

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

.....

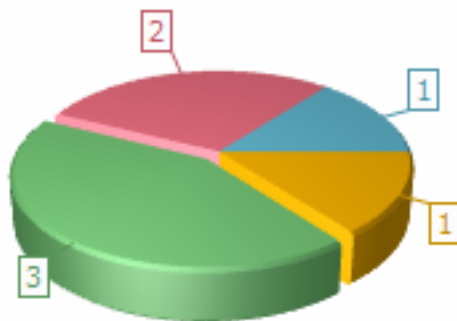


PREBERITE VEČ

Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **10.04.2024**

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

OBNOVA STANOVANJ	1
CENE NEPREMIČNIN	2
NAJEMNA STANOVANJA	3
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	1

Pregled objav

9. 04. 2024	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Na vladi peti sklop predplačil za obnovo poškodovanih stanovanj		
Vsebina:	Vlada se je na današnji dopisni seji seznanila s seznamom upravičencev do petega sklopa predplačil za obnovo stanovanj, poškodovanih v avgustovskih ujmah. Predplačilo bo izplačano 316 upravičencem v skupni višini 1,4 milijona evrov, so sporočili z ministrstva za naravne vire in prostor.		
Avtor:	rbi/bg		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	OBNOVA STANOVANJ		

10. 04. 2024	Delo	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Slovenija med državami, v katerih cene rastejo najhitreje		
Vsebina:	Nepremičnine Pri nas in v državah vzhodne in južne Evrope se dražijo v zahodnih državah pa cenijo		
Avtor:	Aleksandar Lukič		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN, NAJEMNA STANOVANJA		

10. 04. 2024	Delo	Stran/Termin: 3	SLOVENIJA
Naslov:	Cene v Sloveniji gor, v Nemčiji močno dol		
Vsebina:	Nepremičnine V EU cenejše tudi do 15 odstotkov- Slovenija v družbi držav v katerih so se najbolj dražile		
Avtor:	Aleksandar Lukič		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN		

10. 04. 2024	Celjan	Stran/Termin: 10	SLOVENIJA
Naslov:	Modelov je veliko, stanovanj in denarja pa malo		
Vsebina:	Neprofitna stanovanja. Najem je dvakrat cenejši, a jih kronično primanjkuje, uvoženi modeli morda niso ustrezni.		
Avtor:	Primož Škerl		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		

9. 04. 2024 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Na vladi peti sklop predplačil za obnovo poškodovanih Naklada:

Avtor: rbi/bg

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: OBNOVA STANOVANJ

<https://www.sta.si/3287932>

Vlada se je na današnji dopisni seji seznanila s seznamom upravičencev do petega sklopa predplačil za **obnovo stanovanj**, poškodovanih v avgustovskih ujmah. Predplačilo bo izplačano 316 upravičencem v skupni višini 1,4 milijona evrov, so sporočili z ministrstva za naravne vire in prostor. Seznam upravičencev je na podlagi podatkov iz spletne aplikacije Ajda pripravilo ministrstvo za naravne vire in prostor. Finančna uprava bo predplačila predvidoma začela nakazovati v sredo. Seznam prejemnikov predplačil bo zaradi transparentne porabe proračunskih sredstev javno objavljen. Po noveli zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 lahko lastnik poškodovanega stanovanja dobi predplačilo v višini 20 odstotkov ocenjene škode, kot je zavedena v spletni aplikaciji Ajda, če znaša ocenjena škoda več kot 6000 evrov, objekt pa ni predviden za nadomestno ali nadomestitveno gradnjo. "Pri tem ne gre za povračilo nastale škode na premoženju v smislu odškodnine, kot se v javnosti včasih napačno razume, temveč za nakazila iz sredstev državnega proračuna pri vzpostavitvi bivalnih pogojev, pri čemer se upoštevajo pogoji in merila, določeni z veljavno zakonodajo," so po dopisni seji vlade zapisali na ministrstvu. Prejemnikom nakazil zato svetujejo, da skrbno hranijo račune o porabi prejetih sredstev. V prvi tranši s 6. decembra je predplačila prejelo 1932 upravičencev v skupni višini 4,6 milijona evrov, v drugi tranši, izplačani 19. decembra, 2815 upravičencev v skupni višini 18,1 milijona evrov, v tretji tranši z 29. decembra 1451 upravičencev v skupni višini sedem milijonov evrov, v četrti tranši z 28. februarja pa 729 upravičencev v skupni vrednosti 2,4 milijona evrov.

