Andreja Cirman. V razmerah, ko je težko in drago priti do nove nepremičnine, je ključno, da je v uporabi čim več obstoječih stanovanj. Torej tistih, ki so v nestanovanjski uporabi ali so prazna. »Tu ima lahko pomembno vlogo poleg regulacije nestanovanjske rabe, ki jo je pred kratkim napo-

vedala tudi Portugalska (razen na podeželju), tudi javna najemna služba. Ta aktivira lastnike zasebnih stanovanj, ki imajo zaradi nezaupanja raje stanovanja prazna, kot da bi postali najemodajalci. Žal smo z nespretnim prenosom uspešne tuje prakse v slovensko okolje, to je z reguliranjem najemnine in še večjo davčno obremenitvijo dohodkov od najema, javno najemno službo v kali zatrli. Predpisali smo najvišjo najemnino, ki jo pri nas javni najemodajalec lahko ponudi lastniku, in ta je na trgih, kjer tovrstna stanovanja najbolj potrebujemo, smešno nizka v primerjavi s tržno,« razmere v Sloveniji ocenjuje Andreja Cirman.

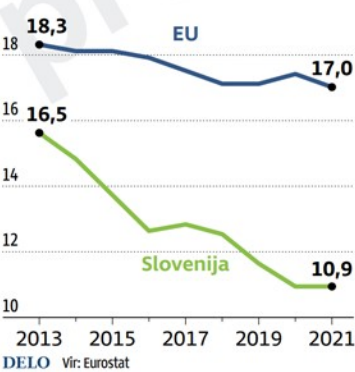
V tujini ta instrument dodatno spodbujajo z davčnimi olajšavami na najemnino, pri nas pa smo davščino celo zvišali s 15 na 25 odstotkov ter s tem »zabili še zadnji žebelj v krsto razvoja tega instrumenta«.

»V razmerah, ko je težko in drago priti do novih nepremičnin, je ključno, da je v uporabi čim več sedanjih stanovanj,« pravi Andreja Cirman. FOTO ERNAD IHTIJAREVIČ



