

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

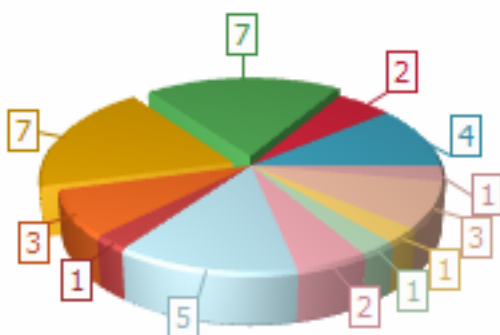
.....



Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **11.04.2024**

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

ETAŽNA LASTNINA	4
UPRAVNIK	2
CENE NEPREMIČNIN	7
GRADNJA STANOVANJ	7
STANOVANJSKA GRADNJA	3
ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU	1
NAJEMNA STANOVANJA	5
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	2
ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	3

Pregled objav

11. 04. 2024	Dolenjski list	Stran/Termin: 17	SLOVENIJA
Naslov:	HALO, tukaj bralec Dolenjca!		
Vsebina:	Motijo ga zabojniki za smeti pod njegovim sadovnjakom- Zakaj občina ponovno ne zariše parkirišča na Ulici Slavka Gruma?- Transformatorska postaja v naselju Pod Trško goro že dolgo ne služi svojemu namenu- Kdaj nov uvoz za velodrom in bazen v Novem mestu?		
Avtor:	Rok Nose		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		
11. 04. 2024	Tednik Panorama	Stran/Termin: 15	SLOVENIJA
Naslov:	Upravnik večstanovanjskih zgradb		
Vsebina:	Ali lahko upravniku stavbe prekam pridobljeno ponudbo za sanacijska dela?		
Avtor:	Jaka SVATINA LORENCI		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK		
10. 04. 2024	https://www.zurnal24.si/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Zadnja napoved: Nepremičninski trg je dosegel vrh, lahko sledi kriza		
Vsebina:	"Zdi se, da na slovenskem nepremičninskem trgu prihaja do paradoksa. Kljub občutnemu zmanjšanju prometa z nepremičninami lani so cene praktično vseh vrst nepremičnin še vedno v vzponu," pravkar izdano poročilo o nepremičninskem trgu za leto 2023 začinja Geodetska uprava RS (GURS).		
Avtor:	K. N.		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA		
10. 04. 2024	https://www.24ur.com/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Nepremičninski trg 2023: Trend upadanja kupoprodaj, cene so rasle		
Vsebina:	V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle. Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in		
Avtor:	A.K.		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA STANOVANJ		
10. 04. 2024	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Lani nadaljevanje rasti cen stanovanjskih nepremičnin		
Vsebina:	V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle. Letos bi se lahko visoka rast cen po mnenju Geodetske uprave RS še upočasnila in ponekod bi se lahko cene celo znižale. Hipnega		
Avtor:	bg/mrn		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA STANOVANJ		
11. 04. 2024	Svet 24	Stran/Termin: 12	SLOVENIJA
Naslov:	Najnižja najemnina s subvencijo za občinsko garsonjero znaša 16 evrov		
Vsebina:	Povpraševanje po prostih stanovanjih na Ptujju je izjemno veliko in krepko presega ponudbo. Vse nepremičnine, tako tržne kot neprofitne, grede kot za med. Posledično so cene najema predvsem zasebnih nepremičnin zelo visoke. Občinska neprofitna stanovanja so kljub porastu cen zaradi		
Avtor:	Dženana Kmetec		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		
10. 04. 2024	www.rtv slo.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	"Investitorji so previdnejši kot včasih, ko so kar po 1000 stanovanj gradili"		
Vsebina:	Geodetska uprava RS je objavila Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023		
Avtor:	Gorazd Kosmač		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		

10. 04. 2024	https://siol.net/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Najtežje je v Ljubljani najti družinska stanovanja, torej tri- ali štirisobna #intervju		
Vsebina:	"Investitor danes (v Ljubljani) ne bo gradil pet tisoč stanovanj, ker se obnaša tržno. Pet tisoč novih stanovanj bi imelo velik vpliv na ceno na trgu. V – za investitorja – negativnem smislu," pravi nepremičninska posrednica z desetletji izkušenj in podpredsednica Združenja družb za nepremičninsko		
Avtor:	Iztok Hočevar		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU, NAJEMNA STANOVANJA, NEPREMIČNINSKI		
11. 04. 2024	Slovenske novice	Stran/Termin: 6	SLOVENIJA
Naslov:	Prodali za 2, 2 milijarde evrov nepremičnin		
Vsebina:	Prodali za 2, 2 milijarde evrov nepremičnin LJUBLJANA– V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle. Letos bi se lahko visoka rast cen po mnenju Geodetske uprave RS še		
Avtor:	STA		
Žanr:	VEST		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
11. 04. 2024	Dnevnik	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Slovenska politika je infantilna		
Vsebina:	Luka Goršek, predsednik mladega foruma SD		
Avtor:	Anže Lebinger		
Žanr:	INTERVJU		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		
11. 04. 2024	Primorske novice	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Izolski trikotnik je zamenjal lastnika		
Vsebina:	izola Družba BSL na privlačnem zemljišču ne namerava graditi stanovanj za trg		
Avtor:	Sonja Ribolica		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA		
11. 04. 2024	Primorske novice	Stran/Termin: 3	SLOVENIJA
Naslov:	Novi lastnik trikotnika: "Zagotovo ne bomo gradili stanovanj za trg"		
Vsebina:	izola Družba BSLje od Gorenjske banke kupila privlačno zemljišče ob hotelu Delfin		
Avtor:	Sonja Ribolica		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA		
11. 04. 2024	Večer	Stran/Termin: 5	SLOVENIJA
Naslov:	Vrh nepremičninskega cikla je dosežen		
Vsebina:	POROČILO GURSA		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, CENE		
11. 04. 2024	Dnevnik	Stran/Termin: 8	SLOVENIJA
Naslov:	Negotova usoda skladovega zemljišča		
Vsebina:	Ker je primarno poslanstvo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije gradnja stanovanj in s tem reševanje stanovanjskih potreb ciljnih ranljivih skupin, sklad ne namerava vlagati denarja v gradnjo nestanovanjske stavbe na jugu soseske Novo Brdo. Sklad je zemljišče v preteklosti poskušal prodati, a je		
Avtor:	Vanja Brkič		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA STANOVANJ		

11. 04. 2024 Demokracija

Stran/Termin: 38

SLOVENIJA

Naslov: Prazne vladne obljube tudi na področju stanovanjske graditve
Vsebina: Glede na obljube zdajšnje koalicije (Gibanje Svoboda, SD in Levica) in predsednika vlade Roberta Goloba iz leta 2022 bi do zdaj moralo biti zgrajenih že 6000 novih državnih stanovanj, po 3000 letno. Tega ni, in kot kaže, obljube ne bodo izpolnjene.

Avtor: Vida Kocjan

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA

11. 04. 2024 <https://www.zurnal24.si/>

Stran/Termin:

SLOVENIJA

Naslov: Novo: lastnikom stanovanj bo izpad dobička nadomestila država
Vsebina: Ministrstvo za solidarno prihodnost je v javno obravnavo dalo novelo stanovanjskega zakona, s katero sledijo odločbi Ustavnega sodišča in urejajo najemna razmerja v denacionaliziranih stanovanjih. Država bo doplačevala najemnine do vrednosti tržnih.

Avtor: K. N.

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI

11. 04. 2024 **Dolenjski list**

Stran/Termin: 17

Naslov: HALO, tukaj bralec Dolenjca!

Naklada: 9.260,00

Avtor: Rok Nose

Površina/Trajanje: 256,44

Rubrika/Oddaja: REZERVIRANO ZA VAS

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



HALO, tukaj bralec Dolenjca!

Motijo ga zabojniki za smeti pod njegovim sadovnjakom – Zakaj občina ponovno ne zariše parkirišča na Ulici Slavka Gruma? – Transformatorska postaja v naselju Pod Trško goro že dolgo ne služi svojemu namenu – Kdaj nov uvoz za velodrom in bazen v Novem mestu?

Prvi je na naš dežurni telefon poklical **Jože iz Križevske vasi**. Dejal je, da ima ob hiši sadovnjak, drevesa v njem že lepo cvetijo. Motijo pa ga zabojniki za različne odpadke, ki so pod sadovnjakom. »Ljudje v te zabojnike odlagajo vse mogoče. Včasih tudi smrdi, ta smrad pa se širi potem v moj sadovnjak. Predlagam, da se zabojniki prestavijo na drugo lokacijo, drugače razmišljam, da bom sadovnjak kar posekal,« je povedal. Za komentar smo se obrnili na **Komunalo Metlika**, odgovora do konca številke pa nismo prejeli.

Prejšnji teden smo v tej rubriki iskali tudi odgovor na vprašanje **Novomeščanke** v povezavi s parkirišči na Ulici Slavka Gruma, zakaj jih občina, ki je njihova lastnica, ne zariše ponovno, saj je zdaj parkiranje po njenih besedah bolj po kavbojsko. Prostor, ki ga je za avtomobile že tako premalo, pa ni vedno dobro izkoriščen. Z Mestne občine Novo mesto so takrat pojasnili, da gre za zemljišča, za katera je v teku postopek za določitev pripadajočih zemljišč k stavbam. Po rešitvi premoženjskopравnih razmerij bodo mogoči zariši, in sicer v pristojnosti etažnih lastnikov, občina pa na površinah, ki pripadajo stavbam, ne izvaja urejanja talnih označb.

Pozneje se je izkazalo, da ta odgovor velja za Šegovo ulico. Za Ulico Slavka Gruma, in sicer za blokovski niz od št. 68 do št. 90, na kar se je nanašalo vprašanje, pa ta postopek še ne teče. Kot poudarjajo na občini, morajo etažni lastniki te zahteve najprej izjasniti svojemu upravljavcu, ta pa bo potem navezal stik in nadaljnje postopke vodil z občino. Zagotovili so še, da občina teh zemljišč ne bo prodajala, ampak jih bo etažnim lastnikom predala v uporabo.

Bralec iz Novega mesta, ki živi v naselju Pod Trško goro, je opozoril na zapuščenno transformatorsko postajo v krožišču pri naselju, ki je ostala po gradnji avtoceste in že zdavnaj ne služi več svojemu namenu. »Transformator je v res slabem stanju, na njem pa je slovenska zastava, od katere je ostal le še drog z nekaj malega tkanine. Prav sramotno je videti vse skupaj, še posebej pa zato, ker je to vstop v Novo mesto,« je menil. O tej transformatorski postaji smo v tej rubriki pisali tudi marca leta 2016; takrat so nam iz Elektra Ljubljana pojasnili, da jo bo podjetje kot lastnik odstranilo. Dejali so, da so za ta namen takrat zagotovili denar in da se o podrobnostih rušenja dogovarjajo z lastnikoma zemljišč, potem pa bodo objavili razpis za izvedbo in objekt odstranili. Torej, kje se je zataknilo?

Iz **Elektra Ljubljana** so na naše ponovno poizvedovanje sporočili, da transformatorska postaja Mačkovec ni v uporabi že vse od leta 2009, ko je začela obratovati nadomestna kabelska transformatorska postaja. »Vse od takrat želimo objekt odstraniti, vendar lastnik zemljišča tega ne dovoli,« so zapisali in dodali, da se zavedajo odgovornosti za objekt, zato so že pred časom »zaposlili inšpekcijo za njegovo obravnavo v smislu obstoja nevarnosti; ta je ugotovila, da objekt ne predstavlja nevarnosti za okolico«.

Oglasila se je tudi **bralka Sonja**, ki jo zanima, kdaj bo Mestna občina Novo mesto preuredila križišče oz. uvoz iz Češče vasi proti velodromu in bazenu. »Trenutno stanje je neustrezno. Ozka cesta, ni osvetlitve. Promet se je tu precej povečal in zgostil, dostop pa ostal obupen,« zatrjuje.

Iz **kabineta novomeškega župana Gregorja Macedonija** so pojasnili, da je rekonstrukcija ceste Prečna–Češča vas v načrtu. »Ureditev zajema širitev ceste, dograditev površine za kolesarje in

pešce ter javno razsvetljavo, v drugi fazi pa tudi jahalno stezo. Cesta bo obnovljena v dolžini približno 380 m. Trenutno je projekt v fazi izbire izvajalca. Če bo

izbirni postopek uspešen, je ureditev predvidena še v letošnjem letu,« so zapisali.

Rok Nose



Na telefonski številki 07/ 39 30 500 vas čakamo vsak četrtek med 20. in 21. uro. Lahko nam tudi pišete na urednistvo@dolenjskilist.si.

11. 04. 2024 **Tednik Panorama**

Stran/Termin: 15

Naslov: Upravnik večstanovanjskih zgradb

Naklada: 2.100,00

Avtor: Jaka SVATINA LORENCI

Površina/Trajanje: 110,03

Rubrika/Oddaja: ZANIMIVOSTI / SPOROČILA

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK



PRAVNI NASVETI

Upravnik večstanovanjskih zgradb

Ali lahko upravniku stavbe prerekam pridobljeno ponudbo za sanacijska dela?

