

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

.....



Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **13.02.2024**

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

STANOVANJSKA GRADNJA	1
CENE NEPREMIČNIN	2
GRADNJA STANOVANJ	2
BOŠTJAN UDOVIČ	1
ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
NAJEMNA STANOVANJA	1
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	1
VEČSTANOVANJSKA STAVBA	1
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	1
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1

Pregled objav

12. 02. 2024	Hausbau	Stran/Termin: 86	SLOVENIJA
Naslov:	Arhitektura kot orodje za spremembo		
Vsebina:	LAB arhitekti		
Avtor:	Neža Pečan		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA		
13. 02. 2024	Jana	Stran/Termin: 22	SLOVENIJA
Naslov:	Elita iz Schellenburga		
Vsebina:	Četudi se z vašo plačo ali pokojnino s težavo prebijate skozi mesec, ste verjetno že slišali za Schellenburg. Gre za najelitnejšo stanovanjsko sosesko v Ljubljani, ki je zrasla na lokaciji nekdanjega kulturnega spomenika Kolizej. Tam cene stanovanj dosegajo tudi do deset tisoč evrov na kvadratni meter.		
Avtor:	Primož Cirman		
Žanr:	KOMENTAR		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
13. 02. 2024	Primorske novice	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Kabanica ima zeleno luč za gradnjo 253 stanovanj		
Vsebina:	Soseska Nova ima gradbeno dovoljenje		
Avtor:	Alenka Penjak		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		
13. 02. 2024	Primorske novice	Stran/Termin: 2	SLOVENIJA
Naslov:	Aco Kabanica ima zeleno luč za gradnjo 253 stanovanj		
Vsebina:	Podjetje Elta v lasti Aca Kabanice je od kopske upravne enote dobilo gradbeno dovoljenje, s katerim lahko prične uresničevati projekt stanovanjske soseske Nova. "Pripravljalna dela se bodo pričela še ta mesec, gradnja prvega sklopa 125 stanovanj bo končana čez 18 mesecev, nam je včeraj povedal Aco		
Avtor:	Alenka Penjak		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		
13. 02. 2024	Svet 24	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Nore cene v Ljubljani: najemnina za 65 kvadratov z 900 na 1400 evrov		
Vsebina:	V zadnjem obdobju se je nekaj ljudi obrnilo na naše uredništvo, da bi nam zaupali težave ob kupovanju oziroma najemanju stanovanja, večinoma vezane na Ljubljano. Med njimi je tudi par, ki mu namerava najemodajalka najemnino povišati za 500 evrov! Predstavljamo njuno zgodbo.		
Avtor:	Polona Krušec		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	BOŠTJAN UDOVIČ, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, NAJEMNA STANOVANJA,		

12. 02. 2024

Hausbau

Stran/Termin: 86

Naslov: Arhitektura kot orodje za spremembo

Naklada: 9.000,00

Avtor: Neža Pečan

Površina/Trajanje: 2.438,48

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA



Pripravila: Neža Pečan
Foto: Arhiv biroja

SLOVENSKI ARHITEKTI LAB arhitekti

ARHITEKTURA KOT ORODJE ZA SPREMEMBO

PRISTOP BIROJA LAB ARHITEKTI VZPOSTAVLJA RAVNOTEŽJE MED PRAGMATIZMOM IN POETIČNO USTVARJALNOSTJO, KAR IMA ZA POSLEDICO NAČRTE PO MERI, KI SO PRILAGOJENI LOKALNIM RAZMERAM. S POUČENJEM NA STANOVANJSKIH PROJEKTIH LAB ARHITEKTI ZAGOTAVLJAJO VISOKO RAVEN STORITEV ZA STRANKE IN POZORNOST DO PODROBNOSTI. Z OBSEŽNIMI RAZISKAVAMI MATERIALOV BIRO DOSLEDNO ZAGOTAVLJA INOVATIVNO IN ZNAČILNO ARHITEKTURO.