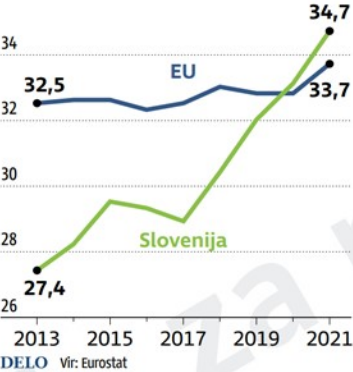
Prenaseljena stanovanja

delež populacije v njih, v odstotkih



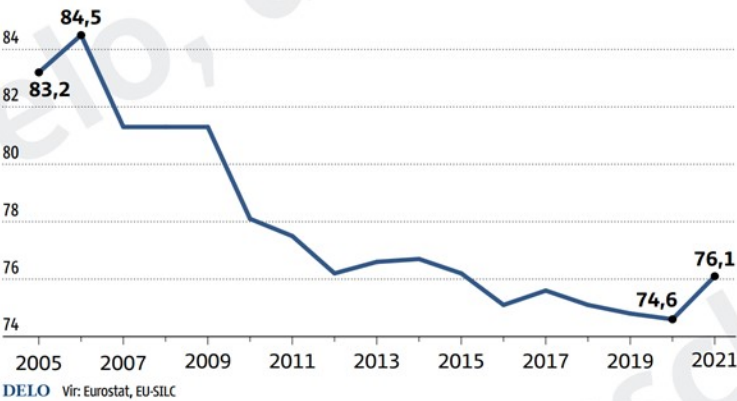
Prevelika stanovanja

delež populacije v njih, v odstotkih



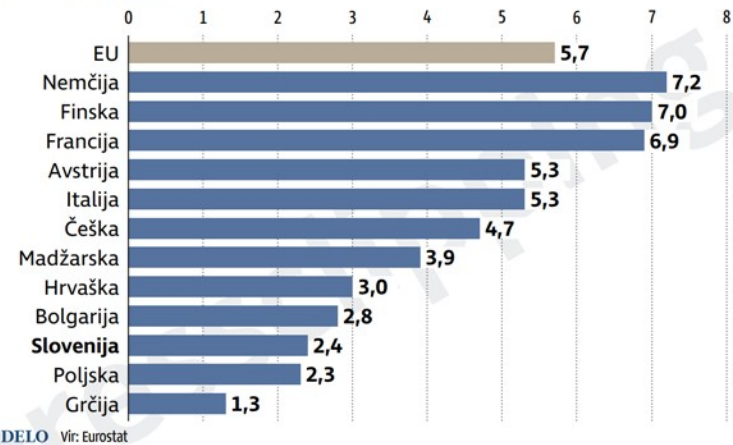
Gospodinjstva v lastniških stanovanjih

delež v odstotkih, Slovenija



Naložbe v stanovanjski trg

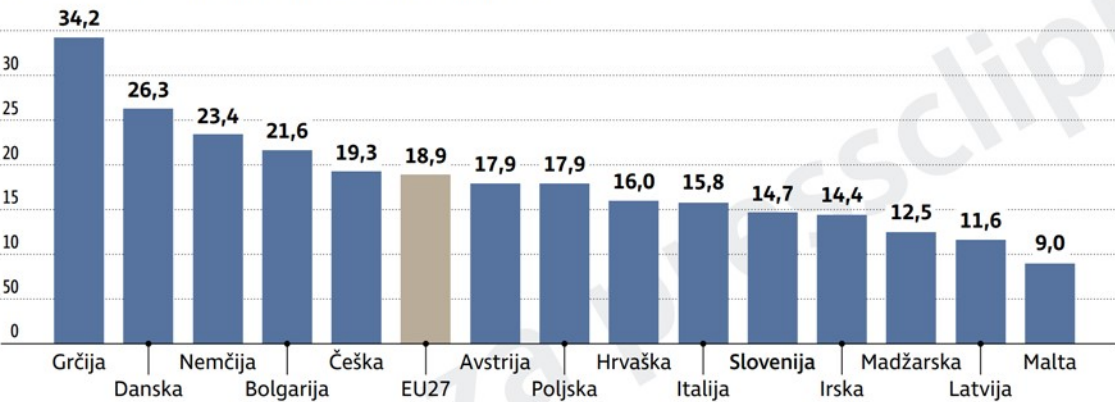
delež v BDP, 2021





Stroški gospodinjstev za nastanitev

v deležu razpoložljivega prihodka, v odstotkih, 2021



DELO Vir: Eurostat, EU-SILC



Veliko stanovanjskih organizacij v Evropi, ki zagotavljajo cenovno dostopna stanovanja, zaradi drage gradnje ustavlja projekte, saj bi z njimi presegle cenovne limite, po katerih še lahko zagotavljajo ugodna stanovanja. FOTO CREATOR12/SHUTTERSTOCK

22. 03. 2023

Moj dom

Stran/Termin: 34

Naslov: Sončna elektrarna na strehi bloka

Naklada: 98.073,00

Avtor: Boštjan J. Turk

Površina/Trajanje: 298,06

Rubrika/Oddaja: PRAVNI ZORNI KOT

Žanr: POROČILO

Gesla: UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB, ETAŽNA LASTNINA



Pravni zorni kot

Sončna elektrarna na strehi bloka

Mag. Boštjan J. Turk

Bralka nam je poslala zanimivo in predvsem aktualno vprašanje, ki zadeva precejšnje število etažnih lastnikov.

Na delu ravne betonske strehe stanovanjskega bloka, ki ni v uporabi kot terasa, ampak dejansko le kot streha, bi radi postavili sončno elektrarno za skupno rabo. Med drugim za napajanje toplotne črpalke in nekaterih porabnikov v skupnih prostorih. Zanima nas, kakšna dovoljenja bi za to morali pridobiti tako znotraj bloka kot pri operaterju ali morda še kje. Ali je, kar se tiče soglasja etažnih solastnikov, dovolj večina? Za zdaj se nas dogovarja 6 etažnih lastnikov, stanovanj pa je 20.

