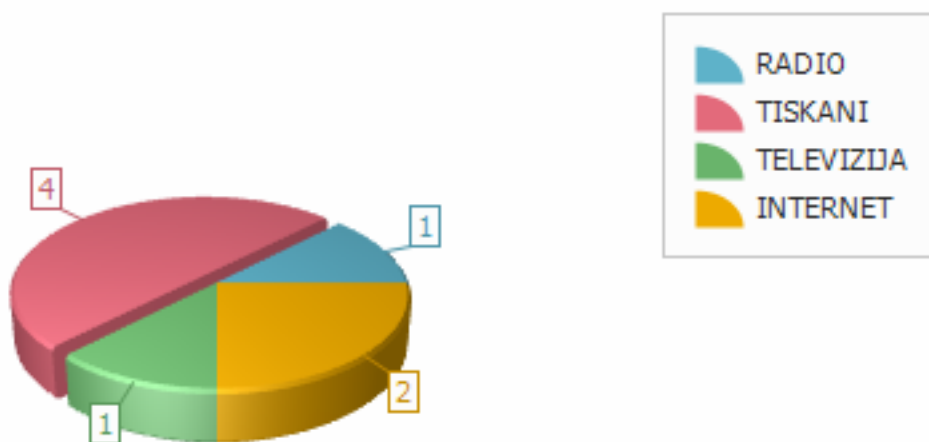


Poročilo medijskih objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Pripravljeno: **06.05.2024**

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

STANOVANJSKI ZAKON	1
GRADNJA STANOVANJ	1
NAJEMNA STANOVANJA	3
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	2
CENE NEPREMIČNIN	2
POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT	1
OBNOVA STANOVANJ	1

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

3. 05. 2024	Radio Slovenija 1	Stran/Termin: 15:30:00	SLOVENIJA
Naslov:	Osnutek novega Zakona o gostinstvu		
Vsebina:	Ministrstvo za gospodarstvo bo predvidoma sredi meseca v javno razpravo poslalo osnutek novega zakona o gostinstvu, ki prinaša spremembe na področju kratkoročnega oddajanja nepremičnin. To mora slediti Evropski uredbi, ki predvideva vzpostavitev registra kratkotrajnih namestitvev, s katero želi država		
Avtor:	Jure Čepin		
Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI ZAKON		
3. 05. 2024	Naš čas	Stran/Termin: 5	SLOVENIJA
Naslov:	Zagotavljanje nadomestitvenih lokacij v polnem teku		
Vsebina:	Občina Šmartno ob Paki za pripravo potrebnih prostorskih aktov najela tudi zunanje izvajalce- V občini je 113, 8 hektara nepozidanih stavbnih zemljišč, primernih za gradnjo stanovanjskih in nestanovanjskih objektov		
Avtor:			
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		
4. 05. 2024	Delo - Sobotna priloga	Stran/Termin: 29	SLOVENIJA
Naslov:	Infrastruktura mesta		
Vsebina:	Delo, 24. aprila		
Avtor:	Igor Jurančič		
Žanr:	PISMO		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		
5. 05. 2024	POP TV	Stran/Termin: 19:00:00	SLOVENIJA
Naslov:	Tri tisoč novih javnih stanovanj?		
Vsebina:	Kje bo vlada dobila sto milijonov evrov na leto, s katerimi bi lahko zgradila tri tisoč novih javnih stanovanj? Prav zdaj namreč potekajo usklajevanja med koalicijskimi strankami kakšen naj bo nov zakon o zagotavljanju dostopnih stanovanj in predvsem kako zagotoviti finančna sredstva za gradnjo.		
Avtor:	Nika Kunaver		
Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		
5. 05. 2024	https://www.24ur.com/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Po denar za javna stanovanja tudi v gospodarstvu?		
Vsebina:	Kje bo vlada dobila 100 milijonov evrov na leto, s katerimi bi lahko zgradila 3000 novih javnih stanovanj? Prav zdaj namreč potekajo usklajevanja med koalicijskimi strankami, kakšen naj bo nov zakon o zagotavljanju dostopnih stanovanj, in predvsem, kako zagotoviti finančna sredstva za gradnjo. Ena od		
Avtor:	Nika Kunaver		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		
6. 05. 2024	Reporter	Stran/Termin: 15	SLOVENIJA
Naslov:	IME TEDNA		
Vsebina:	Zoran Jankovič		
Avtor:	MARKO MEDVEŠEK		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN, POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT		
6. 05. 2024	Slovenske novice	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Pomanjkanje delavcev		
Vsebina:	Kar najmanj potrebujemo, so mladi diplomanti, ki na trgu dela niso zaposljivi.		
Avtor:	MATEJ LAHOVNIK		
Žanr:	KOMENTAR		
Gesla:	OBNOVA STANOVANJ		

6. 05. 2024 <https://www.zurnal24.si/>

Stran/Termin:

SLOVENIJA

Naslov: Bolj kot naložba v stanovanje, se splača nakup tega
Vsebina: Strokovnjak za naložbe v nepremičnine je izračunal, da se bolj kot stanovanje splača kupiti vilo na hrvaški obali, letni donosi so več kot 10-odstotni.

Avtor: K. N.