Od svoje ustanovitve je podjetje Lab Arhitekti zaključilo vrsto raznolikih projektov, ki so bili lokalno in mednarodno nagradjeni, objavljeni in razstavljeni. Projekt oskrbovana stanovanja Murgle II je prejelo prvo nagrado na mednarodnem natečaju Bumit kot najboljši projekt v kategoriji večstanovanjskih objektov in se tako uveljavilo na področju stanovanjske gradnje.

Raznolikost prakse, ki zajema izobraževalne, komercialne in stanovanjske projekte v različnih

disciplinah (arhitektura, notranja oprema, urbano in krajinsko oblikovanje), temelji na procesu vzpostavljanja bogatih dialogov med kontekstom, programom in ljudmi. Njihovi projekti raziskujejo ravnovesje med arhitekturo kot prostorom za zatočišče in platformo za obete ne glede na to, ali gre za stanovanjski projekt srednje gostote, manjšo prenovu ali strešni vrt na znamenitem mestnem območju. Vedno želijo ustvariti navdušenje, presenečenje in sodelovanje.

Njihova praksa temelji na prepričanju, da neposredno sodelovanje strank v procesu načrtovanja povzroči bolj smiselne in premišljene zgradbe. Njihov proces je odprt in spodbuja aktivno sodelovanje strank ter možnost izbire med razvojem projekta. Iščejo, pridobivajo in razvijajo kritično znanje zgodaj v fazi načrtovanja koncepta. Ta sodelovalni pristop k oblikovanju služi kot osnova za vse projekte Lab Arhitektov. »Arhitektura ni nikoli sama sebi namen.«



Ime projekta: Stolpnica Celovška
 Arhitektura: Lab arhitekti
 Izvajalec: Makro 5 Gradnje
 Leto: 2022
 Lokacija: Ljubljana
 Foto: Arhiv biroja

Vertikala kontrastov

STANOVANJSKA STAVBA STOJI NA SEVEROZAHODNEM DELU LJUBLJANE, V PREDELU, KJER NA SEVERU IN JUGU PREVLAĐUJE VEČSTANOVANJSKA TIPOLOGIJA, NA VZHODU PA ENOSTANOVANJSKA GRADNJA. ZATO JE BIL EDEN OD CILJEV ZASNOVE, KAKO V PROSTOR UMESTITI OBJEKT, KI BO VIZUALNO POVEZAL ŠIRŠE OBMOČJE. HKRATI SO SE ARHITEKTI ZAVEDALI, DA BO STOLPNICA SOOBLIKOVALA NOVO PODOBO OB ENI NAJPROMETNEJŠIH CEST V LJUBLJANI.



Kljub preprosti in logični zasnovi objekta so želeli predvsem oblikovno preseči obstoječo gradnjo. Zasnovali so štiri tipične stanovanjske etaže, ki so na videz naključno nanizane po vertikali okoli centralnega komunikacijskega jedra. Po istem principu je nastalo 120 balkonov, ki omeščajo strogo ortogonalno pojavnost objekta in tako po barvi kot materialu tvorijo kontrast beli fasadi. V tipični etaži je šest stanovanj velikosti od 55 do 70 m². V pritličju so v delu, ki povezuje obstoječi objekt, poslovni prostori, v predelu, kjer so v višjih nadstropjih stanovanja, pa so shrambe in kolesarnica.





Arhitektura združuje generacije

OBJEKT OS MURGLE II SESTAVLJAJO ŠTIRI FUNKCIONALNE ENOTE, POVEZUJE PA JIH KLETNA ETAŽA, KI JO TVORIJO PRETEŽNO PARKIRIŠČA. DOSTOPI V OBJEKT SO NA UREJENI ZAHODNI STRANI, KAMOR SO UMEŠČENA ZUNANJA PARKIRIŠČA. NA VZHODU JE INTERNI PARK ZA STANOVALCE.