10. 04. 2024 Delo

Stran/Termin: 1

Naslov: Slovenija med državami, v katerih cene rastejo najhitreje Naklada: 19.752,00

Avtor: Aleksandar Lukič

Površina/Trajanje: 562,49

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: CENE NEPREMIČNIN, NAJEMNA STANOVANJA



Slovenija med državami, v katerih cene rastejo najhitreje

Nepremičnine Pri nas in v državah vzhodne in južne Evrope se dražijo, v zahodnih državah pa cenijo

Koliko so se v enem letu spremenile cene v odstotkih

Primerjava zadnjega četrtertletja 2023 z istim obdobjem 2022
Vir: Evropski statistični urad



Cene nepremičnin na ravni Evropske unije so se v zadnjem letu podražile v povprečju za 0,2 odstotka. Največje padce so statistiki zaznali predvsem v zahodnih državah.

ALEKSANDAR LUKIČ

V Nemčiji, denimo, se že najmanj štiri zaporedna četrtertletja cenijo. Slovenija se medtem uvršča med

države, v katerih so zaznali največje rasti cen, med njimi je tudi južna sosedna Hrvaška.

»V zahodni Evropi in Nemčiji so se cene nepremičninam znižale, zato so nekateri menili, da bo tako tudi pri nas, a se je izkazalo, da to sploh ni res. Slovenski trg je zelo specifičen, majhen, predvsem pa so ljudje pri nas usmerjeni v investiranje v nepremičnine,« ugotavlja Alen Komič iz ABC nepremič-

nin. Cene v Sloveniji po njegovih izkušnjah s trga nepremičnin že od lani ostajajo na približno enaki ravni. V nepremičninski družbi MP Projekt, pravi Jelena Lašič, jih je dogajanje na nepremičninskem trgu letos nekoliko presenetilo, saj zaznavajo rahlo rast cen. Po bolj zaspanem začetku leta – januar je po besedah sogovornice tradicionalno bolj mrtev mesec – so marca zaznali tudi nekaj več živahnosti.

Nepremičninarja ocenjujeta, da bodo cene letos ostale na približno enakih ravneh oziroma se lahko zgodi rahla rast. K temu bi lahko prispevali nekoliko ugodnejša posojila, nakupi tujcev iz Rusije, Ukrajine in tudi Italije. Gradbena aktivnost pa upada, kar utegne še povečati pritisk na ceno rabljenih nepremičnin.

► STRAN 3

10. 04. 2024 Delo

Stran/Termin: 3

Naslov: Cene v Sloveniji gor, v Nemčiji močno dol

Naklada: 19.752,00

Avtor: Aleksandar Lukič

Površina/Trajanje: 863,25

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN



Cene v Sloveniji gor, v Nemčiji močno dol

Nepremičnine V EU cenejše tudi do 15 odstotkov – Slovenija v družbi držav, v katerih so se najbolj dražile

V zadnjem letu so se stanovanjske nepremičnine na območju Evropske unije podražile za 0,2 odstotka, v območju evra pa pocenile za 1,1 odstotka, kažejo zadnji podatki evropskega statističnega urada Eurostat. Velike padce blažijo predvsem podražitve v državah vzhodne in južne Evrope, tudi v Sloveniji.

ALEKSANDAR LUKIČ

Evropski statistični urad izračunava indeks stanovanjskih nepremičnin HPI, ki meri gibanje vseh cen (stanovanja, samostojne hiše, vrstne hiše in podobno, novogradnje in rabljene). Če je v tretjem četrtletju kazalo, da so se nepremičnine v enem letu pocenile tako v EU (-1,1 odstotka) kot v območju z evrom (-2,2 odstotka), so se v območju EU v zadnjem četrtletju leta 2023 nekoliko podražile (0,2 odstotka), v območju evra pa spet pocenile (-1,1 odstotka).

V kar 95 odstotkih cene izražajo pričakovanja prodajalcev, ki jih določajo na podlagi tistega, kar vidijo v že objavljenih oglaših.

Med 29 državami, ki jih spremljajo, so najopaznejše padce doživeli nepremičninski trgi v Luksemburgu, -14,4 odstotka, Nemčiji, -7,1 odstotka, in na Finskem, -4,4 odstotka, medtem ko so najvišje rasti v statistiko vpisali Poljska, 13 odstotkov, Bolgarija, 10,1 odstotka, in Hrvaška, 9,5 odstotka. V Sloveniji so nepremičnine v enem letu 6,8 odstotka dražje, kar nas po dražljivih uvršča na šesto mesto.