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: CENE NEPREMIČNIN

3. 05. 2024 Radio Slovenija 1

Stran/Termin: 15:30:00

Naslov: Osnutek novega Zakona o gostinstvu

Naklada:

Avtor: Jure Čepin

Površina/Trajanje: 00:02:24

Rubrika/Oddaja: DOGODKI IN ODMEVI

Žanr: DIALOGIZIRANO POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI ZAKON

TOMAŽ POLAK: Ministrstvo za gospodarstvo bo predvidoma sredi meseca v javno razpravo poslalo osnutek novega zakona o gostinstvu, ki prinaša spremembe na področju kratkoročnega oddajanja nepremičnin. To mora slediti Evropski uredbi, ki predvideva vzpostavitev registra kratkotrajnih namestitev, s katero želi država zagotoviti doslednejši nadzor in izvajanje **stanovanjske zakonodaje**. Zakonske rešitve pozdravljajo tudi člani Strateškega sveta za turizem, ki poudarjajo, da se mora trenutno neravnovesje med ponudniki nastanitev čim prej razrešiti. Prispevek Jureta Čepina.

JURE ČEPIN: Zakonske spremembe, ki se obetajo, ne prepovedujejo kratkoročnega oddajanja nepremičnin turistom, pač pa iščejo ravnovesje med omogočanjem turistične ponudbe in zagotavljanjem ustreznih pogojev za dolgotrajen najem in ponudbo stanovanj za bivanje. Gospodarski minister Matjaž Han:

MATJAŽ HAN (minister za gospodarstvo): Pri Airbnb bi samo rekel: mi bomo seveda dali bistveno, bistveno več možnosti lokalnim skupnostim, da bodo zadeve na nek način omejevale.

JURE ČEPIN: Evropska uredba predvideva vzpostavitev registra kratkotrajnih namestitev, v katerega bo potrebno vpisati stanovanja, namenjena kratkotrajnemu najemu. Le tako bo mogoče oddajati nastanitev rezervacijskih sistemih, kot sta Airbnb in Booking. Iztok Altbauer, direktor Skupnosti slovenskih naravnih zdravilišč in član Strateškega sveta za turizem:

IZTOK ALTBAUER (direktor Skupnosti slovenskih naravnih zdravilišč in član Strateškega sveta za turizem): Smo si bili enotni, da potrebujemo ureditev, da je to najboljši način, da imamo tudi registrirane vse goste, ki k nam prihajajo, da se plačujejo turistične takse, da se poveča tudi zaposlitev v turizmu in predvsem, da so te stvari urejene.

JURE ČEPIN: Rešitve novega zakona zagotavljajo raznoliko turistično ponudbo in odpravljajo neravnovesja na stanovanjskem trgu, meni tudi predsednik Združenja turističnih agencij Matej Knaus.

MATEJ KNAUS (predsednik Združenja turističnih agencij): To pa pomeni, da rabimo imeti ustrezno locirane možnosti za izgradnjo novih turističnih hotelskih kapacitet, ali pa drugih nastanitvenih kapacitet v prostorskih načrtih, spodbuditi investitorje, da bodo v to investirali, tako da nekako verjamem, da je to en proces, ki smo ga zdaj začeli in da se bo v naslednjih letih nekako odvil.

JURE ČEPIN: Je pa problematika kratkoročnega oddajanja stanovanj po državi zelo različna. Po podatkih Skupnosti sobodajalcev je v Sloveniji približno 7500 nastanitev, ki se oglašujejo na portalih Airbnb in VRBO. Od tega jih je več kot 60 odstotkov v Ljubljani in na Obali.

3. 05. 2024 Naš čas

Stran/Termin: 5

Naslov: Zagotavljanje nadomestitvenih lokacij v polnem teku

Naklada: 5.400,00

Avtor:

Površina/Trajanje: 450,64

Rubrika/Oddaja: GOSPODARSTVO

Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



Zagotavljanje nadomestitvenih lokacij v polnem teku

Občina Šmartno ob Paki za pripravo potrebnih prostorskih aktov najela tudi zunanje izvajalce – V občini je 113,8 hektara nepozidanih stavbnih zemljišč, primernih za gradnjo stanovanjskih in nestanovanjskih objektov

Šmartno ob Paki – Uprava Občine Šmartno ob Paki se vse od lanskega avgusta, ko je vodna ujma močno prizadela območje, ukvarja z odpravljanjem posledic poplav in plazov, preventivnimi ukrepi na področju varstva pred naravnimi nesrečami ter z različnimi oblikami podpore in pomoči občankam in občanom, ki so v lanskoletnih neurjih, predvsem pa v veliki vodni ujmi, utrpeli škodo.

Ena od kompleksnejših in zahtevnejših nalog za sodelavce občinske uprave je zagotovo zagotavljanje stavbnih zemljišč za tiste, ki se bodo s poplavnega ali plazovitega območja morali preseliti. Za zdaj je v občini evidentiranih 33 stanovanjskih objektov, ki jih bo treba nadomestiti z novimi. Z izjemo enega gospodinjstva prizadeti prebivalci Občine Šmartno ob Paki sicer sklepov vlade o nujnosti odstranitve njihovih domov še niso prejeli, se pa pravzaprav ves čas od avgusta lani pripravljajo na trenutek, ko bodo s sklepom dokončno postavljene pred dejstvo, da si morajo nov dom ustvariti drugje.

Nekateri od predvidenih za selitev so si po poplavi svoje

hiše in stanovanja lahko uredili do te mere, da v njih bivajo, nekateri pa so nameščeni v začasnih bivališčih. Po za zdaj znanih podatkih je takih še pet gospodinjstev. Tem bo občina na podlagi zakona o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev povrnila del stroškov bivanja v drugih nepremičninah.