Soseska z oskrbovanimi stanovanji Murgle II spominja na sodoben hotelski kompleks. Da bi objekt izžareval pozitivnost, so LAB arhitekti v barvno kompozicijo fasade vključili okrasto rumene detajle. Medsebojna povezava med staranjem, avtonomijo posameznika in arhitekturo je tema, ki se je s starajočim se prebivalstvom v zadnjih dvajsetih



letih začela vse pogosteje pojavljati v arhitekturnem diskurzu. Skok med samostojnim bivanjem in selitvijo v domove starejših občanov tako postopoma zmanjšujemo z idejo oskrbovanih stanovanj. Takšna oblika bivanja starejšim omogoči, da dlje obdržijo svojo neodvisnost, zaživijo

v novi, generacijsko osredotočeni skupnosti in po potrebi dokupijo podporne storitve oskrbe in nege na domu. Takšen koncept gradnje je bil izhodišče projekta soseske Murgle II, ki so ga po zmagi na vabljenem natečaju zasnovali v arhitekturnem studiu LAB arhitekti.



Ime projekta: Oskrbovana stanovanja Murgle

Arhitektura: Lab arhitekti

Leto izvedbe: 2018

Naročnik: Mijaks investicije d.o.o.

Foto: Arhiv biroja



Soseska z 98 oskrbovanimi stanovanji je razdeljena v štiri funkcionalne enote, med seboj povezane s kletno etažo. Osnovna arhitekturna zamisel izhaja iz ideje tipične murgelske atrijske hiše zakoncev Ivanšek. Tako vsakemu stanovanju pripada loža, pritličnim enotam zeleni atriji, najvišjim pa večje terase.

Posebnost pritličja je tudi center dobrega počutja, umeščen v južni del kompleksa. Tam so stanovalcem in zunanjim obiskovalcem za plačilo na voljo bazeni, savne, fitnes, soba

za počitek in manjša kavarna. V omenjenem sklopu deluje tudi manjša ambulanta. Zasnova oskrbovanih stanovanj sledi posebnim tehničnim smernicam, ki narekujejo prilagoditve, ki ustrezajo uporabniku v tretjem življenjskem obdobju. Posebno pozornost so arhitekti namenili

dostopom za gibalno ovirane, stenskim držalom in namestitvi gumba za primer padca.

Pomembni elementi za kakovost življenja nad 65. letom so okolje, skupnost in medgeneracijsko druženje. V primeru projekta Murgle II je (po pričevanju stanovalcev) obiskovalcev dejavnosti, ki jih ponuja pritličje, veliko, med njimi so tudi mlajše generacije. Tako soseska ostaja prostor srečevanja, pomembno pa je poudariti tudi samo lokacijo, ki je relativno blizu mestnega jedra in dogajanja v njem. Prebivalci tako niso potisnjeni v izolacijo stanovanjske soseske, temveč se lahko prek javne infrastrukture tudi po selitvi v oskrbovano stanovanje še naprej vključujejo v urbano okolje.





Toplo zavetje za mariborski šport

ATLETSKI STADION V MARIBORU ŠPORTNIKOM NI OMOGOČAL KAKOVOSTNIH TRENINGOV VSE LETO, ZATO SE JE OBČINA NA POBUDO ATLETSKIH ŠPORTNIH DRUŠTEV ODLOČILA ZA DOPOLNITEV OBSTOJEČE INFRASTRUKTURE. OGREVALNA DVORANA S TRIBUNO, KI SO JO ZASNOVALI LAB ARHITEKTI, JE OB ZUNANJIH TEKAŠKIH STEZAH, RAZTEZA PA SE SKOZI TRI ETAŽE.

V kletnem delu dvorane je urejenih osem tekalnih stez za tek na 60 m, steza za vadbo skoka v daljavo in prostor za fitnes z manjšo shrambo. Pritlični del

objekta je funkcionalno razdeljen na tri dele, povezane s hodnikom. V ospredje je umeščen glavni vhod z avlo, kjer je tudi TIC – turistični informacijski center.





Levo ob hodniku je urejen upravno-vodstveni del, prostori za doping kontrolo z lastnimi sanitarijami, prostori za delegate na tekmovanjih, sanitarni in tehnični prostor ter ločen izhod proti tekmovališču. Na drugi strani se raztezajo prostori, namenjeni atletom ali drugim udeležencem tekmovanj. Tribunski del vsebuje VIP-prostor z ločenimi sanitarijami in teraso, sodniške in komentatorske kabine ter ženske in moške javne sanitarije. Atletski stadion sprejme 976 gledalcev. S sodobno dvorano so mariborski atleti pridobili prostor za vadbo v vseh vremenskih pogojih, kar bo nedvomno prispevalo k dvigu kakovosti športa v regiji.