Upravnik večstanovanjskih stavb je z zakonom določen poslovni subjekt, namenjen urejanju razmerij med etažnimi lastniki. Tako njegovo imenovanje, delovanje kot tudi možnost odpoklica so zakonsko urejeni. Upravnik v razmerju s tretjimi subjekti vedno nastopa v imenu in za račun etažnih lastnikov, kar pomeni, da se morajo vse odločitve in njegova ravnanja nanašati oziroma biti usmerjena v zagotavljanje največje koristi etažnih lastnikov. Slednje še posebej velja v primeru pridobivanja konkurenčnih ponudb izvajalcev za potrebe izbora, ki se običajno naredi po merilu najugodnejše cene. V ta namen mora biti celoten postopek izbora (v primeru rednih vzdrževalnih del nižje vrednosti) in v primeru pridobivanja ponudb za dejavnosti rednega in izrednega upravljanja transparenten. To vključuje zlasti posredovanje in predstavitev vseh pridobljenih ponudb etažnim lastnikom, saj je la na takšen način mogoče zagotavljati pregled dela in se izogniti morebitnim zlorabam, kot je na primer favoriziranje enega ponudnika. V ta namen lahko etažni lastniki prerekaajo postopek pridobivanja ponudb kot tudi končen izbor izvajalca v okviru glasovanja ali neposrednega izbora v primeru rednih vzdrževalnih del nižje vrednosti.

Jaka SVATINA LORENCI,
odvetnik v odvetniški pisarni
BERKOVIČ - LORENCI

10. 04. 2024 <https://www.zurnal24.si/>

Stran/Termin:

Naslov: Zadnja napoved: Nepremičninski trg je dosegel vrh,

Naklada:

Avtor: K. N.

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA


<https://www.zurnal24.si/pod-streho/nepremicnine/zadnja-napoved-nepremicninski-trg-je-dosegel-v>

Z24.si

[OVENIJA](#) [SVET](#) [ŠPORT](#) [MAGAZIN](#) [ZDRAVJE](#) [AVTO](#) [POPOPNIK](#) [POD STREHO](#) [TRAJNOSTNO](#) [ŽURNAL PRIPOROK](#)

[POD STREHO](#) > NEPREMIČNINE

87 ogledov

BRANO TA HIP

Zadnja napoved: Nepremičninski trg je dosegel vrh, lahko sledi kriza

AVTOR K. N. 10. APRIL 2024, OB 11:56



SAŠA DESPOT

Post

"Zdi se, da na slovenskem nepremičninskem trgu prihaja do paradoksa. Kljub občutnemu zmanjšanju prometa z nepremičninami lani so cene praktično vseh vrst nepremičnin še vedno v vzponu," pravkar izdano poročilo o nepremičninskem trgu za leto 2023 začinja Geodetska uprava RS (GURS).

Ponudba na trgu nikakor ne more zadostiti naraščajočemu povpraševanju, in postavlja se vprašanje, zakaj je tako? Kot navajajo v poročilu, lahko razlog iščemo v "dolgoletni odsotnosti ustrezne sistemske regulative, organizacije in financiranja nepremičninskega sektorja. Posledično so v nepremičninskem sektorju že 30 let prisotne težave, ki izhajajo iz problematike na področju prostorskega načrtovanja, urejanja komunalne infrastrukture, gradnje, davčne politike in stanovanjske politike."

Rezultat tega je, še ugotavljajo na GURS, da sta ponudba in povpraševanje po nepremičninah v Sloveniji na točki, kjer se vsi sprašujejo, ali so visoke cene nepremičnin »normalne« in kam to pelje. Odgovorne pa pozivajo, da so potrebne sistemske spremembe na vseh omenjenih področjih nepremičninskega sektorja.



Ta str - Za naj Ne trg je do vrh lah sle kri

PR VE: ...



Kit Ge z no mc coi v Slc me zel vis

PR VE: ...

storitev omogoča ^{LN1}



Upad števila prodaj že drugo leto zapored

Lani se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj, medtem ko so cene še naprej rasle. Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih.

Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za od 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za od 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za od 25 do 30 odstotkov.

Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2023 ocenjujejo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 8000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5500 stanovanjskih hiš.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot pri stanovanjskih nepremičninah, saj se je število transakcij lani zmanjšalo za od 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z 2021 pa za od 30 do 35 odstotkov.

Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb, piše v poročilu. V primerjavi z 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za od 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z 2021 manjše že za 40 odstotkov.

Upad po eni strani pripisujejo visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali.

Na podlagi preliminarnih podatkov ocenjujejo, da je bilo lani prodanih okoli 5200 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 530 hektarov.

Rast cen manjša, najvišja pa pri hišah

Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo lani sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za 9 odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za 6 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za 8 odstotkov.

Srednja cena stanovanja na ravni države je bila 2610 evrov/m² in se je v primerjavi z 2022 zvišala za 210 evrov na kvadratni meter. Primat najvišjih cen stanovanj je tudi lani ohranila Ljubljana, kjer se je srednja cena prodanih stanovanj v primerjavi z letom 2022 zvišala za 40 evrov na kvadratni meter in praktično dosegla 4000 evrov/m².

Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na Alpskem turističnem območju, ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera, kjer je lani srednja cena stanovanja znašala 3.930 evrov/m² in se je v primerjavi z letom prej dvignila kar za 350 evrov na kvadratni meter.

Na ravni države je srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem lani znašala 141.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej višja za 9000 evrov. Srednje leto zgraditve prodanih hiš je bilo lani 1972, v povprečju pa so se



prodajale 3 leta starejše hiše kot leto prej. Srednja velikost lani prodanih hiš je znašala 168 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej povečala za 10 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajočega zemljišča je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znašala 720 kvadratnih metrov.

V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 54 odstotkov. Ob tem velja poudariti, da podrobnejših podatkov o cenah zemljišč v tokratnem poročilu ni, saj so "zaradi majhnih in nereprezentativnih vzorcev statistični kazalniki cen zazidljivih zemljišč praviloma neverodostojni in ne odražajo dejanskih tržnih cen."

Dosegli smo vrh, lahko sledi kriza trga

Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države, na GURS povzemajo dogajanje na nepremičninskem trgu.

Visoke cene in obrestne mere še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in tudi naložbeno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, zato je pričakovati zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi letos.

Ob tem pa napovedujejo, da bomo lahko, če se bo upadanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami z nezmanjšano močjo nadaljevalo tudi letos, govorili o novi krizi nepremičninskega trga. Pričakujejo tudi, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin letos še zmanjšala. Ponekod lahko pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu.

"Zaradi premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa hipnega velikega padca cen nepremičnin ni pričakovati," zaključijo.

HIŠE STANOVANJA CENE NEPREMIČNIN KRIZA GURS

NEPREMIČNINSKI TRG

X Post

KOMENTARJEV 0

Napišite prvi komentar!

Za komentiranje je potrebna prijava/registracija. Če nimate uporabniškega računa, izberite enega od ponujenih načinov in se registrirajte v nekaj hitrih korakih.

PRIJAVA

FACEBOOK PRIJAVA

POD-STREHO TA HIP

10. 04. 2024

<https://www.24ur.com/>

Stran/Termin:

Naslov: Nepremičninski trg 2023: Trend upadanja kupoprodaj,

Naklada:

Avtor: A.K.

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA STANOVANJ

<https://www.24ur.com/novice/slovenija/nepremicninski-trg-trend-upadanja-kupoprodaj-cene-so-ra>

NOVICE



Slovenija

Črna kronika

Tujina

Gospodarstvo

Znanost in tehnologija

Preverjeno

Fokus

Inšpektor

Svet



12.30

Ameriški regulator preiskuje trditve o nepravilnostih pri Boeingu

SLOVENIJA

Nepremičninski trg 2023: Trend upadanja kupoprodaj, cene so rasle

Ljubljana, 10. 04. 2024 12.45 | Posodobljeno pred eno minuto

PREDVIDEN ČAS BRANJA: 1 min

 AVTOR
A.K. KOMENTARJI
0

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle. Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države, ugotavlja Gurs.

Geodetska uprava RS je objavila Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023. Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov.



Stanovanje | FOTO: Shutterstock

Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2023 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za devet odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za 6 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za osem odstotkov.

Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države.

NEPREMIČNINE POROČILO



SORODNI ČLANKI

10. 04. 2024 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Lani nadaljevanje rasti cen stanovanjskih nepremičnin

Naklada:

Avtor: bg/mrn

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA STANOVANJ

<https://www.sta.si/3288169>

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle. Letos bi se lahko visoka rast cen po mnenju Geodetske uprave RS še upočasnila in ponekod bi se lahko cene celo znižale. Hipnega velikega padca cen sicer ni pričakovati. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani v Sloveniji zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov, piše v poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023, ki ga je danes na svojih spletnih straneh objavila geodetska uprava. Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2023 ocenjujejo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 8000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5500 stanovanjskih hiš, skupaj vrednih približno 2,2 milijarde evrov. Vse skupaj pa je bilo lani po ocenah v Sloveniji sklenjenih od 29.000 do 30.000 kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v skupni vrednosti od 3,1 do 3,2 milijarde evrov. Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih, ocenjujejo na geodetski upravi. Predvidevajo, da je bilo lani prodanih okoli 5200 zemljišč za gradnjo stavb s skupno površino okoli 530 hektarov. To je bilo že drugo zaporedno leto, ko se je število prodaj zemljišč za gradnjo stavb zmanjšalo. V letu 2023 se je število prodaj zazidljivih zemljišč zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, od tistega v letu 2021 pa je bilo manjše že za 40 odstotkov, piše v poročilu. Najbolj aktiven je bil trg stanovanj lani v severni okolici Ljubljane. Sledila sta Kranj z okolico in Celje ter nato Maribor. Najmanj dejaven pa je trg stanovanj tradicionalno v Zasavju. Nekoliko drugačen je položaj pri stanovanjskih hišah, kjer je bila dejavnost trga lani največja v Celju, sledil je Maribor. Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2023 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za devet odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah za šest odstotkov, cene zemljišč za [gradnjo stanovanjskih](#) stavb pa za osem odstotkov. Po teh izračunih se je srednja cena stanovanja v večstanovanjskih stavbah na ravni države lani oblikovala pri 2610 evrov na kvadratni meter, kar je 210 evrov več kot leto prej. Pri tem se je srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani zvišala za 40 evrov na kvadratni meter in praktično dosegla 4000 evrov na kvadratni meter. Srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem je medtem lani znašala 141.000 evrov, s čimer je bila za 9000 evrov višja kot leto prej. Srednja velikost prodanih hiš je znašala 168 kvadratnih metrov, srednja velikost pripadajočega zemljišča pa 720 kvadratnih metrov. V Ljubljani je bilo treba za hišo s pripadajočim zemljiščem v povprečju odšteti 380.000 evrov. V primerjavi z letom prej se je lani razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so najvišje, torej v Ljubljani ter gorenjskih in obalnih turističnih krajih, in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje, nekoliko zmanjšala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako v Ljubljani v povprečju 3,2-krat višje kot v Beli krajini, cene stanovanjskih hiš pa 6,3-krat. Cene zemljišč za [gradnjo stanovanjskih](#) hiš so bile v Ljubljani v povprečju več kot 30-krat višje kot v Prekmurju, kjer so praviloma najnižje. Ob upadanju števila transakcij ter rekordnih [cenah nepremičnin](#) in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države, je geodetska uprava še zapisala v poročilu. Ocenjuje, da so cene stanovanj v zadnjih petih letih zrasle za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in cene zemljišč za [gradnjo stanovanjskih](#) stavb za 54 odstotkov. Od tistih v letu 2015, ko je v Sloveniji prišlo do zadnjega obrata [cen nepremičnin](#), pa so bile cene stanovanj lani več kot še enkrat višje, cene zemljišč za [gradnjo stanovanjskih](#) stavb so zrasle za okoli 80 odstotkov, cene hiš pa za okoli 70 odstotkov. Zmanjšanje števila nepremičninskih transakcij na geodetski upravi pričakujejo tudi letos, kajti visoke cene in obrestne mere še naprej zmanjšujejo tako plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva kot tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Glede cen stanovanjskih nepremičnin pa na upravi pričakujejo, da se bo njihova visoka rast letos še zmanjšala. Ponekod lahko pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Zaradi

premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa hipnega velikega padca [cen nepremičnin](#) ne pričakujejo.

11. 04. 2024 Svet 24

Stran/Termin: 12

Naslov: Najnižja najemnina s subvencijo za občinsko garsonjero Naklada: 48.000,00

Avtor: Dženana Kmetec

Površina/Trajanje: 1.265,81

Rubrika/Oddaja: SLOVENIJA

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



12 SLOVENIJA 24

urednistvo@svet24.si / novice.svet24.si

NAJNIŽJA NAJEMNINA OBČINSKO GARSONJERO

PTUJ Lani skupaj obračunanih za 1.062.371 evrov najemnin,

■ Povpraševanje po prostih stanovanjih na Ptujju je izjemno veliko in krepko presega ponudbo. Vse nepremičnine, tako tržne kot neprofitne, gredo kot za med. Posledično so cene najema predvsem zasebnih nepremičnin zelo visoke. Občinska neprofitna stanovanja so kljub porastu cen zaradi spremembe zakonodaje v zadnjih letih še vedno precej bolj dostopna. Najnižja najemnina (s subvencijo) znaša le 16 evrov mesečno, najvišja pa 350, kar je precej manj od tržnih vrednosti.

Avtorica: Dženana Kmetec
Foto: Mestna občina Ptuj, Dreamstime, Č. G.

Mestna občina Ptuj ima po nekaj odprodajah svojih nepremičnin v zadnjih letih v lasti še vedno 591 stanovanj. Večina je ustreznih za bivanje in zasedenih, praznih je 82 stanovanj. Enote, ki so pogojno primerne za oddajo, so v postopku obnove. Gre za okrog 12 stanovanj, v katera bodo kmalu naselili nove stanovalce. »Nekatera so v fazi predaje ali obnove za nove najemnike. Velika večina stanovanj, ki niso zasedena, pa je težje obnovljiva, bodisi zaradi previsokih stroškov obnove bodisi zato, ker so le knjižena kot stanovanjske enote, v naravi pa to niso (sta-

Mestna občina Ptuj ima v lasti 591 stanovanj, večina je ustreznih za bivanje in zasedenih, praznih je 82 stanovanj.