»Vsekakor si, tako kot lastniki objektov, predvidenih za odstranitev, tudi v občinski upravi želimo čim hitrejšega poteka postopkov, ki so za preselitev prizadetih občank in občanov potrebni. Smo v rednih stikih z vsemi institucijami in organi, ki postopke vo-

dijo na državni ravni, več razgovorov pa smo opravili tudi z vsemi oškodovanci. Stremimo k temu, da bi lahko pri iskanju in urejanju zemljišč za nadomestitvene objekte v kar največji meri upoštevali želje upravičencev, kar terja res veliko usklajevanja,« zagotavljajo.

Oškodovanci imajo različne možnosti

Država je oškodovancem ponudila različne možnosti: lahko se odločijo za nadomestitveno gradnjo v režiji države, za nadomestitveno gradnjo v lastni režiji ali za izplačilo odškodnine. Ne glede na iz-

brano pot do novega doma pa bo lokalna skupnost tista, ki bo pomagala pri umeščanju nadomestitvenih gradenj v prostor. Za pripravo potrebnih prostorskih aktov je Občina Šmartno ob Paki angažirala tudi zunanje izvajalce, in sicer družbo za načrtovanje in inženiring ZEU iz Murske Sobote. V sodelovanju z nji-



mi, službo vlade za obnovo po poplavah in plazovih, Državno tehnično pisarno ter ministrstvom za naravne vire in prostor pripravljajo vsa potrebna izhodišča in podlage ter pridobivajo potrebna soglasja, da bi lahko vsi, ki si bodo po največji ujmi v zgodovini samostojne Slovenije želeli življenje na novo urediti v Šmartnem ob Paki, to tudi storili.

113,8 ha nepozidanih stavbnih zemljišč

Na vprašanje, koliko je v tem trenutku na voljo parcel, na katerih bi se lahko nadomestna gradnja začela takoj in če, kje, so nam na občinski upravi odgovorili: »Koliko je na voljo parcel, na katerih bi z gradnjo lahko začeli takoj, težko rečemo, saj to pravzaprav pomeni, da bi to morala biti komunalno opremljena stavbna zemljišča z vsemi potrebnimi pozitivnimi mnenji strokovnih služb. Dejstvo je, da je v naši občini po podatkih, ki smo jih pridobili v postopku priprave Občinskega prostorskega načrta, 113,8 hektara nepozidanih stavbnih zemljišč, primernih za gradnjo stanovanjskih in nestanovanjskih objektov. Delež nepozidanih stavbnih zemljišč na območju celotne občine je torej visok in znaša

kar 44,4 odstotka vseh stavbnih zemljišč.

Največ nepozidanih stavbnih zemljišč za razvoj in širitev naselij, delov naselij ali zaselkov, ki so razpršena po celotnem območju občine, je na območjih naselij Mali Vrh, Šmartno ob Paki, Gavce, Skorno in Slatina. Po zadnjih informacijah, ki smo jih dobili od Državne tehnične pisarne, naj bi tudi za potrebe gradnje nadomestitvenih objektov za prizadete zaradi poplave in plazov nadomestitvena stavbna zemljišča najprej iskali med obstoječimi stavbnimi zemljišči in se šele nato posluževali morebitnih sprememb namenske rabe.

Za vsako zemljišče, ki bo namenjeno nadomestitveni gradnji, bodo morale strokovne službe izdati nedvoumna mnenja o poplavni varnosti in varnosti pred plazovi. V naši občini trenutno vodimo postopke za možnost gradnje na območju ob osnovni šoli, kjer bi predvidoma lahko zraslo deset enostanovanjskih hiš, ter pridobivamo strokovna mnenja za zemljišča v Logu, Rečici in Slatini. Slednje po veljavnem OPPN dopušča gradnjo 34 stanovanjskih enot,« so povedali v občinski upravi. ■



4. 05. 2024 Delo - Sobotna priloga

Stran/Termin: 29

Naslov: Infrastruktura mesta

Naklada: 48.354,00

Avtor: Igor Jurančič

Površina/Trajanje: 190,84

Rubrika/Oddaja: PISMA BRALCEV

Žanr: PISMO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA



Infrastruktura mesta

Delo, 24. aprila

Ob rob sicer odličnega članka o ljubljanski infrastrukturi želim dodati pojasnilo, ker ni točna trditev, da nihče ni začrtal tramvaja.

Od leta 1999 do 2002 je Mestna občina Ljubljana (MOL) pridobila študije o možnostih uvedbe tramvaja (točneje mestne železnice na lastnem vozišču z navezavo na lokalno železniško omrežje). Študija (TTK Karlsruhe in domači strokovnjaki) je bila izdelana do ravni idejnih zasnov, ki so dale popolno predstavo o potrebnih posegih za izgradnjo učinkovitega in okoljsko vzdržnega javnega prevoza v mestu in regiji. Tramvaj bi bil integriran v Potniški center Ljubljana (PCL). Za umestitev ločenega vozišča za tramvaj bi morali rekonstruirati mestne vpadnice, pridobiti nekaj zemljišč in porušiti dotrajane stavbe, največ na Celovški in Tržaški cesti. Oblikovati je bilo možno približno oceno stroškov, ki so bili sestavni del strategije prostorskega razvoja in prostorske zasnove MOL, sprejete leta 2002. Ocena stroškov in možnih virov za primarne mestne projekte v desetletnem obdobju je bila novost v praksi prostorskega načrtovanja, ker so bile do tedaj v planih navedene le želje brez finančnih okvirov.