Ime projekta: Atletski stadion Poljane
 Arhitektura: Lab arhitekti
 Lokacija: Maribor
 Leto: 2023
 Foto: Arhiv biroja





Oaza sredi Ljubljane

PRIJETNO ZATOČIŠČE SREDI "URBANE DIVJINE" SO ARHITEKTI USTVARILI Z LOMLJENIM TLOORISOM IN VELIKIMI STEKLENIMI POVRŠINAMI, KI DRUŽIJO NOTRANJOST Z ZELENO OKOLICO TAKO V POLETNEM KOT V ZIMSKEM ČASU, DODATNO PA JU POVEZUJE VELIKA TERASA NA JUŽNI STRANI.





Ime projekta: Kavarna Lokus

Arhitektura: Lab arhitekti

Interjer: Prostornina

Lokacija: Ljubljana, Slovenija

Leto: 2017

Površina: 190 m²

Foto: Žiga Lovšin in Matic Eržen

Notranje oblikovanje: Nina Mei Gaiman

Oblikovanje interjerja prav tako izhaja iz okolice, v tem primeru Koseškega bajerja. Val deluje kot osnovna oblika – rdeča nit, ki se preko stenskih in

stropnih oblog izraža v prostoru z različnimi elementi, paličjem in različnimi perforacijami, prevlada pa stroga geometrijska oblika točilnega

pulta, ki ponazarja kamenje. Notranjost je deljena na tri dele, namenjene različnim vrstam druženja. Vstopni del ponuja visoke barske mize in že omenjeni točilni pult. Osrednji del je zasnovan prilagodljivo; v njem se dobro počutijo tako pari kot večje družbe. V zadnjem delu kavarne pa je urejen udoben kotiček s kaminom, namenjen listanju revij ob skodelici toplega napitka.



13. 02. 2024 **Jana**

Stran/Termin: 22

Naslov: Elita iz Schellenburga

Naklada: 11.500,00

Avtor: Primož Cirman

Površina/Trajanje: 326,29

Rubrika/Oddaja: OB ROBU

Žanr: KOMENTAR

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



Ob robu Ob robu

Elita iz Schellenburga

Četudi se z vašo plačo ali pokojnino s težavo prebijate skozi mesec, ste verjetno že slišali za Schellenburg. Gre za najelitnejšo stanovanjsko sosesko v Ljubljani, ki je zrasla na lokaciji nekdanjega kulturnega spomenika Kolizej. Tam cene stanovanj dosega tudi do deset tisoč evrov na kvadratni meter. Njen graditelj Jože Anderlič jo je označil za »najbolj vrhunski stanovanjski projekt v Sloveniji«.

Pri tem je poslovnež, ki je bil pred leti zaradi poslov s propadlo Hypo banko obsojen na pogojno zaporno kazen, jasno povedal, da stanovanja tam niso »namenjena ljudem z minimalno plačo«, ampak eliti. Ker je, če citiramo Anderliča, elita jedro naroda: »Ker narod brez elite ne obstaja, je samo amorfna gmota ljudi, ki ne ve, kam in kako.«

Vse lepo in prav. V vsaki državi in družbi živijo ljudje, ki imajo zasluge za res velike stvari. Vsaka država potrebuje vrhunske znanstvenike, zdravnike in drugo zdravstveno osebje, umetniške in kulturne ustvarjalce, intelektualce, gospodarstvenike, inženirje, inovatorje, politike, učitelje in vzgojitelje, sodnike, obrtnike, publiciste, športnike ...

če število nepremičnin. Druga je nekdanja dolgoletna sodelavka bivšega šefa Službe državne varnosti (SDV), ki je po osamosvojitvi veljal za pomembnega igralca v poslih na področjih zdravstva in gradbeništva.