Odgovor:

Kar se tiče obstoječe pravne ureditve, velja, da morajo solastniki ali etažni lastniki ali tretje osebe, ki želijo na skupnem delu (npr. strehi stavbe) postaviti sončno elektrarno, za to pridobiti 100-odstotno soglasje solastnikov ali etažnih lastnikov. Postavitev fotovoltaične naprave namreč predstavlja posel, ki presega okvire rednega upravljanja večstanovanjske stavbe.

Vendar se obetajo spremembe. Trenutno je namreč pri pri Vladi Republike Slovenije v obravnavi predlog Zakona o uvajanju naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije (ZUOVE), ki prinaša kar nekaj pomembnih novosti za postavitev sončne elektrarne na skupne dele v večstanovanjskih stavbah. Predlog zakona (med drugim) predvideva tudi, da je za odločanje o rabi skupnih delov nepremičnin v solastnini ali etažni lastnini, da se na njih postavi, obratuje in vzdržuje fotonapetostna naprava, enako velja tudi za ustanovitve služnosti ali stavbne pravice za tak namen, potrebno soglasje solastnikov ali etažnih lastnikov, ki imajo skupaj najmanj 75-odstotkov idealnih deležev ali solastniških deležev na skupnih delih. Po novem se torej naj ne bi več zahtevalo 100-odstotno soglasje.



Z namenom varovanja interesov etažnih lastnikov, ki se s postavitvijo sončne elektrarne ne strinjajo in ne bodo uporabljali iz nje proizvedene elektrike, je v predlog zakona vključena tudi posebna določba, v skladu s katero stroške postavitve, obratovanja in vzdrževanja fotonapetostne naprave ter morebitno škodo, ki bi zaradi tega nastala, nosi lastnik te naprave oziroma solastniki ali etažni lastniki, ki jo uporabljajo. To pa posredno pomeni tudi, da od solastnikov oziroma etažnih lastnikov, ki vgradnje te naprave ne podpirajo in je zato tudi ne bodo uporabljali, ni mogoče zahtevati kakršnega koli finančnega prispevka. Sicer pa v praksi vodi postopke pridobivanja vseh drugih potrebnih soglasij in dovoljenj podjetje, ki ga boste izbrali za izvedbo posla postavitve sončne elektrarne. Pred začetkom postopka bo izbrani izvajalec opravil tudi ogled strehe, pri čemer

ga bo zanimala predvsem njena površina, morebitna (ne)primernost površine zaradi dimnikov in zračnikov...

Če bo izvajalec ocenil, da je streha primerna za namestitev sončne elektrarne, bo poskrbel, da bodo pridobljena pri pristojnih organih in podjetjih vsa potrebna dovoljenja in soglasja (soglasje elektrodistribucijskega podjetja za priključitev proizvodne naprave oz. naprave za individualno/skupnostno oskrbo za vsakega etažnega lastnika posebej, saj vsako stanovanje predstavlja svoje odjemno mesto in ima individualno pogodbo za dobavo električne energije...).

Ker gre za področje, ki se v trenutno pospešeno razvija, se predpisi s tega področja spreminjajo zelo hitro. Dobro je, da so spremembe večinoma v prid posameznikom in da povečujejo dostopnost tega vira energije.

Pravo za državljana – izjemna pomladanska akcija

Smo za bralce priloge Moj dom: 4 najbolj brane in iskane priročnike iz zbirke Pravo za državljana: 1) Izvedel sem, da dedujem – kako naprej, 2) Oporoka, nujni dediči in nujni deleži, 3) Priposestevanje, služnosti in mejne obravnave, 4) Pogodba o dosmrtnem preživljanju

je mogoče naročiti po odlični ceni le 59 EUR za ves komplet. Tisti, ki bodo priročnike naročili do 31. marca, lahko izkoristite še brezplačen pravni nasvet. Naročila sprejema Inštitut za civilno in gospodarsko pravo. Tel. 01 6204 316, 051 311 505, e-pošta: www.icgp.eu