Groba ocena stroškov je nakazala vrsto možnih virov za razvoj mesta. Izgradnja oz. priprava prostora za postavitev petih krakov tramvajskega omrežja bi po takratni oceni stala 80 milijard tolarjev (sit), preračunano na današnji dan (euribor) okoli 460 milijonov evrov. Vozila in tire bi lahko dobili prek razpisa za izvajalca ali koncesionarja, ki bi lahko založil stroške vozil in tirov, tako kot leta 1902 ob prvem tramvaju. Novi tramvaj bi s prilagodljivim električnim pogonom in standardnimi železniškimi dimenzijami tirnic lahko vozil tudi do Kamnika in drugih bližnjih mest, do koder bi bile zgrajene elektrificirane proge. Ločeno vozišče v mestu bi zagotavljalo tramvaju veliko potovalno hitrost in

natančno spoštovanje voznega reda. Tramvaj ne bi čakal na semafor! LPP je nekonkurenčen predvsem zaradi premajhne potovalne hitrosti, zato število potnikov upada že trideset let.

Tramvaj je po zaključkih iz študije najprimernejša izbira za naše mesto, upošteva velikost mesta, število potencialnih potnikov, krakaste poselitve idr. Udobno in hitro novo prometno sredstvo bi pritegnilo veliko več potnikov in izboljšalo razmerje med javnimi in zasebnimi prevozi. Vztrajanja pri izključno avtobusnih komunikacijah sodelujoči strokovnjaki iz lastnih izkušenj niso priporočali.

Vodstvu MOL zadnjih dvajset let ni uspelo obrniti trenda upadanja. Projekt bi bil vsekakor zahteven, a prostorsko izvedljiv. Lahko bi ga gradili postopno. Na primer najprej povezava Stanežiče–Potniški center, kjer je gostota potnikov največja. Iz te, prve linije bi pridobili izkušnje, pa tudi potniki bi se navadili na novost. Nujna bi bila prilagoditev avtobusne mreže tako, da bi iz zaledja polnila tramvajске postaje. Finančna perspektiva iz leta 2002 je bila videti izvedljiva, saj je obstajalo več možnih virov – od mesta, države, EU do kreditov, obveznic in koncesij. A MOL raje eksperimentira z avtobusi, ki so vsekakor lepi, udobni in za potnika poceni, vendar če ne veš, kdaj boš prišel na cilj. Zaradi neupoštevanja gabaritov predhodno načrtovane izvedbe tramvaja pri izvajanju novih cestnih ureditev okoli PCL nastajajo prostorske rešitve, ki bodo onemogočile integracijo tramvajске mreže s PCL (spreminjanje gabaritov železniških nadvozov in cest). PCL je glavni cilj in generator potniškega prometa, zato je nujna povezljivost, udobna za potnike. Upam, da ni že prepozno!

Za rešitev problemov prometa v mestu in regiji bo treba sprejeti tudi druge odločne in smeje korake, na primer pri poselitvi. Nevzdržno je, da se skoraj polovica zaposlenih v mestu vozi od drugod, v avtomobilih s povprečno 1,5 potnika na vozilo. Politika zgoščevanja mesta je pozitivna in zagotavlja prostor tudi za nova stanovanja. Vendar ta možnost ne sme biti samo za »elito« in ne povsod. »Elita« bo že sama poskrbela zase! Najbolj potrebujemo štiri tisoč najemnih stanovanj (takoj za pokritje primanjkljaja!) in po najmanj petsto vsako leto dalje ter dva tisoč študentskih ležišč na načrtovanih območjih (Bežigrad, Rožna dolina). Vsako dodatno najemno stanovanje za priseljene mlade družine pomeni eno do dve vozili manj v prometnih konicah, pa tudi študentje prispevajo svoj delež!

Lahkotnost obljub politikov na vseh ravneh o tisoč najemnih stanovanjih in urejenem prometu brez premisleka in opredelitve trajnih finančnih virov ne prinaša rezultatov. Proračunski planski horizont od leta 1990 dalje je dve leti. Mandati župan in županov trajajo štiri leta. Tramvaj in podobni projekti so uresničljivi v desetih letih! Sedanje vodstvo MOL je imelo štiri mandate časa za razvoj javnega prometa in pospešeno izgradnjo najemnih stanovanj! Škoda, ker svoje sposobnosti stabilnega vladanja ni izkoristila tudi na teh dveh področjih!

Igor Jurančič,
Ljubljana

5. 05. 2024 POP TV

Stran/Termin: 19:00:00

Naslov: Tri tisoč novih javnih stanovanj?

Naklada:

Avtor: Nika Kunaver

Površina/Trajanje: 00:02:58

Rubrika/Oddaja: 24 UR

Žanr: DIALOGIZIRANO POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA

JANI MUHIČ: Kje bo vlada dobila sto milijonov evrov na leto, s katerimi bi lahko zgradila tri tisoč novih javnih stanovanj? Prav zdaj namreč potekajo usklajevanja med koalicijskimi strankami kakšen naj bo nov zakon o zagotavljanju dostopnih stanovanj in predvsem kako zagotoviti finančna sredstva za gradnjo. Ena od idej, ki je ta hip na mizi, je uvedba nepremičninskega davka, pa tudi ideja, da bi za gradnjo teh stanovanj prispevalo kar gospodarstvo. Podjetja ki presežejo milijon evrov prihodkov na leto, bi plačala deset tisoč evrov prispevka. Kako realno je, da bi Ministrstvo za finance takšni možnosti prižgalo zeleno luč? Nika Kunaver.

NIKA KUNAVER: Stanovanj krvavo primanjkuje, gradijo se luksuzne, drage nepremičnine. Za občutek, prejšnji teden so v rubriki 24 ur Inšpektor poročali, da je v centru Ljubljane povprečna cena enosobnega stanovanja, zgrajenega po letu 2020 dobrih 223 tisoč evrov, trisobnega skoraj pol milijona in samostojne hiše dobrih 855 tisoč evrov. Prav zaradi takšnih cen je povpraševanje po neprofitnih [najemnih stanovanjih](#) enormno.