Lani je bilo skupaj obračunanih za 1.062.371 evrov najemnin, od tega plačanih 966.749 evrov. Skupni dolg znaša skoraj 100.000 evrov.

novanja brez sanitarij, s hodniki ločeni prostori ipd.), ter zaradi denacionalizacijskega postopka, ki še poteka,« razloge za to, da 70 občinskih stanovanj tudi v prihodnje ostaja praznih, pojasnjujejo na ptujski občini.

Pogoji za pridobitev neprofitnega stanovanja so jasno določeni z razpisom. Čeprav se zlorabam ni mogoče v celoti izogniti, pa na MO Ptuj zatrjujejo, da že ob prijavi preverijo vse pridobljene podatke, ki so obvezni del prijave. Razpis za najem občinskih stanovanj objavijo vsaki dve leti, včasih trajajo postopki še dlje: »Velikokrat se zgodi, da lista ni izčrpana. Dodatno se na listo prijavijo tudi tisti prosilci, ki nimajo interesa za prevzem stanovanja, želijo pa pridobiti subvencijo plačila najemni-



Najemnine za stanovanja na Ptujju so trenutno celo nekoliko višje kot v Mariboru.

ne, saj so upravičeni do subvencije le, če so prijavljeni. Prav tako je prosilcev več, kot je dejansko prostih primernih stanovanj.«

NEKATERI V OBČINSKIH STANOVANJJIH SKORAJ ZASTONJ

Tako kot tržne so se tudi neprofitne najemnine precej po-

višale. V zadnjih treh letih so se dvignile za skoraj tretjino, saj je vrednost točke narasla z 2,92 na 3,50. Dodatno breme za plačnike lahko predstavlja lokacija, kar pomeni pri izračunu petodstotno razliko, ki se bodisi prišteje bodisi zaradi nekoliko slabše lokacije odšteje od zneska najemnine.

Trenutna najnižja neprofitna



NA 5 SUBVENCIO ZA ERO ZNAŠA 16 EVROV

in, od tega plačanih 966.749 evrov

Trenutna najnižja neprofitna najemnina za občinsko stanovanje znaša 80 evrov oziroma 16 evrov z upoštevanjem subvencije.



najemnina za občinsko stanovanje znaša 80 evrov brez upoštevanja subvencije in pičlih 16 evrov z upoštevanjem subvencije. Gre za garsonjero. »Pri tem je treba poudariti problematiko, da mora občina zagotavlja-

ti neprofitno najemnino, hkrati pa za ista stanovanja tistim, ki so upravičeni, še subvencijo. Blokavska naselja imajo višjo najemnino od stanovanj v središču in ali na obrobju mesta,« dodajajo na občini.

Trenutno najvišja najemnina občinskega stanovanja znaša 350 evrov. Seveda na ceno najema vpliva več dejavnikov: urejenost stanovanja, pogoji bivanja, površina, lokacija ... V pripravi je tudi nova sprememba zakonodaje, po kateri bi se cene neprofitnih najemnin dodatno povešale, a na ptujski občini menijo, da to še vsaj nekaj let ne bo v veljavi. Razpolagajo sicer z več stanovanji v blokavskih naseljih kot v strogem središču mesta.

PROBLEM NEPLAČNIKOV OSTAJA

Čprav so najemnine v občinskih stanovanjih precej niž-

je kot v tržnih, pa je še vedno precej neplačnikov. Lani je bilo skupaj obračunanih za 1.062.371 evrov najemnin, od tega plačanih 966.749 evrov. Skupni dolg znaša skoraj sto tisoč evrov. Vsa pobrana sredstva pa so vrnjena v upravljanje, zavarovanje in vzdrževanje.

Občina za tiste nepremičnine, kjer je (so)lastnica, financira tudi obnove. Praviloma je kot lastnica stanovanj v manjšini: »Pristopimo pa k vsem sanacijam, za katere se večina etažnih lastnikov odloči, ali pa je za sanacijo izdana inšpekcijska odločba.« Najpogosteje gre za preno-vo strehe, fasade in drugih skupnih delov. ■

Čprav se zlorabam ni mogoče v celoti izogniti, na MO Ptuj zatrjujejo, da že ob prijavi preverijo vse pridobljene podatke, ki so obvezni del prijave.

ZA NAJEM STANOVANJA CELA PLAČA

Najemnine tržnih stanovanj na Ptujju so v zadnjih letih dosegle zelo visoke cene. Razlog je jasen: povpraševanje visoko presega ponudbo. Trenutno na primer enosobno stanovanje (Bolha.com) ponujajo za 340 evrov najemnine na mesec (37 m², četrto nadstropje), za 70 m² lastniki pričakujejo 650 evrov mesečno, za 114 m² pa 850 evrov, kar je skoraj minimalna slovenska plača (902 evra neto). Cene na Ptujju so trenutno celo nekoliko višje kot v Mariboru. Tudi tam se sicer razlikujejo glede več cenovno dostopnih stanovanj.

10. 04. 2024 www.rtv slo.si

Stran/Termin:

Naslov: "Investitorji so previdnejši kot včasih, ko so kar po 1000 Naklada:

Avtor: Gorazd Kosmač

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: CENE NEPREMIČNIN


<https://www.rtv slo.si/gospodarstvo/investitorji-so-previdnejši-kot-vcasih-ko-so-kar-po-1000-stantov>

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

MMC SLOVENIJA SVET ŠPORT KULTURA ZABAVA IN SLOG POSEBNA IZDAJA

Gospodarstvo EU Znanost in tehnologija Zdravje Okolje Lokalne novice Številke

Gospodarstvo >

Gorazd Kosmač

10. april 2024 ob 19.23
Ljubljana - MMC RTV SLO

"Investitorji so previdnejši kot včasih, ko so kar po 1000 stanovanj gradili"

Geodetska uprava RS je objavila Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023

Ker ni zadostne ponudbe dobrih nepremičnin na dobrih lokacijah, je cena narasla, je za MMC komentirala Stanka Solar, STAN nepremičnine. Ponudbo tako stanovanj kot ustreznih zemljišč je kot veliko težavo izpostavil tudi Branko Potočnik, INSA nepremičnine.



Število kupoprodajnih poslov na nepremičninskem trgu je v letu 2023 upadlo, a cene so vseeno rasle še naprej. Foto: BoBo

Poročilo Geodetske uprave Republike Slovenije o nepremičninskem trgu za leto 2023 kaže, da je število kupoprodaj še naprej upadalo, a cene so vseeno, sicer res počasneje, še naprej rasle. "Predvsem je težava v tem, da ni ponudbe dobrih nepremičnin na dobrih lokacijah, zato so cene sorazmerno narasle, ker so ljudje bili pripravljene plačati tudi višjo ceno kot sicer, glavni razlog je ponudba," je za MMC, zakaj cene rastejo, čeprav prodaja pada, pojasnila Stanka Solar iz STAN nepremičnin, ki so locirane v Ljubljani.

"Prodajalo se je tako rekoč vse od stanovanj do hiš, zemljišč, nekoliko manj poslovnih prostorov. Vodijo manjša stanovanja, garsonjere, enosobna, dvosobna stanovanja, je pa povpraševanje tudi po večjih enotah, tako da prodajajo se vse nepremičnine, ki so kolikor toliko v realno sprejemljivem stanju in v realno sprejemljivih cenah," pa je za MMC leto 2023 opisal Branko Potočnik iz INSA nepremičnin in tudi on dodal, da je cena najbolj odvisna od premajhne ponudbe na trgu. Ponudba glede na povpraševanje je po njegovih besedah na Štajerskem, kjer delujejo, absolutno premajhna.



Tudi na Štajerskem je ponudba nepremičnin premajhna.
Foto: MMC/Ana Svenšek

Višjim cenam nepremičnin pomaga tudi inflacija

K dvigu vseh cen vedno prispeva tudi inflacija. "Da, delno je tudi inflacija, ampak ponudba je glavna težava trga, pomanjkanje ponudbe nepremičnin na iskanih lokacijah," je glede vpliva inflacije odgovorila Solar in dodala, da se zgradi "absolutno premalo", da bi lahko ponudba ujela povpraševanje.

"Na cene je deloma vplivala tudi inflacija, deloma, sicer v drugi smeri, višja obrestna mera, vsi ti dejavniki vplivajo na samo ceno nepremičnine. Da zaradi inflacije še prav posebej rastejo cene nepremičnin, bi težko rekel, ampak seveda to vpliva, inflacija pobere recimo deset, devet odstotkov letno, to prinese razvrednotenje nepremičnine in cena tudi zaradi tega naraste," je dejal Potočnik glede inflacije.

Cenovna nedostopnost in precenjenost

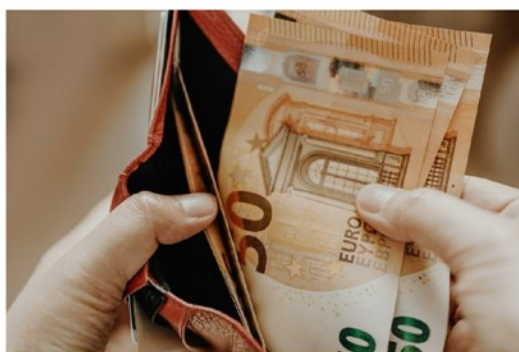
Solar je glede padca kupoprodaj v lanskem letu izpostavila tudi to, da nepremičnine, ki so v ponudbi, veliko ljudem cenovno preprosto niso dostopne. "Druga težava pa je, da nekatere nepremičnine niso ravno na lokacijah, kjer bi ljudje, ki imajo denar, želeli kupiti. Zato se nepremičnine na boljših lokacijah, ki imajo vso ustrezno infrastrukturo, kar je zdaj obvezna osnova, kot so parkirna mesta, dvigala, balkoni in da gre za novejšo stavbo, prodajajo za višje cene," je navedla.

Veliko nepremičnin na trgu se težko proda, ker so preprosto precenjene, prodajalci želijo preveč. "Predvsem so to tiste nepremičnine, ki so potrebne temeljite obnove, druga težava je lahko ta, da niso na ustreznih lokacijah, in tretja težava je previsoka cena glede na to, kaj nepremičnina ponuja," je pojasnila Solar.

Višje obrestne mere so podražile kreditiranje

Enega od krivcev za ohlajanje nepremičninskega trga na geodetski upravi vidijo v obrestnih merah, ki so se zvišale in podražile kreditiranje prebivalstva. Veliko njihovih kupcev nepremičnin sicer, tako Solar, posojila sploh ni potrebovalo, ker so opravili nakup v celoti z lastnimi sredstvi. "Bodisi so imeli dovolj prihranka na banki, lahko so prodali obstoječe nepremičnine, jih zamenjali za novejšo, nekaj je bilo dedovanja, pa tudi ko so zapirali podjetja, predvsem družinska podjetja, so del sredstev vložili v nakupe nepremičnin kot naložbo," je pojasnila, da pri veliko transakcijah financiranje bank sploh ni potrebno.

"Strinjam se s tem, da je v določenem trenutku zaradi zvišanja obrestnih mer nastalo zatišje, nekateri so se ustrašili, da denar ni več zastoj, to se zdaj že popravlja. To je normalna posledica, ki se zgodi na trgu, najprej se ustrašiš, kaj zdaj to pomeni, joj, ampak potem se ljudje nekako prilagodijo in čez neki določen čas pač vidijo, da je to realni svet, in če nato želijo kupiti nepremičnino, bodo pač plačali," pa je Potočnik komentiral vpliv višjih obrestnih mer in dodal, da se mu zdi bolj nerealno tisto stanje prej, ko so bile obrestne mere pri ničli in je bil denar "tako rekoč zastoj".



V ljubljanski nepremičninski agenciji so lani našteali okoli 60 odstotkov nakupov nepremičnin z izključno lastnimi sredstvi.
Foto: Shutterstock

Nakupi z "gotovino"

Nakupov brez sofinanciranja bank z "gotovino" je bilo v agenciji STAN v lanskem letu okoli 60 odstotkov. "V veliki večini vsi želijo naložbo, ki je donosna in predvsem tudi varna, ne glede na to, da je donosnost manjša, kot če bi vložili v investicijske sklade ali kaj podobnega. Nepremičnina bo ostala, varnost naložbe je tu v ospredju," je pojasnila Solar.

Na Štajerskem je v nasprotju z Ljubljano t. i. gotovinskih nakupov veliko manj. "Moram priznati, da ne vem, ali smo imeli kakšno transakcijo. Večinoma so vsaj v neki manjši meri bili prisotni hipotekarni krediti ali pa pa kakšno drugo financiranje. Da bi pa samo z gotovino kar s kakšnim kovčkom kdo prišel in rekel, da kupi nepremičnino, tega pa na Štajerskem nimamo," je povedal Potočnik.

Padec prodaje zazidljivih zemljišč



Največji upad je po podatkih geodetske uprave doživela prodaja zemljišč za gradnjo stavb. Je to znak, da se ustavlja gradnja?

"Osnovna težava ni to, da se ustavlja gradnja, težava je, da ni ustreznih parcel. Investitorji niso pripravljene kupovati parcel na ne zelo iskanih lokacijah in tam graditi. V ponudbi ni parcel, ki bi jih bili investitorji pripravljene kupiti, pri parcelah na dobrih lokacijah pa se zapleta s sprejemanjem občinskih prostorskih načrtov," je odgovorila Solar in dodala, da je lanske podatke težko primerjati s podatki iz prejšnjih let, ko je bila večja ponudba za investitorje zanimivih parcel.

"Investitorji so previdnejši, kot so bili včasih, ko so kar po 1000, 2000 stanovanj gradili naenkrat. Dva, trije investitorji v nekem časovnem obdobju na primer, govorim o Štajerski, zdaj tega ni. Zdaj zgradijo 50, 70 stanovanj in počakajo, da se to proda, načrtujejo naslednjo gradnjo in tako dalje," je opisal stanje na Štajerskem Potočnik.