Tam boste ob nekaterih ljudeh, ki jim je s prodajo podjetij tujcem uspel posel življenja, in posameznih upokojenih zdravnikov našli tudi različne tranzicijske podjetnike, ki izmenično nastopajo na straneh rumene in črne kronike, in očeta zdaj že nekdanjega glavnega tajnika ene od vladnih strank. Elito iz Schellenburga v resnici lepo simbolizira podjetje iz davčne oaze Liechtenstein, ki je tam kupilo najdražji »penthouse«. Kdo je dejanski kupec 330 kvadratnih metrov velikega stanovanja, vrednega najmanj štiri milijone evrov, iz javno dostopnih virov ni mogoče ugotoviti. Še manj razlogov, zakaj ostaja skrit.

Vsem tem ljudem je skupno, da so do milijon evrov in več vrednih prestižnih stanovanj prišli, ne da bi pred tem morali iti na banko po kredit. Ste se kdaj vprašali, zakaj so **cene nepremičnin** v Ljubljani v zadnjih letih eksplodirale? Schellenburg je končni dokaz, da so cene napihovali ljudje, ki so jih kupovali kot naložbe, s čimer so iz mesta praktično izrinili mlade družine in vse druge, ki so reševali svoj stanovanjski problem, ne da bi imeli finančno zaledje pri starših. Govorimo o kupcih, ki so imeli denar na banki, v lastnem podjetju in drugih naložbah – ali morda kar pri sebi doma.

Tu pridemo do širše zgodbe. Ves čas poslušamo, da je Slovenija egalitarna država, v kateri so razlike med bogatimi in revnimi med najmanjšimi v svetu. Toda medtem ko nam citirajo različne statistike in koeficiente, ki bi nas morali utrditi v veri, da v Sloveniji ni intenzivnega razslojevanja, je videti drugače. Okrog nas rastejo ograjene soseske za milijonarje. Banke ponujajo pakete za »elitne zdravnike«, ki v teh dneh stavkajo za višje plače. Zavarovalnice nam za dodatno plačilo ponujajo preskakovanje čakalnih vrst.

Zdi se, kot da se država in družba lomita na dva dela, pri čemer je prepad med njima že ogromen. Ali kot nam je ob otvoritvi Schellenburga razložil Anderlič: na elito in amorfnost gmoto. Zdaj veste, bi rekel Marcel.

Primož Cirman



A če je Schellenburg res slika slovenske elite, tega žlahtnega sloja vsakega naroda, o katerem govori Anderlič, imamo težavo. Med lastniki tamkajšnjih stanovanj tako ne boste recimo našli Prešernovih nagajencev ali prejemnikov državnih odlikovanj. V Schellenburgu ne bodo živeli vrhunski skladatelji, dirigenti, pisatelji, pesniki ali igralci. Prav tako ne vodje razvojnih oddelkov v podjetjih, oblikovalci, vrhunski matematiki, fiziki, prejemniki državnih nagrad na področju znanosti ali drugi ljudje, ki v državi in družbi »ustvarjajo dodano vrednost«. Vseh teh kategorij, ki recimo na zahodu veljajo za elito, tam ni.

Ne, elita, o kateri govori Anderlič, je drugačna. Eden od lastnikov stanovanja v Schellenburgu je nekdanji šef policije, ki si je v poznejši karieri kot lobist nakopičil ve-

13. 02. 2024 **Primorske novice**

Stran/Termin: 1

Naslov: Kabanica ima zeleno luč za gradnjo 253 stanovanj

Naklada: 21.000,00

Avtor: Alenka Penjak

Površina/Trajanje: 134,66

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



FOTO: BIRO ENOTA

Ko bo v celoti končana, bo sošeska Nova videti tako.