SAŠO RINK (direktor Javnega [stanovanjskega sklada](#) MOL, 8. april): Na zadnji, 20. razpis, se je za 200 stanovanjskih enot, prišlo 3.500 in še nekaj vlog.

NIKA KUNAVER: Da bi državni in lokalni [stanovanjski skladi](#) lahko gradili hitreje in več, je v pripravi zakon o zagotavljanju dostopnih stanovanj. Spisalo ga bo Ministrstvo za solidarno prihodnost. Če danes državni [stanovanjski sklad](#) država dokapitalizira s 25,5 milijona evrov na leto, je dolgoročna rešitev dokapitalizacija sklada s stotimi milijoni in gradnja tri tisoč novih javnih neprofitnih [najemnih stanovanj](#). Ob tem so na Ministrstvu za solidarno prihodnost jasni.

KLEMEN PLOŠTAJNER (državni sekretar, Ministrstvo za solidarno prihodnost, 3. april): Bomo mogli pa na ravni države zagotoviti ustrezne finančne vire za to, da se bo to dejansko uresničilo.

NIKA KUNAVER: Idej, kako zagotoviti denar, je več. Od uvedbe nepremičninskega davka, ki je bil pretrd oreh že za marsikatero vlado, do ideje o dodatni obdavčitvi podjetij. Konkretno, da bi tista, ki letno presežejo milijon evrov prihodkov, za javna [najemna stanovanja](#) namenila deset tisoč evrov. A na koncu bo imel zadnjo besedo finančni minister Klemen Boštjančič. A to ni edino kislo jabolko, v katerega bo očitno morala zagristi država. Župan Jankovič je pred dnevi, ob odprtju novega neprofitnega bloka v Ljubljani, napovedal izrazit padec cen stanovanj. Ampak.

ZORAN JANKOVIČ (župan Ljubljane): Treba je omejiti Airbnb na določen čas uporabe. Mislim, da je zakon v pripravi in da bo prišel ven. Ter drugi pogoj je, da država končno omogoči večje število postelj za študente. Minister Papič ima zdaj na razpolago tri variante za 1.700 postelj.

NIKA KUNAVER: In šele po teh ukrepih lahko pričakujemo, da bi povprečne cene na kvadratni meter v Ljubljani pade na okoli tri tisoč evrov.

5. 05. 2024 <https://www.24ur.com/>

Stran/Termin:

Naslov: Po denar za javna stanovanja tudi v gospodarstvo?

Naklada:

Avtor: Nika Kunaver

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA

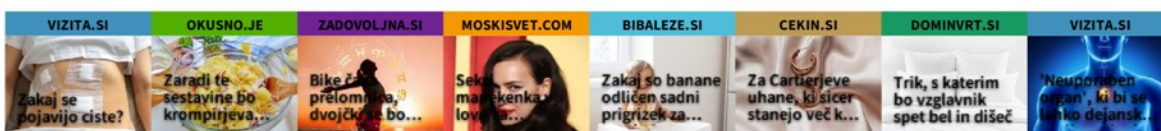


HTML LINK

NOVICE



Slovenija Črna kronika Tujina Gospodarstvo Znanost in tehnologija Preverjeno Fokus Inšpektor Svet



🕒 SVEŽE 20.07 Kje so počitnikovali znani Slovenci?

GOSPODARSTVO

Po denar za javna stanovanja tudi v gospodarstvo?

Ljubljana, 05. 05. 2024 21.18 | Posodobljeno pred 9 minutami

📖 PREDVIDEN ČAS BRANJA: 2 min

AVTOR
Nika Kunaver

KOMENTARJI
10



Kje bo vlada dobila 100 milijonov evrov na leto, s katerimi bi lahko zgradila 3000 novih javnih stanovanj? Prav zdaj namreč potekajo usklajevanja med koalicijskimi strankami, kakšen naj bo nov zakon o zagotavljanju dostopnih stanovanj, in predvsem, kako zagotoviti finančna sredstva za gradnjo. Ena od idej, ki je ta hip na mizi, je uvedba nepremičninskega davka, pa tudi ideja, da bi za gradnjo teh stanovanj prispevalo kar gospodarstvo. Podjetja, ki presežejo milijon evrov prihodkov na leto, bi plačala 10.000 evrov prispevka. Kako realno je, da bi ministrstvo za finance takšni možnosti prižgalo zeleno luč?

Stanovanj krvavo primanjkuje. Gradijo se luksuzne, drage nepremičnine. Za občutek: prejšnji teden so v rubriki 24UR Inšpektor poročali, da je v centru Ljubljane povprečna cena enosobnega stanovanja,



zgrajenega po letu 2020, dobrih 223.000 evrov, trisobnega skoraj pol milijona in samostojne hiše dobrih 855.000 evrov.

Prav zaradi takšnih cen je povpraševanje po neprofitnih najemnih stanovanjih enormno.

"Na zadnji, 20. razpis, je za 200 stanovanjskih enot prišlo več kot 3500 vlog," pravi **Sašo Rink**, direktor Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (MOL).

Da bi državni in lokalni stanovanjski skladi lahko gradili hitreje in več, je v pripravi zakon o zagotavljanju dostopnih stanovanj. Spisalo ga bo ministrstvo za solidarno prihodnost.