Glede prodaje stavbnih zemljišč je tudi Potočnik opozoril na prostorsko omejitvev. Prodaja pada, ker ni ponudbe. "Če imamo 100 enot in če se teh 100 enot počasi porabi, jih ni več. Trend prodaje ne more ostati enak. Zemljišč je vedno manj, kakovostnih zemljišč je vedno manj, prodajajo se pa potem starejše hiše, ki se rušijo," je pojasnil.



📍 V Ljubljani povprečno novo trisobno stanovanje stane slabega pol milijona evrov. Foto: BoBo

LJ: Slabega pol milijona za povprečno novo trisobno stanovanje

"Za zdaj vsaj mi ne pričakujemo večjih sprememb, predvsem vidim težavo v tem, da tudi letos ni zadostne ponudbe. Težava ni samo pri nakupih stanovanj, ampak tudi pri najemih, prav tako na poslovnem delu. Večjih sprememb cen ne pričakujemo, banke so začele rahljati pogoje financiranja, kar bo povzročalo ponovno večje povpraševanje in dodaten pritisk na ponudbo," je napoved strnila Solar.

"Nepremičnine, ki so v izgradnji, so marsikateremu kupcu nedosegljive, če nima svoje lastne manjše nepremičnine, ki bi jo lahko prodal. V povprečju boste za trisobno stanovanje v Ljubljani, ki je novogradnja, odšteli od 430.000 do 470.000 evrov, in če govorimo o nekom, ki prvič rešuje svoje stanovanjsko vprašanje, bo to kar precej težko," je povedala Solar.

"Realnost je takšna, da tisti, ki si lahko privoščijo nepremičnino in jo res želi imeti, bo naredil vse, da jo bo dobil, če se bo le dalo. Žal je veliko mladih družin, ki si ne morejo kupiti stanovanja, ampak če pogledam sebe, saj si nisem prvega stanovanja kupil že pri 20, 30 letih, od kod? S čim?" je glede nedosegljivosti novogradenj za povprečne plače odgovoril Potočnik.

Občutnejši padec cen le v črnem scenariju nove krize

Poročilo geodetske uprave ugotavlja, da smo v fazi ohlajanja oziroma upočasnjevanja nepremičninskega cikla, a potencialni kupci vseeno ne morejo upati na občutnejši padec cen v bližnji prihodnosti.

"Ne, za zdaj ne. Res je, da se trg glede cen umirja, a ponudbe je malo in prodajalci niso naklonjeni nižanju cene, sploh tisti na dobrih lokacijah, in potrpežljivo čakajo. Kupci pa so zdaj bolj premišljeni, čakajo, gledajo, ne odločajo se hitro. Vsi imajo pomislek, če kupijo za visoko ceno, ne glede na inflacijo, kaj se bo zgodilo čez leto, dve," je še povedala Solar.

Občutnejši padec cen nepremičnin bi pomenil, da je na vrata že potrkala nova gospodarska kriza, sta prepričana sogovornika. "Za zdaj tega še ni na vidiku, ne glede na to, kaj se dogaja s projekti v Avstriji in Nemčiji, pri nas tega ni čutiti. Največja težava je dobiti ljudi za delo, ne pa, da bi jih odpustili," je sklenila Solar.

"Težko rečemo, kam bo zapeljalo leto 2024, ker je veliko odvisno od svetovnih razmer na trgu. Če se bo zgodilo kar koli drastičnega, tako kot se je ukrajinska vojna, zna to vplivati na naš nepremičninski trg. Vedno pravim, da je vse odvisno od gospodarstva, če gospodarstvo dobro dela, imajo ljudje zaposlitev, bodo dobili posojila in si bodo lahko kupili nepremičnino. Če gospodarstvo začne šepati, je težje dobiti zaposlitev, še težje je dobiti posojilo in kupiti nepremičnino. Če imamo zdravo gospodarstvo in ni precejšnjih nihanj, ne pričakujem velikih sprememb. Trenutno sem optimist, gledam zelo pozitivno na vse skupaj in mislim, da bo tudi v nadaljevanju nekako potekalo v normalnih mejah," je svojo napoved za leto 2024 strnil Potočnik.

10. 04. 2024 <https://siol.net/>

Stran/Termin:

Naslov: Najtežje je v Ljubljani najti družinska stanovanja, torej tri- Naklada:

Avtor: Iztok Hočevar

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU, NAJEMNA STANOVANJA,


<https://siol.net/novice/posel-danes/najtezje-je-v-ljubljani-najti-druzinska-stanovanja-torej-tri-ali-stir>
Avtor:
Iztok HočevarSreda,
10. 4. 2024,
22.04

 2 uri, 1 minuta
0,01


Nepremičnine plus

Vesna Levstek

Ljubljana

S.Nepremičnine

nepremičnine

Na območju nekdanjega
Uтока v Kamniku
načrtovanih 58 stanovanjV Izraelu protestiralo sto
tisoč ljudi. Tudi v Ljubljani
napovedan shod v podp...Đukić: Histerija na trgu
nepremičnin se je končno
umirila

Najtežje je v Ljubljani najti družinska stanovanja, torej tri- ali štirisobna #intervju



Vesna Levstek je nepremičninska posrednica ter lastnica in direktorica nepremičninske družbe Nepremičnine plus. Svoje naročnike vodi skozi procese prodaje ali nakupa nepremičnine že skoraj tri desetletja, je pa tudi podpredsednica Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS.
Foto: Bojan Puhek

"Investitor danes (v Ljubljani) ne bo gradil pet tisoč stanovanj, ker se obnaša tržno. Pet tisoč novih stanovanj bi imelo velik vpliv na ceno na trgu. V – za investitorja – negativnem smislu," pravi nepremičninska posrednica z desetletji izkušnjem in podpredsednica Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS Vesna Levstek.

Na ljubljanskem nepremičninskem trgu delujete kot nepremičninska posrednica že vse od 90. let prejšnjega stoletja. Kaj se



je v teh desetletjih spremenilo?

Zelo se je spremenil odnos do lastništva. V začetku 90. let preteklega stoletja je potekala privatizacija nekoč družbenih stanovanj. Do privatizacije sta za večino stanovanj skrbela država, hišnik ... Vse druge je "bremenilo" lastništvo, razen ljudi, ki so v njih živeli. Zato ti niso imeli odnosa do vzdrževanja, vlaganj, ni bilo rezervnega sklada, upravnikov ... Kdo in kdaj bo menjal streho, ali je objekt varčen, obnova ekonomsko upravičena ...? S takimi vprašanji se stanovalci niso ukvarjali. Ljudje se niso zavedali odgovornosti, ki so jo dobili z lastništvom nepremičnine.

S sprejetjem zakona o nepremičniškem posredovanju pa se je reguliralo tudi delovanje nepremičniških družb.

Ker ste omenili lastništvo, kako je s pravnim stanjem nepremičnin?

Spremenil se je tudi odnos do pravnega stanja nepremičnine. Včasih ni bilo pomembno, če je nekdo samovoljno kaj dozidal, prezidal ... Danes pa je to zaradi poostrenejše zakonodaje in večje odgovornosti pomemben dejavnik, ki se ga ljudje zavedajo.

Stanovanja večinoma še niso bila vpisana v zemljiško knjigo, etažna lastnina ni bila urejena. V zemljiški knjigi so bile registrirane posamezne hiše oziroma zemljišča.

To, da so bila na zemljiščih, na katerih je bila vknjižena družbena lastnina ali celo lastnina fizične osebe, zgrajena cela naselja, ni nikogar skrbelo. Takrat so se lastništva stanovanja izkazala s prodajnimi pogodbami ali celo pomanjkljivo verigo prodajnih pogodb.

Zveni kot pravo detektivsko delo.

Zagotovo. Po fizičnih imenikih smo iskali ljudi ... Takrat ni bilo interneta. Zagotovo je danes veliko več natančnosti in hiterja, vendar se obseg dela za posrednike ni zmanjšal.

Pomemben vpliv na nepremičninski trg sta verjetno imela tudi internet in vsesplošna digitalizacija?

Zemljiška knjiga se je digitalizirala leta 2011. Do takrat so se bolj ali manj vzpostavile tudi etažne lastnine. Vzpostavilo se je zelo veliko evidenc, ki se tudi povezujejo. To vsekakor olajša delo posrednika ter omogoča varnejše in transparentnejše delovanje.

In kako je vse to vplivalo na prodajalce nepremičnin?

Tudi prodajalci se vse bolj zavedajo svoje odgovornosti. In se pripravijo na prodajo. Pred desetletji so ogledi potekali, medtem ko so prodajalci pripravljali kosilo, stanovanja so bila razmetana ... Večina prodajalcev je imela odnos: "Stanovanje je pač tako. Če ga bo kupil, ga bo kupil v stanju, v kakršnem je." Danes takih primerov bolj ali manj več ni. Prodajalci sebe in nepremičnino pripravijo za vstop na trg. Nekaj je k temu gotovo prispevalo tudi to, da so zdaj oglasi opremljeni s fotografijami in objavljeni na spletu. Včasih je objava oglasa predstavljala le nekaj besed v tiskanem mediju.

So se spremenili tudi lastniki, ki stanovanja oddajajo?

Najemodajalci so najverjetneje naredili največji skok v miselnosti. Večina najemodajalcev je zelo prijaznih, želijo pripraviti nepremičnino za najemnika, se zavedajo, da bo najemnik urejeno stanovanje bolj čuval in skrbel zanj. Včasih so bila najemniška stanovanja polna starega pohištva, ki bi drugače končalo na vikendu ali pa na odpadku. Danes je pohištvo novo, stanovanje očiščeno in pripravljeno za bivanje.



"Veliko je govora o dunajskem modelu, vendar v avstrijski prestolnici ta model razvijajo več kot sto let," opozarja nepremičninska posrednica Vesna Levstek.
Foto: Bojan Puhek

Kako so se spremenili kupci nepremičnin?

Kupci se danes veliko natančneje ukvarjajo z lastništvom, pravnim stanjem, gradbenimi in uporabnimi dovoljenji, sosedi, upravniki, stanjem v rezervnem skladu ... Zanima jih tudi, kaj bo čez 15, 20 ali 30 let, ko bodo nepremičnino morda prodajali. Zanimajo jih prihodnje naložbe in predvideni stroški.

Seveda so te spremembe posledica spremenjenega obnašanja bank, notarjev, zavarovalnic in tudi nas, nepremičninskih posrednikov. Zakon o nepremičninskem posredovanju od posrednika zahteva, da tako naročnika kot tretjo osebo seznanj s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine, zakonodajo, davčnimi postopki, stroški ter stanjem trga. Odgovornost za svoje delovanje pa mora imeti družba tudi zavarovano.

Se je spremenil tudi pogled na funkcijo nepremičnine? Torej, da ni samo dom ali vikend, temveč tudi naložba?

Danes je veliko več vlagateljev. Ljudje si poskušajo zagotoviti nekaj za čas upokojitve. Zato nepremičnin, če je to mogoče, sploh ne prodajajo. Tudi za to je veliko pomanjkanje nepremičnin na trgu.

To vidimo predvsem pri novogradnjah?

V Ljubljani zagotovo. Novogradnje prepočasi prihajajo na trg, da bi se zaradi povečanja števila stanovanj ponudba bistveno povečala in s tem vplivala na ceno.

Kako so se v zadnjih desetletjih spremenile cene?

Ko sem začela delati kot posrednica leta 1996 je bila povprečna cena kvadratnega metra stanovanja v Ljubljani dva tisoč nemških mark. Torej okoli tisoč evrov. Na Fužinah 1800 nemških mark, v nastajajoči Zupančičevi Jami pa 2200 nemških mark. Danes je povprečna cena v Ljubljani okoli štiri tisoč evrov. Seveda so v tem času zrastle tudi plače, podražile so se druge storitve ...

V preteklosti smo tudi v Ljubljani imeli cikle rasti in padanja cen nepremičnin. Lahko te pričakujemo tudi v bližnji prihodnosti?



Dolgoročno bodo cene samo rasle. Sicer je res, da smo v preteklosti imeli določene pretrese. Največji je zagotovo bil leta 2008 zaradi finančne krize. Bil je tudi zastoj leta 2020 zaradi epidemije koronavirusa. Takrat smo pričakovali, da se bodo cene znižale. Malenkost in za zelo kratek čas so se res, vendar so hitro spet začele rasti. Mnogi upajo, da bodo nepremičnine nekoč bistveno cenejše in da bodo ujeli pravi trenutek za nakup. Težko.

Najboljši trenutek za nakup nepremičnine je torej danes?

Najboljši trenutek za nakup nepremičnine je takrat, ko jo potrebujš.

Kaj bi lahko korenito spremenilo razmere na trgu nepremičnin?

Korenita sprememba stanovanjske politike. Da bi res nekdo zagrizel v problematiko. Veliko je govora o dunajskem modelu, vendar v avstrijski prestolnici ta model razvijajo več kot sto let. In ni ravno populamo povedati ljudem z denarjem, da bodo dodatno obdavčeni oziroma da bo vrednost njihovega premoženja zaradi posega države manjša.

Kako vidite upadanje rodnosti v Sloveniji? Ali ne bo manjše število ljudi vendarle vplivalo tudi na ceno nepremičnin?

To je res nenavaden fenomen. Vedno znova rekordne potrebe po stanovanjih, čeprav prebivalcev Slovenije ni vsak dan več. Se pa spreminjajo standardi.

Se spomnite filma Sreča na vrvici? V eni sobi so spali mama, sin in pes. Jaz sem z bratom delila sobo v otroštvu in je bilo to čisto normalno. Danes pa moraš, če imaš dva otroke, imeti dve otroški sobi. Ki morata biti popolnoma enako veliki. Spalnica staršev pa je manjša od otroških sob.