Ko primerjamo zadnje četrtletje leta 2023 s predhodnim, so se stanovanjske nepremičnine pocenile tako v območju evra (-0,7 odstotka) kot v EU (-0,3 odstotka). V 11 državah članicah so se cene znižale, v 14 pa okrepile, zahodna sosedna Italija pa je edina država EU, v kateri so cene ostale na enaki ravni kot v prejšnjem četrtletju. Največje pocenitve so zaznali v Franciji (-2,7 odstotka), Latviji (-2,5 odstotka) ter na Danskem in Švedskem (v obeh primerih -2,3 odstotka). Zniževanje cen nepremičnin se nadaljuje tudi v Nemčiji, kjer so se dva odstotka cenejšje.

Po drugi strani cene stanovanjskih nepremičnin najhitreje rastejo na Poljskem (+4,8 odstotka), Hrvaškem (+3,4 odstotka) in na Irskem (+3 odstotka). Tudi ko primerjamo zadnje četrtletje leta 2023 s predhodnim, je Slovenija med državami, kjer so se ne-



Po zaspanem začetku leta nepremičničarji ugotavljajo, da je na trgu mogoče zaznati nekoliko več živahnosti. FOTO JOŽE SUHADOLNIK

- Od leta 2010 so se nepremičnine v EU najbolj podražile v Estoniji.
- Najbolj so se pocenile v Italiji (-8 odstotkov), na Cipru za tri.
- V Sloveniji so od leta 2010 v povprečju približno 60 odstotkov dražje.

premičnine najbolj podražile – z 2,4-odstotno rastjo na petem mestu.

Slaba napoved za kupce

Začetek leta tistim, ki čakajo na pocenitev nepremičnin v Sloveniji po vzoru iz tujine, ne vpliva veliko upanja. »V zahodni Evropi in Nemčiji so se cene nepremičninam znižale, zato so nekateri menili, da bo tako tudi pri nas, a se je izkazalo, da to sploh ne drži. Slovenski trg je zelo specifičen, majhen, predvsem pa so ljudje pri nas naravnani v investiranje v nepremičnine,« pravi Alen Komič iz ABC nepremičnin. Po njegovih izkušnjah so cene že od lani enake.

Jelena Lašič iz nepremičninske družbe MP Projekt po drugi strani ugotavlja: »Zaznavamo rahlo cenovno rast, zato smo nekoliko presenečeni.« Po bolj zaspanem začetku leta – januar je po besedah sogovornice tradicionalno bolj mrtev mesec – so marca zaznali nekaj več aktivnosti, več jih je bilo pred tem tudi novembra in decembra lani.

Medtem ko so pri Arviu, ki spremlja trg nepremičnin, ugotavljali, da so cene v zadnjem četrtletju v Ljubljani dosegle 4200 evrov za kvadratni meter (mediana), je Lašičeva previdnejša: »Težko povem

v znesku, saj je cena odvisna od sedanjega števila nepremičnin na določeni lokaciji.« Izpostavlja enega zadnjih sklenjenih poslov, ko so, denimo, za 49 kvadratnih metrov veliko rabljeno stanovanje na Fužinah iztržili 4150 evrov za kvadratni meter, kar je – po njihovem mnenju – pet odstotkov nad realno vrednostjo. V Kosezah je bil, denimo, kupec pripravljen za vsak kvadratni meter garsonjere odšteti 5270 evrov (27 kvadratnih metrov). Tudi Komič opozarja, da je vsaka nepremičnina posebna zgodba. »Prvo merilo je lokacija, v zadnjih

letih pa so ljudje bolj pozorni na leto gradnje, da je stanovanje varno in energetsko učinkovitejše. Cene so stabilne, ni rasti, padcev pa tudi ne.« Sogovornik pokaže še na razliko med nepremičninami v stanovanju ali hiši. Neki kupec je tako sklenil posel za 2600 evrov za kvadratni meter stanovanja v dvo-stanovanjski hiši.