Če danes državni stanovanjski sklad država dokapitalizira s 25,5 milijona evrov na leto, je dolgoročna rešitev dokapitalizacija sklada s 100 milijoni in gradnja 3000 novih javnih neprofitnih najemnih stanovanj.

Ob tem so na ministrstvu za solidarno prihodnost jasni: "Bomo pa morali na ravni države zagotoviti ustrezne finančne vire, da se bo to dejansko uresničilo," je prejšnji mesec poudaril državni sekretar **Klemen Ploštajner**, ki je omenjenem ministrstvu pristojen za področje stanovanjske politike.

Idej, kako zagotoviti denar, je več. Od uvedbe nepremičninskega davka, ki je bil pretrd oreh že za marsikatero vlado, do ideje o dodatni obdavčitvi podjetij. Konkretno: da bi tista, ki letno presežejo milijon evrov prihodkov, za javna najemna stanovanja namenila 10.000 evrov.

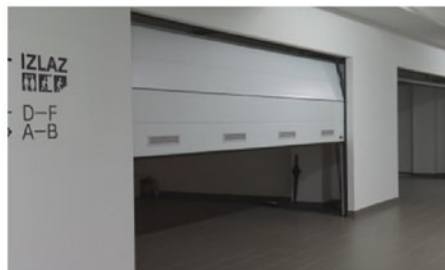
A na koncu bo imel zadnjo besedo finančni minister **Klemen Boštjančič**. Toda to ni edino kislo jabolko, v katerega bo očitno morala zagrizti država. Ljubljanski župan **Zoran Jankovič** je pred dnevi, ob odprtju novega neprofitnega bloka v Ljubljani, napovedal izrazit padec cen stanovanj, ampak: "Trebaja omejiti Airbnb na določen čas uporabe. Mislim, da je zakon v pripravi in bo prišel ven. Drugi pogoj je, da država končno omogoči večje število postelj za študente. Minister Papič ima zdaj na razpolago tri variante za 1700 postelj."

In šele po teh ukrepih lahko pričakujemo, da bi povprečne cene na kvadratni meter v Ljubljani padle na okoli tri tisoč evrov.

STANOVANJA LUBLJANA JAVNA GOSPODARSTVO



SORODNI ČLANKI



6. 05. 2024 Reporter

Stran/Termin: 15

Naslov: IME TEDNA

Naklada: 13.000,00

Avtor: MARKO MEDVEŠEK

Površina/Trajanje: 536,14

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN, POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT



IME TEDNA

Zoran Jankovič

Župan Ljubljane Zoran Jankovič je v raziskavi Ninamedie šele drugi najbolj priljubljeni župan mestne občine v Sloveniji. Bil bi prepričljivo prvi, če bi anketa zajela samo lastnike nepremičnin v prestolnici – ti so namreč tista skupina, ki je lahko še najbolj zadovoljna s skoraj dvema desetletjema Jankovičevega županovanja.

Cene nepremičnin so v tem obdobju vztrajno rasle in še kar rastejo, k čemu prispeva tudi županova pripravljenost reči »DA!« vsakemu gradbeniku z idejo za poslovno-stanovanjski objekt, precej idej, kaj bi bilo v mestu treba zgraditi, prenoviti ali preurediti, pa ima tudi župan sam. Kot da sam verjame tisti svoji razvpiti floskuli o »najlepšem mestu na svetu« in je odločen narediti vse, da bo mesto naredil na pogled bolj atraktivno in urejeno. To se je odrazilo v temeljito preurejenem središču Ljubljane, v katerem se je treba izmikati trumam turistov in dobro premisliti, kam iti na kosilo ali celo samo na kavo – gostinska in tudi trgovska ponudba v centru je namreč vse bolj namenjena obiskovalcem in peščici domačinov z dovolj globokimi žepi. Zdi se, da bo glavna zapuščina večnega župana mesto po meri turistov in elite, ne pa navadnih Ljubljančanov. Tistih, ki ga, kdo ve zakaj, vseeno še vedno zvosto volijo.

Ljubljana je od leta 2006 in vselitve Zorana Jankoviča na Magistrat postala igrišče podivjanega kapitalizma, v tej igri pa je najbolj prominenten igralec prav župan.

Kakšna druga stanovanja se sploh gradijo v Ljubljani v eri Zorana Jankoviča? Ogromni bloki v Šiški, na Fužinah ali v Novih Jaršah so bili zgrajeni v nekih drugih časih, ob vsakem večjem novem stanovanjskem projektu zadnjih dvajset let pa so piskrček prej ali slej pristavili nepremičninski špekulanti. Medtem ko bo za pomanjkanje stanovanj za Ljubljančane s povprečnimi dohodki župan okrivil državo, pa bodo Jankovičeva stanovanjska zapuščina ostali vila bloki, ki po prestolnici vznikajo kot gobe po dežju. Takoj ko v neki vili v Rožni dolini, v Trnovem ali na Prulah umre lastnik, že dediče kontaktirajo gradbeniki, ki imajo sijajno idejo, kaj narediti iz stare, zanimive, a spomeniško nezaščitene stavbe: porušiti in zgraditi v majhen prostor groteskno stisnjen blok. Kar jim omogočajo občinski prostorski načrti, ki jih sprejema mestni svet pod popolnim Jankovičevim nadzorom. Kar 33 odstotkov nepremičnin v Ljubljani je kupljenih kot naložba, le 20 odstotkov kupcev novogradenj pa dejansko živi v njih; v mestu cveti oddaja stanovanj prek platforme Airbnb, ki so nato v turistično manj atraktivnih mesecih prazna, toda lastnikom se tak poslovni model še vedno bolj izplača kot dolgoročno oddajanje. A kljub temu si upa župan Jankovič trditi, da v njegovem mestu ne prihaja do gentrifkacije.