Včasih smo gradili hiše s ciljem, da bosta starša v pritličju, v prvem nadstropju bo sin z družino, mansarda pa bo ostala neizdelana, če bo mogoče hčerka ostala doma. Take hiše se skoraj ne gradijo več.



"Investitor danes ne bo gradil pet tisoč stanovanj, ker se obnaša tržno. Pet tisoč novih stanovanj bi imelo velik vpliv na ceno na trgu. V – za investitorja – negativnem smislu. Petsto stanovanj je mogoče prodati," meni nepremičninska posrednica Vesna Levstek.
Foto: Bojan Puhek

Po nekaterih izračunih je znotraj avtocestnega obroča v Ljubljani za deset kvadratnih kilometrov parcel, ki so zazidljive.

Zagotovo na vseh ne morejo zrasti nove hiše ali bloki zaradi določenih omejitev, ampak prostora je v Ljubljani očitno dovolj.



Zakaj se torej gradnja ne poveča, če je menda povpraševanja ogromno?

Investitor danes ne bo gradil pet tisoč stanovanj, ker se obnaša tržno. Pet tisoč novih stanovanj bi imelo velik vpliv na ceno na trgu. V – za investitorja – negativnem smislu. Petsto stanovanj je mogoče prodati. In s takim projektom ustvariš dodatno povpraševanje. Poleg tega so veliki projekti seveda zelo velik finančni zalogaj. Kot pri vsch je treba upoštevati tudi tveganja, povezana z dolgim časovnim obdobjem, v kakršnem taki projekti nastajajo. Negotove gospodarske in politične razmere, hitro spreminjajoča se politika, zakonodaja ter davčni predpisi so za investitorja in velike projekte gotovo velika ovira pri sprejemanju odločitve za naložbo.

Je pa v Ljubljani okoli 11 tisoč praznih stanovanj. Kar je vredno poglobljenega razmisleka.

To so, če se ne motim, izračunali pri časniku Finance.

Res je. Če so rezultati Financ pravilni, to pomeni, ker je v Ljubljani okoli 130 tisoč stanovanj, da jih je skoraj desetina praznih. Če to prenesemo na vso Slovenijo, gre za ogromno številko. Sicer menim, da drugod po Sloveniji problematika ni tako pereča, ocenjujem, da je praznih okoli 25 tisoč stanovanj.

Zakaj lastniki puščajo prazna stanovanja?

Razlogov je več. Ena so neprimerna za bivanje, druga so v postopkih dedovanj, družinskih razprtij ... V sodnih postopkih torej. Veliko je tudi stanovanj, katerih lastniki živijo v tujini in pridejo dvakrat ali trikrat na leto v domovino.

Mnogi, predvsem tisti, ki kupujejo novogradnje, jih namenoma puščajo prazne. Razmišljajo, da bo čez nekaj let v njem živel kakšen od otrok, ko bo dovolj velik. Če bi v vmesnem obdobju oddajal stanovanje, tvega, da bo nastala škoda, da bodo ostali neplačani računi, da bo imel druge težave s podnajemniki, da bo treba stanovanje pred lastno uporabo ponovno urediti ... In to je za mnoge preveč moteč dejavnik in premajhen donos.

Je torej problem, da stanodajalci niso dovolj zakonsko zaščiteni?

Pri teh, ki sem jih ravno omenila in ki želijo svoj kapital predvsem varno naložiti, ne bi rekla. Težave z najemniki skrbijo predvsem starejše ljudi.

Pogosto v javnosti slišimo, da je na trgu pomanjkanje stanovanj tudi zaradi spletnih platform za kratkoročni najem, kot sta Booking in AirBNB. So kritike upravičene?

Študentje, turisti, priseljeni delavci, cela množica ljudi, ki si ne more privoščiti hipotekarnega kredita ... Vsi ti najemajo stanovanja. Vsaka skupina malo, skupaj pa očitno preveč vplivajo na izredno povečano povpraševanje po najemniških stanovanjih v Ljubljani.

Če je tisoč študentov v zasebnih sobah, bi en nov velik študentski dom sprostil tisoč zasebnih sob na trgu.

Če se vrnem na dogajanje na trgu. Obrestne mere so v zadnjih letih zrasle, vse manj ljudi je kreditno sposobnih. Prometa je glede na podatke vse manj. Cene stanovanj pa kljub temu še rastejo. Kdo danes še kupuje stanovanja v Ljubljani in kaj se še dobro prodaja?

Vse stanovanjske nepremičnine so še vedno iskane. Morda je danes nekoliko več izbire le pri ponudbi prestižnih stanovanj.

Danes se iščejo predvsem manjše stanovanjske enote. Predvsem zaradi cene, v Ljubljani potrebuješ med 120 in 150 tisoč evrov, da sploh lahko začneš razmišljati o nakupu nepremičnine. Sicer tudi to niso majhne vsote. Ljudi zanimajo stanovanja kot potencialne naložbe za oddajanje ali za reševanje prvega stanovanjskega problema.

Kakšno stanovanje je najtežje najti v Ljubljani?

Družinska stanovanja, torej tri- ali štirisobna. No, za 400 tisoč evrov in več se hitro kaj najde, za od 280 do 350 tisoč evrov je zelo težko. Težko je najti na trgu dvosobno stanovanje za manj kot 250 tisoč evrov. In ravno po takih stanovanjih je največ povpraševanja.



Kako danes kupci gledajo na fizično stanje stanovanja, torej ali je potrebno obnove ali ne?

V zadnjih petih letih se je to zelo spremenilo, prej ljudi ni toliko motilo, da morajo kupljeno nepremičnino popolnoma prenoviti. Danes je zelo drugače, saj se večina kupcev zaveda, da jim bo prenova poleg denarja vzela tudi veliko časa. Kdaj boš dobil mojstra? Koliko bo ta zaračunal? Zato je veliko več kupcev, ki bi radi kupili stanovanje, ki ga ni treba prenoviti.

Nasvet vsem prodajalcem bi torej bil, naj stanovanje uredijo pred prodajo, ga prepleskajo ...?

Kot sem že omenila, so danes kupci veliko bolj previdni kot v preteklosti. Če bodo prodajalci nekaj prenovili zaradi prodaje, naj shranijo račune, načrte, naj uporabijo arhitekta ... Naj bo obnova kakovostna in ne samo "šminka". Sveže preblejeno staro stanovanje bo pri mnogih kupcih vzbudilo strah, da sveža barva le prekriva plesen.

Ali kupci v Ljubljani povprašujejo tudi po stvareh, kot sta potresna varnost zgradb in poplavna ogroženost?

Take stvari so vedno bolj aktualne po nečlujubih dogodkih. Sta pa spomin in strah navadno bolj kratkoročna. V nekaj mesecih po na primer potresu ali poplavi se tudi vprašanja na to temo navadno umirijo. Je pa res, da so kupci vseeno previdnejši ter da sprejemajo vedno več ukrepov na temo varnosti tudi prodajalci in zakonodaja.

Kakšna je torej prihodnost Ljubljane? Je to projekt podjetnika Iva Boscarola in njegova ideja 15-minutnega mesta?

Danes so populama 15-minutna mesta. Boscarolov projekt pri BTC je smiseln, vendar postaviti tak projekt zunaj Ljubljane oziroma mestnih okolij zahteva veliko posegov. Tako naselje namreč potrebuje celotno infrastrukturo, komunalno opremljenost in podobno.



"Fužine so po mojem mnenju tak primer 15-minutnega mesta. Od vrtca do doma upokoencev, trgovine, storitvene dejavnosti in stanovanj ... Vse je na dosegu roke in marsikdo v takem naselju zares lahko preživi vse življenje," pravi nepremičninska posrednica Vesna Levstek.
Foto: Bojan Puhek

Pa ni Ljubljana že sama po sebi 15-minutno mesto?

Če se ravno ne prenavlja polovica cest v mestu in v času, ko ni posebne gneče. Fužine so po mojem mnenju primer 15-minutnega mesta. Od vrtca do doma upokoencev, trgovine, storitvene dejavnosti in stanovanj ... Vse je na dosegu roke in marsikdo v takem naselju zares lahko preživi vse življenje.

Za konec, kaj bi svetovali našim bralcem, ki ravno zdaj iščejo svoj novi dom?



Naj raziščejo trg, naj vsako nepremičnino pred odločitvijo za nakup dobro preverijo s pomočjo strokovnjaka. Odločitve morajo biti zaradi velike konkurence med kupci in relativno majhne ponudbe sicer razmeroma hitre, vendar naj kljub temu ne bodo prehitre in nepremišljene. Napake v procesu prodaje ali nakupa so lahko zelo drage in lahko povzročijo precej stresa. Po drugi strani vplivajo na življenje posameznika za kar precej nadaljnjih let.



NOVICE

Ali je to realno? Novogradnje v Ljubljani po štiri tisoč evrov za kvadratni meter. #intervju



NOVICE

Predlog zakonskih sprememb o sobodajalstvu kmalu v javni obravnavi



NOVICE

Na območju nekdanjega Utoka v Kamniku načrtovanih 58 stanovanj



NOVICE

Cene stanovanj na Hrvaškem močno rasle tudi lani








KAJ BERETE

ZADNJE OBJAVE

PRIPOROČAMO

Ne spreglejte

-  Rekorderju Dončiču pomeni veliko, Kidd ne more verjeti #video
10
-  Znani slovenski komik se je razšel s partnerko
7,45
-  Strokovnjak o testu, ki je sprožil burke odzive: Zgrožen sem
7,12
-  Kdo je v resnici svetlolaska, ki je pokazala preveč
7,93
-  Angležinja na Hrvaškem prvič poskusila burck 4,59 in sprožila burke odzive #video



Podpiramo načrte za vaš novi dom



Kovanje in mehanska obdelava aluminijevih



Specialisti na področju linij



Srednja zdravstvena in kozmetična šola Maribor



Naša tesnila so priprava vsakemu produktu



Gimnazija Škofja Loka



NOVICE
Zakaj odprti podjetje v BIH?



NOVICE
Dramatična napoved: kmalu veliki raketni napad Irana na Izrael

11. 04. 2024 Slovenske novice

Stran/Termin: 6

Naslov: Prodali za 2,2 milijarde evrov nepremičnin

Naklada: 36.290,00

Avtor: STA

Površina/Trajanje: 72,26

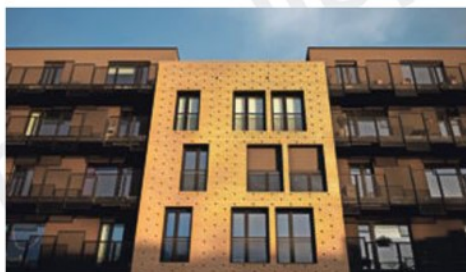
Rubrika/Oddaja: DAN V NOVICAH

Žanr: VEST

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



Prodali za 2,2 milijarde evrov nepremičnin



LJUBLJANA – V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle. Letos bi se lahko visoka rast cen po mnenju Geodetske uprave RS še upočasnila in ponekod bi se lahko cene celo znižale. Zaradi premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende, pa hipnega velikega padca cen nepremičnin ne pričakujejo. Glede na še začasne podatke je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 8000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5500 stanovanjskih hiš, skupaj vrednih približno 2,2 milijarde evrov. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile v Ljubljani v povprečju 3,2-krat višje kot v Beli krajini, cene hiš pa 6,3-krat. **STA**

11. 04. 2024 Dnevnik

Stran/Termin: 4

Naslov: Slovenska politika je infantilna

Naklada: 15.822,00

Avtor: Anže Lebinger

Površina/Trajanje: 725,32

Rubrika/Oddaja: V OSPREDJU

Žanr: INTERVJU

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA



INTERVJU / Luka Goršek, predsednik mladega foruma SD

Slovenska politika je infantilna

✂ Anže Lebinger

Predsednik mladega foruma SD Luka Goršek bo na sobotnem volilnem kongresu kandidiral za podpredsednika stranke. Ker meni, da ni dovolj zgolj pritoževati se, kako ignorantska je politika, pač pa je treba aktivno poskusiti nekaj spremeniti. Enaintridesetletni Celjan za domačo politiko pravi, da je infantilna in da že desetletje deluje po principu – naredimo javnomnenjsko raziskavo in prilagodimo svojo agendo rezultatom, v ozadju pa prevladujeta vsebinska revščina in kupčkanje z interesi. To prakso lahko po njegovem mnenju presekajo samo nove generacije politikov, tudi iz drugih strank, ki se zavedajo problemov prihodnosti.

Lani je bil vaš podmladek v pismu vladi kritičen zaradi pričanja notranje ministrice Tatjane Bobnar, ki je v parlamentu govorila o »mešetarjenju po represivnih organih«. Iz Gibanja Svoboda so vam takrat očitali, da ste strankarski ventil. Se strinjate, da je to funkcija podmladkov?

S tem se nikakor ne strinjam – gre za podcenjevanje tako intelekta mladih ljudi kot tudi jeze, ki se je nakopičila v naši generaciji. V svojem javnem izražanju smo avtonomni, z njim smo kdaj zelo razjezili tudi vodstvo naše stranke. Razna namigovanja s strani Gibanja Svoboda in njenega podmladka, da smo zvočnik stranke, so nesmiselne. Vlada, ki jemlje kritiko kot rušenje, je šibka vlada.

Že devet let ste član SD. Ste v zadnjih mesecih ob aferi z nakupom sodne stavbe na Litijski kdaj pomislili – to ni več moja stranka?