Kdo je kriv za visoke cene

Lašičeva opozarja, da na družbenih omrežjih in forumih lahko preberemo zmotno mišljenje o tem, da so posredniki krivi za rast in divje cene, ki jih kupci spremljajo v oglaših. V kar 95 odstotkih gre za pričakovanja prodajalcev, ki jih določajo na podlagi tistega, kar vidijo v že objavljenih oglaših. »Imamo vpogled v realizirane posle, a je prodajalcem velikokrat težko dopovedati, da je cena mogoče kdaj tudi 20 ali 30 odstotkov previsoka,« pravi. V veliko primerih jim to uspe, včasih pa streznitev pride po prvem valu ogledov, ko se razkrije, koliko je trg dejansko pripravljen plačati. A sogovornica v isti sapi doda, da ne bi bilo pravič, da bi se pojavil kupec, ki bi bil pripravljen ponuditi tudi več, kot

VIŠJE TUDI NAJEMNINE

Stanovanjske nepremičnine so na ravni EU od leta 2010 v povprečju 48 odstotkov dražje, najemnine pa so se v tem istem obdobju zvišale za skoraj četrtino (23 odstotkov). V Estoniji so se več kot podvojile, približno 175-odstotno rast so zaznali še v Litvi. V Sloveniji so najemnine več kot 60 odstotkov dražje.

Slovenija spada tudi med peščico držav (Litva, Irsko, Romunija in Finska), v katerih so najemnine v tem obdobju rasle hitreje kot cene nepremičnin: od leta 2010 so cene nepremičnin v povprečju dobrih 60 odstotkov višje, najemnine pa še nekoliko več.

Podražitvam najemnin kljubuje le Grčija, kjer so od leta 2010 kar petino nižje, kažejo podatki Eurostata.



Sprememba cen nepremičnin v enem letu

primerjava zadnjega četrtletja leta 2023 z istim obdobjem leta 2022, v odstotkih

Luksemburg	-14,4
Nemčija	-7,1
Finska	-4,4
Francija	-3,6
Švedska	-2,9
Avstrija	-1,8
območje evra	-1,1
Slovaška	-1,1
Češka	-1,0
Nizozemska	0,1
EU	0,2
Latvija	1,0
Švica	1,3
Ciper	1,6
Italija	1,8
Norveška	2,1
Danska	2,5
Irska	3,2
Madžarska	3,3
Belgija	3,4
Romunija	3,7
Islandija	3,8
Španija	4,3
Malta	5,4
Estonija	5,8
Slovenija	6,8
Portugalska	7,8
Litva	8,3
Hrvaška	9,5
Bolgarija	10,1
Poljska	13,0

DELO Vir: Evropski statistični urad



Medtem ko Alen Komić iz ABC nepremičnin ugotavlja, da so cene že od lani enake, se Jeleni Lašič iz nepremičninske družbe MP Projekt zdi presenetljiva rahla cenovna rast. FOTOGRAFIJI OSEBNI ARHIV

denimo posredniki menijo, da je nepremičnina vredna.

Na trgu si še vedno konkurirajo tako tisti, ki iščejo naložbene priložnosti, kot tisti, ki nepremičnine kupujejo zase: »Tudi ta, ki kupuje za bivanje, ne bo preplačeval. Če je nepremičnina tisto, kar išče, je pripravljen odšteti tudi desetino več kot nekdo, ki ne kupuje za bivanje.« Tisti, ki kupujejo za naložbo, predstavljajo slabo tretjino kupcev, dodaja Komić.

Kaj nas čaka do konca leta? »Morda bodo sledili rahli vzponi cen nepremičnin, saj je dejstvo, da novogradenj ni dovolj,« pravi Lašičeva. Dodaja, da nekatere med njimi tudi niso primerne za vsak žep. Komić še izpostavlja manjšo gradbeno aktivnost, kar bo pomenilo pritisk na cene rabljenih nepremičnin, a kljub temu meni, da bodo cene ostale na približno enaki ravni, na kakršni so zdaj.

10. 04. 2024 Celjan

Stran/Termin: 10

Naslov: Modelov je veliko, stanovanj in denarja pa malo

Naklada: 3.500,00

Avtor: Primož Škerl

Površina/Trajanje: 316,06

Rubrika/Oddaja: POSEL

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA



Modelov je veliko, stanovanj in denarja pa malo

Neprofitna stanovanja.

Najem je dvakrat cenejši, a jih kronično primanjkuje, uvoženi modeli morda niso ustrezni.