Pa to ni najbolj pritisk dvigajoča izjava Zorana Jankoviča v zadnjem času. Kapitalizem bo odšel, prej ali slej, ne ve, ali z uporom ali razumevanjem, je Jankovič izustil na prvomajski proslavi na ljubljanskem Rožniku. Brezobzirno se je poživil na poslušalce, ki se jim je ob teh njegovih besedah zataknila klobasa v grlu. Eden od predpogojev, da bi kapitalizem res odšel, bi namreč moralo biti prav njegovo slovo. Ljubljana je od leta 2006 in vselitve Zorana Jankoviča na Magistrat postala igrišče podivjanega kapitalizma, v tej igri pa je najbolj prominenten igralec prav župan.

Najuglednejši ljubljanski župan Ivan Hribar je bil bančnik in kapitalist, ki pa se zaradi te oznake ne bi zgražal. Sto let kasneje je njegov naslednik največji kapitalist med ljubljanskimi župani, ki pa se vztrajno skuša prikazovati kot socialist.

MARKO MEDVEŠEK
FOTO: BOBO



6. 05. 2024 Slovenske novice

Stran/Termin: 2

Naslov: Pomanjkanje delavcev

Naklada: 36.290,00

Avtor: MATEJ LAHOVNIK

Površina/Trajanje: 83,40

Rubrika/Oddaja: DAN V NOVICAH

Žanr: KOMENTAR

Gesla: OBNOVA STANOVANJ



Na kožo



MATEJ LAHOVNIK

Pomanjkanje delavcev

Slovenija je danes dežela, kjer študira več mladih kot drugod v EU, hkrati pa nam obupno manjka kadra v nekaterih obrtniških dejavnostih. Pri nas tako študira kar polovica mladih med 19 in 24 leti starosti, ob zaključku izobraževanja pa so stari 27 let. Vsakdo, ki je v zadnjem času iskal kakšnega obrtnika za obnovo stanovanja ali hiše, je lahko hitro ugotovil, da nam manjka električarjev, keramičarjev ali na primer zidarjev. Nekatera mizarska podjetja opozarjajo, da bodo morala zapreti dejavnost, ker mladih ta poklic ne zanima več. Podobno je v gostinstvu in turizmu, kjer kadre iščejo vse do Filipinov. Prav je, da mladi, ki so željni znanja, študirajo, hkrati pa neumno, da nekateri študirajo le zato, ker ne vedo, kaj bi v življenju počeli, in temu primerno izberejo tudi študij. Tako dobimo težko zaposljive kadre z univerzitetnimi diplomami, ki so prepričani, da jim mora zaposlitev zagotoviti država, ker na trgu po njihovih kompetencah ni povpraševanja.

S podobnimi težavami, ko mladih delo v deficitarnih poklicih ne zanima, se soočajo tudi drugod. Na hrvaških otokih na primer ponujajo pomivalcem v kuhinji 1400 evrov, kuhinjskim pomočnikom 1900 evrov, natakarjem pa po 1900 evrov. Samostojni kuhar lahko zasluži 2300 evrov, glavni kuhar 2800. Gre za neto zneske, k temu pa je treba prišteti še napitnine, brezplačno nastanitev in brezplačno prehrano. Kadra jim kljub temu primanjkuje in turistično sezono rešujejo z delavci s



Kar najmanj potrebujemo, so mladi diplomanti, ki na trgu dela niso zaposljivi.

Filipinov. Gre za plače sezonskih delavcev in zelo naporno delo, ampak dejstvo je, da delavcev v teh dejavnostih ni dovolj. Država mora resno razmisliti, kako spodbuditi mlade, da bi se usposabljali tudi v poklicih, ki jih najbolj primanjkuje. Poteza vlade, ki v zameno za ohranitev finančnih sredstev od univerze zahteva zmanjšanje vpisnih mest na javnih visokošolskih zavodih, zato ni napačna. Treba pa je najti še načine, kako preusmeriti mlade, ki niso nadarjeni za študij, v tiste poklice, po katerih je največ povpraševanja. Kar najmanj potrebujemo, so mladi diplomanti, ki na trgu dela niso zaposljivi.

6. 05. 2024 <https://www.zurnal24.si/>

Stran/Termin:

Naslov: Bolj kot naložba v stanovanje, se spleča nakup tega

Naklada:

Avtor: K. N.

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



HTML LINK


[↑](#) POD STREHO > NEPREMIČNINE

334 ogledov

BRANO TA HIP

Bolj kot naložba v stanovanje, se spleča nakup tega

AVTOR K. N. 6. MAJ 2024, OB 6:01



PROFIMEDIA

X Post

Strokovnjak za naložbe v nepremičnine je izračunal, da se bolj kot stanovanje spleča kupiti vilo na hrvaški obali, letni donosi so več kot 10-odstotni.

Cene nepremičnin na Hrvaškem še vedno rastejo, samo lani so se podražile za skoraj 12 odstotkov. Hrvaški nepremičninski trg beleži eno največjih rasti v EU, pričakovano je rast višja v Zagrebu, a najvišjo rast dosegajo nepremičnine vzdolž Jadranske obale, kjer pa izstopa Istra, poročajo hrvaški mediji.