Kadar sem imel krizo, in imel sem jo večkrat, ni šlo za to, ali ostati v tej stranki ali ne, ampak za to, ali ostati v politiki ali ne. To pa zato, ker slovenska politika – pa naj mi zameri, kdor hoče – deluje infantilno. Politika je izgubila moč argumenta, vse politične smeri gredo v neki populizem kratkih sloganov, pri čemer politika že zadnje desetletje deluje po principu, da se za določeno temo naroči javnomnenjsko raziskavo in nato na podlagi tega določi kurz stranke. To je narobe – vsebinsko močan lider mora kreirati mnenje in ne obratno. Tudi zaradi tega se pri nas in po Evropi dviguje populizem.

Hvaležen sem vsem trem kandidatom za novega predsednika SD, ki me vidijo v svoji viziji oziroma ekipi, ampak sem tudi vsem trem povedal, da je moja kandidatura kandidatura mladega foruma. So pa vsi trije tudi zelo dobro prešteli naše delegate.

Poleg tega smo v slovenski politiki na pat točki, ko se vsi dobro poznajo in vlada ustaljeno medsebojno barantanje, ki ga lahko presekamo samo nove generacije, ki nas dejansko zanima vsebina in se očitno bolje zavedamo problemov, ki prihajajo. Podnebna kriza se iz leta v leto zastruje, poslabšuje se stanovanjska problematika, zaradi nevdržnih razmer, tudi v Aziji in v Afriki, se bo zgodilo, da bo na vrata Evrope začelo trkati

nekaj deset milijonov beguncev, mi pa pravzaprav še sami zase nismo poskrbeli, kako bomo živeli. Zaradi tega nisem razočaran samo nad našimi vodstvi, ampak na splošno nad preteklimi vladami.

Omejiva se na vašo stranko, ki je po ocenah na najnižji točki v zgodovini.

Stranka je morda res na najnižji točki v zgodovini, ampak ideja socialdemokracije kot taka pa mislim, da ni na najnižji točki. Nasprotno, menim, da država potrebuje močno socialdemokracijo, ki se ne bo vsaki dve leti spraševala, ali smo levi ali sredinski. Politika si je pred desetimi leti še lahko privoščila floskule in razne všečne slogane, danes pa mora sprevideti, da je golo nabiranje odstotkov stvar preteklosti in da so v prihodnosti tako v Sloveniji kot v Evropi pred nami hudi eksistencialni izzivi.

O pomanjkanju socialdemokratske politike v zadnjem času govorijo vsi v vaši stranki. Tudi vse trije sedanji kandidati za predsednika stranke. Jani Prednik je lani dejal, da je stranka izgubila »barvo in okus«. Je ta problem od danes, od lani ali že od prej?

Jaz mislim, da se je to začelo s tretjo potjo, na katero je SD po vzoru britanskih laburistov popeljal Borut Pahor. To, da so socialdemokrati poskušali prevzemati volilno bazo liberalcev, ko so se ti znašli v krizi, je bila ena največjih napak. Tam in takrat smo dejansko začeli izgubljati identiteto. Biti socialni demokrat pomeni biti socialni demokrat, tu ni tretje poti. Ne pomeni biti levosredinski ali kar koli že so nekatere stranke po Evropi izumljale.



Ta premik na tretjo pot je naredil Pahor, kako pa ocenjujete mandat predsednice SD v odstopu?

Mislím, da je Tanja Fajon ena najboljših zunanjih ministríc, ki je naredila veliko tudi za priznanje Palestine, je pa mogoče pri njej primanjkovalo neke močne socialne politike.

Kaj pa kot predsednica stranke, vendarle je slišati veliko internih kritik?

Bom diplomatski in bom rekel, da sem jo pogrešal na dogodkih mladega foruma, kamor je bila velikokrat povabljená. Želel bi jo večkrat videti in slišati na naših dogodkih na terenu. Biti general po vojni sicer ni najbolj pošteno, rečem pa lahko, da ji želim vse dobro, ampak da je treba v tem trenutku gledati naprej.

Vašo kandidaturo podpredsednika stranke so javno podprli vsi trije kandidati za predsednika SD. Moje vprašanje je – ali ste vi podpredsedniški kandidat vseh treh?

Hvaležen sem vsem trem, da me vidijo v svoji viziji oziroma ekipi, ampak sem tudi vsem trem povedal, da je moja kandidatura kandidatura mladega foruma. Tudi na teren k našim občinskim organizacijam nisem hodil s kandidati za predsednika, ampak sem se k njim odpravljál z ekipo mladega foruma. So pa vsi trije tudi zelo dobro prešteli naše delegate, ki sestavljajo več kot desetino vseh v stranki.

Če bi morali naštetí tri točke, kaj bi po vašem mnenju moralo takoj storiti novo vodstvo stranke?

Med tremi ključnimi področji je zame definitivno stanovanjska politika. Čeprav ni v koalicijski pogodbi, menim, dá je nujno potreben tudi

nacionalni načrt za prilagajanje podnebni krízi, zato da imamo že načrt za naprej, kako se bodo s tem spopadali kmetje in kako bomo zagotavljali našo prehransko samozadostnost. Tretja točka pa je vsekakor zdravstvo, kjer smo znotraj vlade prepasivni. V vseh primerih je treba odločno zahtevati realizacijo znotraj koalicije.

Pred kongresom tako rekoč vsi v SD poudarjate, kako je treba dvigniti glas znotraj vlade. Odnos med Svoboda in SD je na nizki točki po aferi Litijska, vidimo tudi, kako premier sprejema kritiko. Ali ne bo zaostrovanje prineslo zgolj dodatnih napetosti v koaliciji?

Če je predsednik vlade pravi vodja, potem bo razumel, da so naše kritike dobronamerne, saj zadeva na način, kot je bila vodena do zdaj, ne drži vode. Če bo to jemal kot rušenje vlade in se zatekal k insinujacijam, ki smo jih že slišali, češ da si želimo, da pride spet na oblast Janez Janša,

Robert Golob se je "zaciklal" v ta antijanšizem, od katerega se kar ne znamo odcepiti. Z Janezom Janšo se res nima smisla več ukvarjati, on bi moral biti že deset let v pokoju. Sam trdim, da je antijanšizem dobra socialna politika oziroma implementacija stvari, ki smo jih obljubili.

pa to ne bo dobro. Robert Golob se je »zaciklal« v ta antijanšizem, od katerega se kar ne znamo odcepiti. Z Janezom Janšo se res nima smisla več ukvarjati, on bi moral biti že deset let v pokoju. Sam trdim, da je antijanšizem dobra socialna politika oziroma implementacija stvari, ki smo jih obljubili.

Med ključnimi točkami ste omenili stanovanja. Vaša stranka ima v programu jasen načrt gradnje javnih najemnih stanovanj, po drugi strani pa ima ta resor v rokah Levica. Tudi drugi, tipično socialdemokratski resorji so v rokah drugih. Vas to moti?

Me. Pri izbiranju resorjev bi morala stranka dati na stran parcialne interese, kjer bi nekateri imeli točno določen resor oziroma bi na vsak način radi prišli do ministrske funkcije. Namesto tega bi moral razmišljati na način, kje lahko kot stranka največ ponudimo. Govorim o šolstvu, kulturi, ministrstvu za delo in tako dalje. Ne pravim, da v okviru resorjev, ki jih imamo zdaj, nimamo česa ponuditi, niso pa to res tisti tipični socialdemokratski resorji.

Vodja poslancev Jani Prednik ne izključuje možnosti, da bi koalicijskima partnericama na področjih, ki jih SD resorsko ne pokriva, so pa za socialdemokracijo pomembna, priskočili na pomoč z zakonodajnimi predlogi. Je to vpletanje v delo drugih realna opcija?

Ko smo ob odhodu notranje ministrice Tatjane Bobnar v stranki med vrsticami rekli, da to ni naš resor in naj se s tem ukvarja Svoboda, je bila to po mojem mnenju napaka. Vse tri stranke smo namreč zagovarjale neko politiko v predvolilnem obdobju, ki bi se je morale zdaj držati, ne glede na to, ali je to naš resor ali ne. Moramo biti konsistentni, da državljani vedo, kaj pričakovati od nas. ×



Predsednik mladega foruma SD Luka Goršek bo na sobotnem volilnem kongresu kandidiral za podpredsednika stranke. Enaintridesetletni Celjan je bil v času prejšnje vlade pogosto kritičen do teptanja pravne države, kritičen je tudi do potez sedanje vlade. 📷 Jaka Gasar

11. 04. 2024

Primorske novice

Stran/Termin: 1

Naslov: Izolski trikotnik je zamenjal lastnika

Naklada: 21.000,00

Avtor: Sonja Ribolica

Površina/Trajanje: 251,42

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA



IZOLA • Družba BSL na privlačnem zemljišču ne namerava graditi stanovanj za trg

Izolski trikotnik je zamenjal lastnika



FOTO: TOMAŽ PRIMOŽIČ/FPA

Novi lastniki zemljišča si želijo delati z roko v roki z občino.

• SONJA RIBOLICA

Privlačno zemljišče blizu morja, tako imenovani izolski trikotnik ob hotelu

Delfin, je po novem v lasti družbe BSL iz Ljubljane. Novi lastnik poleg turističnih namestitev načrtuje še nekatere storitve s

področja zdravstva. "Ko bo idejna zasnova nared, bomo pri občini preverili, ali se z njo strinja, Želimo si delati z roko v roki z

občino," pravi **Andrej Toš** iz podjetja BSL in poudarja, da na tem območju zagotovo ne bodo zrasla stanovanja za trg. → 3

11. 04. 2024 Primorske novice

Stran/Termin: 3

Naslov: Novi lastnik trikotnika: "Zagotovo ne bomo gradili

Naklada: 21.000,00

Avtor: Sonja Ribolica

Površina/Trajanje: 465,45

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA



IZOLA • Družba BSL je od Gorenjske banke kupila privlačno zemljišče ob hotelu Delfin

Novi lastnik trikotnika: "Zagotovo ne bomo gradili stanovanj za trg"

Privlačno zemljišče blizu morja, tako imenovani izolski trikotnik ob hotelu Delfin, je po novem v lasti družbe BSL iz Ljubljane. Novi lastnik poleg turističnih namestitev načrtuje še nekatere storitve s področja zdravstva. "Ko bo idejna zasnova nared, bomo pri občini preverili, ali se z njo strinja, Želimo si delati z roko v roki z občino," pravi Andrej Toš iz podjetja BSL in poudarja, da na tem območju zagotovo ne bodo zrasla stanovanja za trg.

• SONJA RIBOLICA

Kupca za zemljišče, ki sodi med najprivlačnejša v izolski občini, je Gorenjska banka iskala že dolgo. Naposled ga je našla - to je družba BSL inženiring iz Ljubljane, ki sodi v skupino Artos, kjer so ocenili, da prodajalec ponuja to, kar so iskali.

"Zemljišče s svojo lego je odlično za naš projekt. Končna ideja še ni nared, stavimo na turizem z obstranskimi dejavnostmi v zdravstvu," pravi Andrej Toš, direktor podjetja BSL.

Novi lastniki trikotnika so se nedavno že oglasili na občini. "Predstavili so manjši projekt, idejo o dejavnosti, ki ne bi bila samo hotelska, temveč bi na tem območju nudili neke vrste zdravstvene storitve," je povedal izolski župan Milan Bo-

gatič in dodal: "Po prostorskem aktu IPA 8 je na območju predvidena turistična namebnost, hotelska nastanitve. Treba je strokovno preveriti, kaj je dovoljeno in kaj ne."

Z roko v roki z občino

V družbi BSL pravijo, da je za podrobnejše informacije o načrtih zdaj še prezgodaj: "Glede na strateško lego tega območja pri snovanju vseka kor želimo delati z roko v roki z občino in najti primerne vsebine znotraj okvira, ki jih dovoljuje občinski podrobni prostorski načrt za območje IPA 8. Prepričan sem, da naš projekt lahko uspe, če bomo vsi na isti strani," pravi Toš. Občinski podrobni prostorski načrt na tem območju omogoča gradnjo hotela s 120 sobami in

BSL je pred leti zanimal nakup Vinakopra

Družba BSL ni neznano ime v Istri, pred časom se je spustila v tekmo za nakup Vinakopra. Na dražbi za Istrabenzovo polovico Adriaфина (ta obvladuje družbo Vinakoper) leta 2019 je Toševo podjetje oddalo najboljšo ponudbo - za 4,15 milijona evrov. V žepu so imeli tudi notarsko podpisano pogodbo o nakupu Istrabenzovega deleža v Adriafinu. Niso pa dobili soglasja slabe banke (ki je bila tedaj lastnica Istrabenza) in zato posel ni bil izpeljan.



FOTO: TOMAŽ PRIMOŽIČ/FPA

Trikotno zemljišče ob hotelu Delfin in v bližini morja je kupilo podjetje BSL.

največ 250 apartmajev.

Dodaja, da je v prostorskem aktu IPA 8 poleg turističnih namestitvev dovoljena obstranska zdravstvena dejavnost in da jih oboje zanima. Novi lastnik se zdaj pripravlja na natečaj za idejno zasnovo, ki bi bila podlaga za začetek pogovorov z občino. K sodelovanju bodo povabili tudi lokalne arhitekturne biroje. "Radi bi dobili čim več predlogov, kaj bi sodilo v to okolje. Zagotovo pa na tem območju ne bomo gradili stanovanj, to sem tudi povedal, ko smo se sestali z izolskim županom. Sicer pa gradnja stanovanj na tem območju tako ali tako niti

25.800

kvadratnih metrov
meri trikotno
zemljišče ob hotelu
Delfin

predvidena. No, in še to: zemljišča tudi ne bomo preprodajali naprej," še zagotavlja Toš.

Podobno je glede stanovanj potrdil tudi izolski župan: "Lahko napovem, da na območju trikotnika ne bo stanovanjske gradnje, sploh pa

ne za trg. Zaradi novogradnje okolica ne bo obremenjena s stoječim prometom, ker je tam predvidena ureditev podzemne garaže."

Storitve za športnike?