» Piše: Primož Škerl

V Celjanu smo nedavno že razdelali razmere na področju tržnih stanovanj. V tem zapisu jih bomo primerjali z neprofitnimi, kjer položaj ni kaj drugačen. Za oboje je značilno veliko pomanjkanje in ogromno povpraševanje, kar cene ohranja visoke. Sprememb na boljše še dolgo ne bo.

Omejitve pri odkupu

Trenutni stanovanjski fond, s katerim upravlja neprofitna stanovanjska organizacija Nepremičnine, zajema 2015 stanovanj, vsaj 400 bi jih še potrebovali takoj. Po drugi strani naj bi bilo v Celju praznih kar med 1600 in 2000 enot, kar je skoraj desetina vseh razpoložljivih (okoli 21.000). Lastniki so stanovanja podedovali ali pa so denarne presežke vložili v nakup, saj na banki denar izgublja vrednost. Takšno parkiranje financam ohranja vrednost, a prinaša prazna stanovanja. Veliko je tudi nerešenih zemljiško knjižnih zadev, dedovanj. Družba Nepremičnine skuša stisko iskalcev blažiti z graditvijo (nazadnje Dečkovo naselje – DN10) ali odkupovanjem. Pri slednjem se morajo držati omejitve, cene pa so ta čas previsoke.

Pogojevanja lastnikov

To zlasti velja za stanovanja, zgrajena v sedemdesetih in osemdesetih letih (Čopova, Pucova, Iršičeva, Plava laguna, Okrogarjeva, Pohorska, Milčinskega, Opekarniška, Škapinova), ki veljajo za najboljše. Institut javne najemne službe, kjer bi lastniki stanovanjskemu skladu (SS) oddali stanovanje, ta pa po neprofitni najemnici naprej najemnikom, ni zaživel. Tudi zato, ker jih je večina dotrajanih, lastniki pa so precej pogojevali ceno in ročnost. **Primož Brvar**, direktor Nepremičnin, poudarja, da so bile neprofitne najemnine dolgo zamrznjene, zato so bili prisiljeni prodajati lastna stanovanja, da so lahko vlagali v prenavo, kot je bila energetska. Kot neprofitna stanovanjska organizacija namreč ne prejemajo sredstev Mestne občine Celje za delovanje.

Uradnih evidenc ni

»Neprofitna najemnica je najbolj odvisna od starosti, lokacije in velikosti stanovanja. V povprečju znaša od štiri do šest evrov za kvadratni meter, pri oskrbovanih stanovanjih, ki so opremljena, do sedem evrov. Najvišje so v novi soseski DN10. Toda na trgu je za mala stanovanja treba odšteti tudi po dvanajst evrov, za večja malce manj, uradnih evidenc pa ni. Kolikor vidim, se najemnine že gibljejo tam okoli 700 evrov,« opazuje Brvar.

V Ljubljani počasi zmanjkuje ljudi, ki še imajo denar, primanjkuje tudi prostora, zato se investitorji ozirajo po drugih občinah. Da bi karkoli spremenili, bi po Brvarjevem v državi morali zgraditi okoli 15



Družba Nepremičnine bi odkupovala predvsem najboljša stanovanja, ki pa so zelo draga.

tisoč stanovanj, v Celju 400. Na zadnjih razpis se je prijavilo 650 prosilcev, 512 jih je izpolnjevalo pogoje.

Vprašanje varnosti razmerja

Tolikšna razlika med tržno in neprofitno najemnino generira pritisk na državi. »Zagovarjam koncept javnih najemnih stanovanj, da bi razbremenili dohodke družin. Letos bomo imeli okoli šest milijonov evrov prihodkov iz najemnin, torej ljudje pri nas skupaj prihranijo približno tolikšen znesek, ki bi ga sicer odšteli za tržni najem. Gre tudi

za vprašanje varnosti najemnega razmerja, ki se pri nas sklene za nedoločen čas, dokler prosilec izpolnjuje pogodbene obveznosti, na trgu pa je to nepredvidljivo«, še pove Brvar, ki je sicer naklonjen pogosto omenjenemu dunajskemu modelu. »Imeli smo ga že v prejšnji državi, ko so podjetja za svoje uslužbenke gradila stanovanja in si tako zagotavljala kadre, stanarine so bile nizke. K nam bi ga bilo mogoče vnesti, morda ne v celoti, a problem so sistemska sredstva. Lahko pa bi država samo subvencionirala razliko do tržne najemnine, a tu je že govor o drugem modelu.«