Nepremičnine ob obali večinoma kupujejo tujci, med njimi tudi Slovenci, v zadnjem času pa so med najbolj iskanimi luksuzne nepremičnine, vile, s katerimi lahko lastniki ustvarijo visoke donose. Kaj se dogaja s trgom luksuznih nepremičnin in koliko lahko z oddajanjem turistom zaslužijo lastniki, je na portalu *Poslovni dnevnik* analiziral **Filip Brkan**, ki bolj kot nakup stanovanja priporoča nakup vile.

Povprečni donos stanovanja od 3,5 do 4,5 odstotka

V zadnjih letih je na Hrvaškem zaznati izjemno rast naložb v nepremičnine, ki



Ta str - Bo ko na v st se spl na tej

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...



Sir z no po ma na od v ka

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

PR VE: ...

storitev omogoča L¹



jih poimenuje kar proizvodnje denarja. Vendar pa so donosi, ki jih s temi naložbami lahko ustvari vlagatelj zelo različni. Kot primer navaja nakup 120 kvadratnih metrov velikega novega stanovanja v eni od malo boljših sosesk v Zagrebu, cena katerega je v povprečju 600.000 evrov. Z oddajanjem takšnega stanovanja lahko lastnik ustvari 3,5-odstotni letni donos.

Kar je povprečno, glede na to, da so letni donosi naložb v nepremičnine po podatkih Global Property Guide od 3,5 do štiri odstotke, čisto zadnji njihovi podatki pa kažejo celo na 4,5-odstotni letni donos.

Za vilo 850 evrov na noč

Obstaja pa na Hrvaškem trg nepremičnin, kjer lahko vlagatelji dosežejo bistveno višje donose. To je trg vil ob Jadranski obali. Po podatkih hrvaške davčne uprave so lani prodali 233 vil po ceni, višji od enega milijona evrov. Povprečna cena teh je bila skoraj 1,6 milijona evra, skupen promet z vilami pa avtor ocenjuje na skoraj 370 milijonov evrov.

Vile so se izkazale kot izjemno dobra naložba, saj luksuzne vile glede na ponudbo na eni od spetnih platform turistom oddajajo po približno 850 evrov na noč. Takšne vile pa so v povprečju oddane 90 dni na sezono, seveda odvisno od tega, na katerem delu obale so. Če so v bližini letališča, če imajo notranji bazen in še kakšno dodatno ponudbo, pa avtor predpostavlja, da se zasedene tudi več kot 90 dni. Z oddajanjem vile lahko lastnik na leto ustvari približno 80.000 evrov prihodkov.

Naložba se povrne v 100 mesecih

Avto je predpostavil, da je cena kvadratnega metra zemljišča, ki je v drugi vrsti do morja, na enem od hrvaških otokov 130.000 evrov. Bančna kalkulacija kvadratnega metra gradnje na Hrvaškem pa je 1500 evrov. Za 200 kvadratnih metrov veliko vilo to pomeni 430.000 evrov. Dodatne stroške, kot so izdelava projektne dokumentacije, komunalni priključki, bazen, notranja oprema, ocenjuje na 850 evrov na kvadratni meter. Skupni strošek vile je torej ocenjen na 600.000 evrov.

Če lastnik z oddajanjem turistom na leto ustvari 80.000 evrov prihodkov, od tega pa odšteje stroške obratovanja, davek in druge stroške, na Hrvaškem naj bi to predstavljalo približno 10 odstotkov prihodka, je matematika jasna. V najslabšem primeru bo zaslužil 72.000 evrov, kar pomeni, da se mu vila izplača v 100 mesecih, potem pa ustvarja le še dobiček.

Letni donos od osem do 12 odstotkov

Hipotetični izračun, ki ga navaja Brkan, pokaže, da je letni donos vile lahko tudi 12 odstotkov. Tudi če vlagatelj takšno vilo kupi po sistemu ključ v roke in bo zanjo odštél približno 300.000 evrov več, se bo letni donos le nekoliko manjši, približno osem odstotkov. Kar je še vedno bistveno več, kot če bi kupil stanovanje v Zagrebu in ga oddajal, navaja Brkan in dodaja, da je nakup vile trenutno naložba, ki se najbolj splača.

Lani prodali za dobri 500 milijonov evrov vil

Zato ni nenavadno, da je povpraševanje po vilah na hrvaški obali precejšnje, a



še vedno manjše, kot je povpraševanje po stanovanjih. Ponudbe je dovolj, še posebej v Istri, kjer načrtno gradijo soseske vil višjih vrednosti.

Lani so vse skupaj prodali za okoli 515 milijonov evrov vil, od tega 211 vil po ceni od pol milijona do enega milijona evrov, po ceni od enega do dveh milijonov evrov 188, za 45 vil pa so kupci plačali od dva do štiri milijone evrov. Najdražja vila je bila prodana v okolici Dubrovnika, cena kvadratnega metra je bila 10.000 evrov, prodajalec pa je zanjo iztržil pet milijonov evrov.

DONOSNOST HRVAŠKA LUSKUZNA VILA NA MORJU
NALOŽBE VILE NEPREMIČNINE

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



Bolj kot naložba v stanovanje, se splača nakup tega



Za obilen pridelek je ključen čas sajenja, ne prohtevajte



To so razlogi, zaradi katerih maja ne kosite trave



Ponudbe je malo, zato jih prodajajo za suho zlato



Velika prevara s toplotnimi črpalkami, ovačeno to podjetje



Izračun: Preverite, koliko omrežnine boste plačevali po novem

storitev omogoča L¹⁷

NAJBOLJ BRANO TA HIP



Porušila sta rekord lige NBA! Luka in Kyrie spisala zgodovino!



Na bolniškem dopustu neprekinjeno 13 let



Dnevni horoskop za ponedeljek, 6. maja 2024