Zanimalo nas je, katere storitve v okviru obstranske zdravstvene dejavnosti se jim zdijo primerne, a Toš pravi, da je za to še prezgodaj. "Skozi natečaj bomo poskušati ugotoviti, kakšno je tolmačenje občine glede tega, kaj vse lahko na tem območju predvidimo. Zavedamo se, da hoteli sami po sebi niso dovolj. Za to območje želimo pripraviti čim

boljši in čim širši program, ki bi privabljal goste in polnil naše hotelske zmogljivosti. Zato si želimo razne obstranske dejavnosti, torej bazene, spa in podobno," pojasnjuje Toš.

V okviru obstranske zdravstvene dejavnosti pa bi, denimo, lahko športnikom, ki bi v Istro prišli trenirati, poleg hotelske nastanitve ponujali tudi nekatere zdravstvene storitve.

Gorenjska banka je zemljišče prodajala za 3,8 milijona evrov (brez DDV in drugih davkov), vendar pa kupec ne razkriva, koliko je odštela za to nepremičnino •

11. 04. 2024 **Večer**

Stran/Termin: 5

Naslov: Vrh nepremičninskega cikla je dosežen

Naklada: 16.328,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 293,44

Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU

Žanr: POROČILO

Gesla: ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, NEPREMIČNINSKI POSREDNIK,

**POROČILO GURSA**

Vrh nepremičninskega cikla je dosežen



 Sanja Verovnik

 Na trgu nepremičnin je spet večje
 povpraševanje. Foto: Andrej Petelinšek



Znano je poročilo Geodetske uprave RS (Gurs) o slovenskem nepremičninskem trgu v minulem letu. Rezultati niso presenetljivi, kažejo namreč, da se je v 2023 že drugo leto nadaljeval trend upadanja kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle. Kot zatrjujejo na Gursu, je na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. Kot še navajajo, je najbolj izrazit v zadnjih dveh letih trend upadanja prodaje zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov.

Slabšo prodajo stanovanjskih nepremičnin je za naš časopis potrdil tudi **Vasja Crnjakovič**, vodja agencije in nepremičninski svetovalec družbe RE/MAX Nepremičnine. Najbolj izrazit padec povpraševanja je bil po njegovih besedah prve tri mesece minulega leta, ko je bil promet v celotni Sloveniji manjši za 28 odstotkov, najbolj izrazit padec transakcij pa je bilo po Crnjakovičevih besedah zaznati v Mariboru, kar za 39 odstotkov. Tudi sam meni, da je slabši promet predvsem zaradi višanja obrestnih mer stanovanjskih kreditov. In kakšno je poslovanje na trgu nepremičnin v tem letu, še vprašamo dobrega poznavalca slovenskega nepremičninskega

trga: "Letošnje leto je bistveno drugače, trg deluje brez šokov, število transakcij je dobro."

Ni pa v minulem letu mirovala rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. Sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, ko se je na trgu prodalo skoraj vse, kar je bilo namenjeno prodaji, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za devet odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za šest odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za osem odstotkov.

Pri Gursu so prepričani, da se ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni države. Da se zadeve na trgu ta čas umirjajo, nam potrdita tudi nepremičninska strokovnjaka **Boris Lajh**, direktor in nepremičninski posrednik agencije Century 21 Maribor City, in **Branko Potočnik**, direktor nepremičninske družbe Insa in predsednik Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS. Večjih rasti cen letos ne pričakujeta, bodo pa cene nepremičninam, po katerih je največje povpraševanje, med njimi so predvsem novogradnje, še vedno nekoliko rasle, napove **Mojca Žižek Mesa-rec**, vodja nepremičninske družbe Galea nepremičnine. Prav tako se je treba zavedati, še opozori nepremičninska strokovnjakinja, da je ponudba stanovanj in hiš na trgu še vedno manjša od povpraševanja po nepremičninah.

11. 04. 2024 **Dnevnik**

Stran/Termin: 8

Naslov: **Negotova usoda skladovega zemljišča**

Naklada: 15.822,00

Avtor: Vanja Brkič

Površina/Trajanje: 749,31

Rubrika/Oddaja: LJUBLJANA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



NOVO BRDO

Negotova usoda skladovega zemljišča



Republiški stanovanjski sklad na jugu soseske Novo Brdo ne želi graditi nestanovanjskega objekta, zato mora zdaj najti rešitev, kaj storiti s tem zazidljivim zemljiščem.

📍 Jaka Gasar



Ker je primarno poslanstvo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije gradnja stanovanj in s tem reševanje stanovanjskih potreb ciljnih ranljivih skupin, sklad ne name-rava vlagati denarja v gradnjo nestanovanjske stavbe na jugu soseske Novo Brdo. Sklad je zemljišče v preteklosti poskušal prodati, a je bil neuspešen. Zdaj preigrava več možnosti, kaj storiti z njim.

Vanja Brkić

Na jugu stanovanjske soseske Novo Brdo ima Stanovanjski sklad Republike Slovenije v lasti nepozidano zemljišče, na katerem je po občinskem podrobnem prostorskem načrtu predvidena gradnja nestanovanjske stavbe. Ta naj bi z raznolikim javnim programom dopolnila stanovanjsko sosesko Novo Brdo republiškega in ljubljanskega sklada s 670 stanovanji. Čeprav je sklad gradnjo tega objekta sprva nameraval financirati s pomočjo posojila Razvojne banke Sveta Evrope (CEB), je pozneje opustil ta projekt in sredstva preusmeril v svoje druge projekte, kaže finančno poročilo sklada za leto 2021.

Leto pozneje je republiški sklad omenjeno zemljišče sklenil prodati in konec leta 2022 tudi razpisal javno dražbo. Izhodiščna cena za kompleks zazidljivih parcel, ki skupno merijo 6540 kvadratnih metrov, je bila nekaj manj kot 1,5 milijona evrov, vključno z davkom na dodano vrednost.

Edini dražitelj se je umaknil

Na skladu, ki ga vodi direktor Črtomir Remec, so povedali, da se je na javno dražbo za nakup parcel prijavil zgolj en dražitelj, »ki pa ni izvedel nobenega draženja in je tudi odstopil od sklenitve prodajne pogodbe«. Kdo je bil ta dražitelj, na skladu niso povedali, zagotovili

Po potrebi bo sklad ponovno poskušal nepremičnine prodati na javni dražbi ali zamenjati z Mestno občino Ljubljana oziroma si bo prizadeval za spremembo in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta 252, ki bi skladu omogočili izvajanje lastnih projektov zagotavljanja javnih najemnih stanovanj na tem območju, saj so potrebe v Ljubljani največje v slovenskem prostoru.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije

pa so, da je sklad zadržal varščino v višini deset odstotkov izklicne dražbene cene.

Po tem neuspelem poskusu prodaje je stanovanjski sklad Mestni občini Ljubljana septembra lani poslal pobudo za spremembo občinskega podrobnega prostorskega načrta. Toda, kot kaže nedavno pripravljeno letno poročilo sklada, do konca leta 2023 niso dobili odgovora občine. »Na teh zemljiščih želi sklad zgraditi objekt z 21 oskrbovanimi stanovanji in lokale z javnim programom v priltičju ter pripadajočo zunanjo ureditvijo. Zazidave po obstoječem

občinskem podrobnem prostorskem načrtu sklad ne more izvesti, ker ta zajema družbeno infrastrukturo in druge obsežnejše poslovne vsebine,« je sklad pojasnil v poročilu za leto 2023. Sklad stavbe takšne namembnosti ne more graditi, »saj njegova dejavnost zajema investicije v gradnjo stanovanjskih enot, namenjenih reševanju stanovanjske potrebe ciljnih ranljivih skupin, kamor pa gradnja nestanovanjskih objektov ne sodi. Zato je tudi predmetna gradnja izključena iz posojila banke CEB,« so nam dodatno razložili na stanovanjskem skladu.

Preigravamo več idej

Kaj bo sklad zdaj storil s temi nepremičninami, še ni jasno. Tudi v prihodnje naj bi iskali ustrezne rešitve za aktivacijo omenjenih nepremičnin. »Po potrebi bo sklad tako ponovno poskušal nepremičnine prodati na javni dražbi ali zamenjati z Mestno občino Ljubljana oziroma si bo prizadeval za spremembo in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta 252, ki bi skladu omogočili izvajanje lastnih projektov zagotavljanja javnih najemnih stano-

vanj na tem območju, saj so potrebe v Ljubljani najvišje v slovenskem prostoru in bi s tem sklad uresničeval cilje na območju MOL,« so zagotovili.

Trenutno veljavni prostorski načrt na tej lokaciji dovoljuje gradnjo nestanovanjske stavbe z denimo gostinskimi lokali in lokali za storitveno dejavnost, banko, pošto ali pa tudi knjižnico. Občina je že

1,5 mio. €

JE BILA IZHODIŠČNA CENA za prodajo kompleksa parcel na jugu soseske Novo Brdo, toda republiškem skladu ni uspelo dobiti kupca.

6540 m²

MERI KOMPLEKS skladovih zemljišč na jugu soseske Novo Brdo.

Mestna občina Ljubljana je že pred leti načrtovala, da bo, ko bo stanovanjski sklad zgradil ta večnamenski objekt, odkupila prostor za knjižnico in tja preselila Knjižnico Grba. Leta 2022 so na občini razložili, da v sklopu soseske Novo Brdo načrtujejo knjižnico na dobrih 600 kvadratnih metrih, ki naj bi imela še 80 kvadratnih metrov veliko večnamensko dvorano.

pred leti načrtovala, da bo, ko bo stanovanjski sklad zgradil ta večnamenski objekt, odkupila prostor za knjižnico in tja preselila Knjižnico Grba. Leta 2022 so na občini razložili, da v sklopu soseske Novo Brdo načrtujejo knjižnico na dobrih 600 kvadratnih metrih, ki naj bi imela še 80 kvadratnih metrov veliko večnamensko dvorano. To bi lahko souporabljala tudi lokalna skupnost. Velja omeniti, da ima v primeru morebitne prodaje teh zemljišč ljubljanska občina predkupno pravico, je bilo razvidno iz pogojev javne dražbe iz leta 2022. x

11. 04. 2024

Demokracija

Stran/Termin: 38

Naslov: Prazne vladne obljube tudi na področju stanovanjske

Naklada: 11.000,00

Avtor: Vida Kocjan

Površina/Trajanje: 764,97

Rubrika/Oddaja: SLOVENIJA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA



SLOVENIJA

Vida Kocjan | Montaža, Demokracija; STA/Nebojša Tejić, Daniel Novaković, Bor Slana

Prazne vladne obljube tudi na področju stanovanjske graditve

Glede na obljube zdajšnje koalicije (Gibanje Svoboda, SD in Levica) in predsednika vlade Roberta Goloba iz leta 2022 bi do zdaj morale biti zgrajeni že 6000 novih državnih stanovanj, po 3000 letno. Tega ni, in kot kaže, obljube ne bodo izpolnjene.

Še več. Vlada je pred dobrim letom dni spremenila strategijo o stanovanjski politiki, po kateri naj bi bilo letno zgrajenih le še tisoč novih najemniških stanovanj. Ampak prihajajo že nove obljube. »Po letu 2026, po naslednjih volitvah, bo vse drugače.« Do takrat pa bo denar »za študije«.

Stanovanja jih ne zanimajo več

Direktor Stanovanjskega sklada RS Črtomir Remic je prejšnji teden dejal, da sklad ta čas gradi oziroma se pripravlja na graditev 1.500 najemnih stanovanj po državi in da bi še lahko gradili, pa nimajo zagotovljenega financiranja.

Obljube vladajoče koalicije pred držav-

nozorskimi volitvami in neposredno po njih pa so bile drugačne. Medtem ko je Luka Mesec, takratni koordinater Levice, podpredsednik vlade in pristojni minister, na novinarski konferenci govoril o 2.000 stanovanjih letno, ga je predsednik vlade Robert Golob takoj popravil z besedami, da bodo vsako leto zgradili 3.000 najemnih stanovanj. Zdaj pa podatki kažejo, da je vlada stanovanjski program zelo zmanjšala, danih obljub in zavez pa ne izpolnjuje. Kaj je razlog za to, ne pojasnjuje. Je pa dejstvo, da je to samo še ena od neuresničenih obljub zdajšnje vlade.

Koalicijske prioritete in cilji

Vladajoča koalicija je v sporazum o svo-



Robert Golob je obljubljal 3.000 novih najemnih stanovanj letno.



jem delovanju zapisala, da bodo »nemudoma pripravili krizni načrt reševanja stanovanjske krize za gradnjo in obnovo javnih najemnih stanovanj s poudarkom na območjih z najvišjimi cenami najemnin in zemljišč«. Nadalje so navedli, da je cilj okrepiti tudi delovanje Stanovanjskega sklada RS. Zavezali so se k podpori drugih modelov financiranja. V sporazumu so zapisali, da je cilj tega zagotoviti 20 tisoč najemnih stanovanj do leta 2030. Že tu so bile razlike med zapisanim v sporazumu in javno izrečenimi obljubami. Če bi sledili samo koalicijskemu sporazumu, bi vsako leto (osem let) zgradili okoli 2.500 najemnih stanovanj. Ne dva tisoč, kot je govoril Mesec, in ne tri tisoč, kot je govoril Golob. Ne samo letnega števila novozgrajenih stanovanj, verodostojnost zdajšnje koalicije je prejšnji teden na majava tla postavil tudi direktor Stanovanjskega sklada RS. Koalicija ni pripravila niti kriznega načrta reševanja stanovanjske krize za graditev in obnovo najemnih stanovanj. Prav tako ni okrepila delovanja Stanovanjskega sklada RS, o podpori drugih modelov financiranja za graditev stanovanj pa tudi ni nič več slišati.

Luka Mesec v oblakih

Še večji paradoks so sanje Levice, da bodo stanovanja gradili s 7 evri za kvadratni meter. O tem je Luka Mesec govoril na nacionalni televiziji konec novembra 2022. Razpravljali so spremembah zakona o vladi, Mesec pa je zatrdil, da bo vlada v letu 2023 za reševanje nepremičninske problematike namenila 25 milijonov evrov. Napovedal je, da bodo gradili stanovanja s stroškom 7 evrov za kvadratni meter. Že takrat pa je bila povprečna cena graditve do 1.500 evrov za kvadratni meter, kar pomeni, da je Mesec graditev stanovanj podcenil za okoli 200-krat. Izkazalo se je tudi, da Luka Mesec, ki je še vedno podpredsednik vlade, nima pojma o ekonomski resničnosti. Poslanec SDS Andrej Hoivik je takrat Meščevu zavajanje na omrežju X komentiral z besedami: »25 milijonov evrov v letu 2023 bo minister Luka Mesec zapravil za to, da bo dobil študijo, kako za 7 evrov na kvadratni meter zgraditi 20.000 neprofitnih stanovanj.«

Navedbe Luke Mesca o 7 evrih za kvadratni meter stanovanja so novembra 2022 komentirali tudi drugi. Aleš Primc je na primer zapisal: »Vsi, ki imate 490 evrov, nesite jih Luki Mescu in vam bo zgradil stanovanje 70 kvadratnih metrov.«

Bliže resnici pa je bila ugotovitev, da je bilo v proračunu za leto 2023 na postavki za stanovanja na voljo 25 milijonov

evrov. Luka Mesec se je verjetno le zagovoril, kaj nameravajo v vladi narediti s tem denarjem. Porabiti ga za študije. Pri proračunski postavki, s katero je vlada 25 milijonov evrov namenila za graditev stanovanj, namreč ni bilo nobene obratnosti, kako bodo ta denar porabili. Na to praznino je opozoril prav poslanec Andrej Hoivik.

Nova stanovanjska strategija

Obljube Luka Mesca in Roberta Goloba o 3.000 stanovanjih letno so se razblinile februarja 2023. Po spremembi zakona o vladi je ta resor prešel pod okrilje novoustanovljenega ministrstva za solidarno prihodnost, ki ga vodi Simon Maljevac, ustanovitelj Inštituta 8. marec in član Levice. Na novinarski konferenci v začetku februarja 2023 je Maljevac dejal, da vlada v letu 2023 načrtuje graditev približno tisoč stanovanj. Ne 3.000, ampak 1.000. Dejal je, da je vladna koalicija v začetku februarja 2023 na vrhu koalicije cilje stanovanjske politike pri zagotavljanju najemniških stanovanj, ki jih na trgu močno primanjkuje, postavila na novo. »Prva faza je izgradnja stanovanj do leta 2026. Do takrat menimo, da je mogoče zgraditi okrog 5.000 stanovanj, in sicer tudi s podporo iz proračunskih in javnih virov,« je na novinarski konferenci dejal Maljevac in dodal: »Načrt je, da se letos začne gradnja približno tisoč stanovanj.« Se pravi, s 3.000 stanovanj letno so v vsega pol leta prešli na 1.000 stanovanj. Vendar pa je napovedal, da bo po letu 2026 »vse drugače«. Takrat bodo namreč nove volitve. Vlada pa si je po letu 2026 zadala »izgradnjo stabilnega sistema preskrbe javnih najemnih stanovanj.« »Vidimo, da je nujno, da vzpostavimo sistem, ki bo dolgoročen, ki bo predvidljiv za vse vpletene in ki bo zmožen graditi 3000 stanovanj letno,« je dejal Maljevac. Kako nameravajo to narediti? »Z zagotovitvijo dovolj visokega javnega financiranja,« je dodal. Od leta 2026 naprej bo za stanovanjsko graditev na voljo 100 milijonov evrov javnih virov, je obljubil. Mi pa dodajmo, da gre za nove prazne obljube.

Najemnine v nebo

Koalicija je obljubljala tudi nižje neprofitne najemnine. V sporazumu so zapisali, da je njihov cilj odprava anomalij v sistemu subvencioniranja. Namen tega naj bi bilo povečanje dostopnosti stanovanj. In kaj so naredili? Nič od tega, vsaj kar zadeva slovenske državljane, ni bilo narejenega. So pa Golobovi nemudoma povišali davek za najemnine. Prejšnja vlada pod vodstvom Janeza Janše je davek od oddajanja v najem s 27,5 odstotka zni-



Simon Maljevac, minister Levice, je pred letom dni razkril, da je vlada spremenila stanovanjsko strategijo, obljuba je le še 1.000 stanovanj letno.



Luka Mesec, podpredsednik vlade, je navajal, da bo kvadratni meter stanovanja stal le 7 evrov.



Poslanec SDS **Andrej Hoivik** o Meščevih 7 evrih: »25 milijonov evrov v letu 2023 bo minister Luka Mesec zapravil za to, da bo dobil študijo, kako za 7 evrov na kvadratni meter zgraditi 20.000 neprofitnih stanovanj.«

žala na 15 odstotkov. Vladajoča koalicija pa je davek nemudoma zvišala na 25 odstotkov. Ne samo da v tej vladi niso udeležili nič od obljubljenega, najemnikom stanovanj so celo otežili življenje. Iluzorno je bilo namreč pričakovati, da lastniki stanovanj višjega davka od oddajanja v najem ne bi prenesli v najemnine. Vendar to koalicije ne zmoti, na tovrstna opozorila se še vedno ne zmeni. [D]

11. 04. 2024 <https://www.zurnal24.si/>

Stran/Termin:

Naslov: Novo: lastnikom stanovanj bo izpad dobička nadomestila Naklada:

Avtor: K. N.

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,


<https://www.zurnal24.si/pod-streho/nepremicnine/novo-lastnikom-stanovanj-bo-izpad-dobicka-nao>

Z24.si

[OVENIJA](#) [SVET](#) [ŠPORT](#) [MAGAZIN](#) [ZDRAVJE](#) [AVTO](#) [POPOPNIK](#) [POD STREHO](#) [TRAJNOSTNO](#) [ŽURNAL PRIPOROK](#)

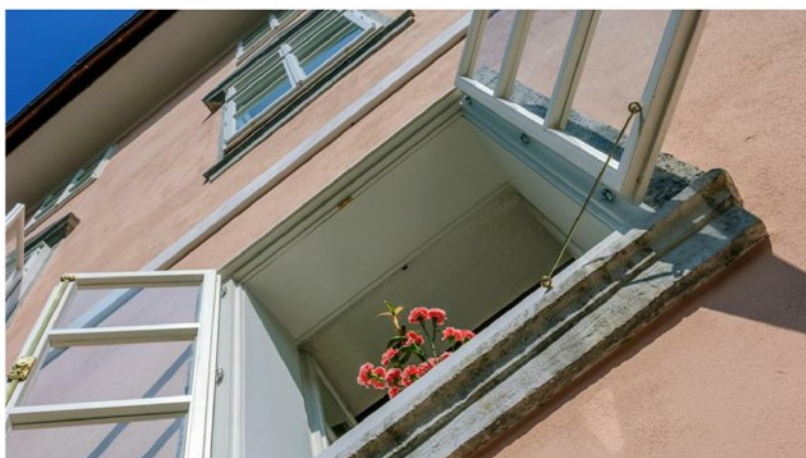
[POD STREHO](#) > [NEPREMIČNINE](#)

94 ogledov

BRANO TA HIP

Novo: lastnikom stanovanj bo izpad dobička nadomestila država

AVTOR K. N. 11. APRIL 2024, OB 6:43



PROFIMEDIA

Post

Ministrstvo za solidarno prihodnost je v javno obravnavo dalo novelo stanovanjskega zakona, s katero sledijo odločbi Ustavnega sodišča in urejajo najemna razmerja v denacionaliziranih stanovanjih. Država bo doplačevala najemnine do vrednosti tržnih.

Zdaj velja, da lahko lastniki stanovanj, ki so jih dobili v denacionalizacijskih postopkih, najemnikom zaračunajo neprofitno najemnino. S tem jim je bila kršena lastninska pravica oziroma je bil poseg vanjo nesorazmeren, je lani junija odločilo Ustavno sodišče.

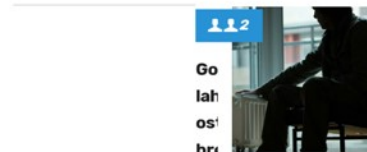
Gre za neprofitna najemna razmerja za nedoločen čas, ki so jih s prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice sklenili zavezanci za vrnitev stanovanja v denacionalizaciji in v katera so kot najemodajalci pozneje vstopili upravičenci do denacionalizacije oziroma njihovi univerzalni pravni nasledniki.

Po podatkih Geodetske uprave RS (Gurs) je stanovanj, na katere se nanaša odločba ustavnega sodišča, približno 500. Njihova povprečna uporabna površina je



Ta
str
-
No
las
stz
bo
izp
do
na
drž
PR
VE
...

Za
na
Ne
trč
je
do
vrš
lah
sle
kri
PR
VE
...



Go
lah
os
br
og
PR
VE
...

1

PO
ZA
ST.
OS

PR
VE
...



Med.Over.Net

storitev omogoča L¹



**približno 65 kvadratnih metrov, povprečna starost
najemnikov pa več kot 70 let.**

Omejena možnost pridobivanja dobička

Po oceni Ustavnega sodišča izpodbijane "določbe čezmerno posegajo v lastninsko pravico iz 33. člena Ustave, pri čemer sporna ureditev ni nujna za dosego zasledovanih ciljev in tudi ni sorazmerna v ožjem smislu. Določbe že daljše obdobje denacionalizacijskim upravičencem dolgoročno in bistveno omejujejo možnost razpolaganja z lastno stvarjo in pravico do pridobivanja dobička iz zasebne lastnine ter na lastnike stanovanj prelagajo nesorazmerno in pretirano breme doseganja ciljev javne stanovanjske politike".

Stanovanjsko in socialno varnost, stroškovno vzdržno rabo stanovanj ter dom in druge vrednote je možno enako učinkovito varovati na druge načine, ki bi v pravico do zasebne lastnine sedanjih lastnikov stanovanj posegali mileje ali sploh ne, je stališče Ustavnega sodišča. Zakonodajalcu je zato naložilo, da sprejme alternativni koncept reševanja problematike in mu za to dalo eno leto časa.

Ustavno ni sprejemljiva nobena rešitev, ki bi še naprej zagotavljala denacionalizacijskim upravičencem in njihovim univerzalnim pravnim naslednikom zgolj prejemanje neprofitnih najemnin. Prav tako ni ustavno sprejemljiva zakonska rešitev, ki bi svojo dejansko uveljavitev časovno odmikala dlje v prihodnost. Ustavno sodišče je zakonodajalcu naložilo tudi ureditev primerne prehodnega obdobja ali drugačnega načina uravnoveženja interesov obeh strani najemne pogodbe, če se odloči za koncept, ki bo vidno poslabšal položaj najemnikov.

Država bo plačala razliko do tržne najemnine

Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (SZ-1F), ki bo do 24. aprila v javni obravnavi, ureja to problematiko in izvršuje odločbo Ustavnega sodišča.

**Spremembe, ki jih prinaša, se neposredno nanašajo na
lastnike denacionaliziranih stanovanj, za najemnike pa
se do izteka 10-letnega prehodnega obdobja ne
spreminja nič.**

V prehodnem obdobju bodo lastniki upravičeni do doplačila najemnine v višini razlike med neprofitno najemnino in priznано tržno najemnino. Razliko bo doplačala država, o pravici do doplačila pa bo presojal in doplačilo tudi izplačeval republiški stanovanjski sklad. Doplačilo države v prehodnem obdobju ni vezano na socialno stanje najemnika (ni dohodkovnega in premoženjskega pogoja).

Lastništvo drugega primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe je razlog za odpoved najemne pogodbe. Zato je v predlogu zakona določeno, da stanovanjski sklad na podlagi vloge lastnika denacionaliziranega stanovanja



preveri morebitno lastništvo stanovanja ali stanovanjske stavbe in o tem izda potrdilo.

Vlogo za doplačilo najemnine bo moral oddati lastnik stanovanja, o pravici do doplačila najemnine pa bo sklad lahko odločil za največ za eno leto, po poteku obdobja upravičenosti pa lahko lastnik ponovno zaprosi zanj. Najemnik pa bo ves čas prehodnega obdobja še naprej plačeval neprofitno najemnino.

Po 10 letih bodo najemniki na prednostni listi

Po poteku prehodnega obdobja lastnik lahko prosto določi najemnino, pri čemer nova višina ne sme biti oderuška.

Glede na to, da se po koncu prehodnega obdobja najemnina določi na novo, se s tem položaj najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih bistveno spremeni. Da bi najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih omogočili čim hitrejšo rešitev njihovega stanovanjskega vprašanja, predlog zakona določa, da se jih opredeli kot prednostno kategorijo prosilcev pri dodelitvi javnega najemnega stanovanja v najem, za katerega lahko zaprosijo pod posebnimi pogoji (brez dohodkovnega in premoženjskega cenzusa, razen če imajo v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo.

dezurni@styria-media.si



KOMENTARJEV 0

Napišite prvi komentar!

Za komentiranje je potrebna prijava/registracija. Če nimate uporabniškega računa, izberite enega od ponujenih načinov in se registrirajte v nekaj hitrih korakih.

PRIJAVA

FACEBOOK PRIJAVA

POD-STREHO TA HIP



Novo: lastnikom stanovanj bo izpad dobička nadomestila država



Zadnja napoved: Nepremičninski trg je dosegel vrh, lahko sledi kriza



Brez sončne elektrarne ne bo gradbenega dovoljenja