KOPER • Soseska Nova ima gradbeno dovoljenje

Kabanica ima zeleno luč za gradnjo 253 stanovanj

• **ALENKA PENJAK**

Podjetje Elta v lasti **Aca Kabanice** je od koprške upravne enote dobilo gradbeno dovo-

ljenje za projekt stanovanjske sošeske Nova. "Najprej bomo zgradili 125 stanovanj, ki bodo dokončana v 18 mesecih, v drugi fazi pa 128 stanovanj, ki bodo

vseljiva pol leta pozneje," pravi Kabanica. Kvadratni meter stanovanja v sošeski Nova naj bi stal 3500 evrov (s prištetim davkom). → 2

13. 02. 2024

Primorske novice

Stran/Termin: 2

Naslov: Aco Kabanica ima zeleno luč za gradnjo 253 stanovanj Naklada: 21.000,00

Avtor: Alenka Penjak

Površina/Trajanje: 565,65

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



KOPER • Družba Elta ima gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske soseske Nova

Aco Kabanica ima zeleno luč za gradnjo 253 stanovanj

Podjetje Elta v lasti Aca Kabanice je od koprške upravne enote dobilo gradbeno dovoljenje, s katerim lahko prične uresničevati projekt stanovanjske soseske Nova. "Pripravljalna dela se bodo pričela še ta mesec, gradnja prvega sklopa 125 stanovanj bo končana čez 18 mesecev," nam je včeraj povedal Aco Kabanica.

• ALENKA PENJAK

Stanovanjska soseska Nova, umeščena med Barko in stanovanjsko sosesko Koprška vrata, bo rasla postopoma. "Najprej bomo



Ko bo v celoti končana, bo soseska Nova videti tako: levi del stolpičev, ki bodo gledali na sodišče in sosesko Koprška vrata bodo začeli graditi že letos.

FOTO: BIRO ENOTA



zgradili 125 stanovanj, ki bodo dokončana v 18 mesecih, v drugi fazi pa 128 stanovanj, ki bodo vseljiva pol leta pozneje," o gradnji na 29.300 kvadratnih metrov veliki parceli pravi **Aco Kabanica**. Naložba v 253 stanovanj naj bi ga stala 68 milijonov evrov.

Streha za 1500 do 2000 ljudi

Ko bo gradnja, ki se bo začela bližje Koprskim vratom, končana, bo sledil še en stanovanjski paket, tokrat bližje objektu Barka. Skupaj bo v naslednjih letih v soseski Nova 508 stanovanj in 16 poslovnih prostorov. Streho nad glavo naj bi po nekaterih ocenah pridobilo od 1500 do 2000 ljudi.

1500-2000

Ljudi naj bi živelo v soseski Nova

Stanovanjski stolpiči bodo imeli pet nadstropij in mansardo. V pritličju bodo shrambe in kolesarnice, parkirišče pa je v celoti urejeno v kletni etaži.

Vse prometne površine bodo umeščene izven stanovanjskih površin, obljublja projektantski načrti. Med stolpiči bodo zelene in športne površine, namenjene stanovalcem soseske Nova. Kvadratura parka, pešpoti in zelenih površin bo obsegala več kot 5000

kvadratnih metrov. Posaditi nameravajo več kot 70 dreves in 8000 ostalih rastlin.

Izvajalca del že izbirajo

Gradbeno dovoljenje je Aco Kabanica pričakoval že avgusta lani, pa ga ni dobil. Odmevalo je njegovo prepričanje, da je bilo podjetje Elta tarča organizirane skupine, ki je načrtno ovirala pridobitev gradbenega dovoljenja za njihov projekt.

Njegovi očitki so izpostavljali vlogo odvetnika iz Ljubljane, **Miloša Zarića**, ki naj bi po prepričanju Aca Kabanice kupil parkirni prostor v garaži bližnje soseske Koprška vrata zato, da bi s pravno-birokratskimi manevri zavlačeval in onemogočal nadaljevanje postopka za izdajo gradbenega dovoljenja za novo sosesko. Vključiti naj bi se želel v postopek izdaje gradbenega dovoljenja družbi Elta kot stranka v postopku. Za načrtom zavlačevanja naj bi stala družba Grafist z **Antom Guberčcem** na čelu, ki ji Kabanica s stanovanjskimi načrti predstavlja veliko konkurenco.

"Ne bi rad ugibal, ali so moja javna opozorila vplivala na odločitve koprške upravne enote. Dejstvo je, da začenjamo. Zelo hitro bomo izbrali izvajalca gradbenih del in čez 18 mesecev se bodo že lahko vselili prvi lastniki stanovanj," pravi Aco Kabanica. Je možno, da bo gradbena



Aco Kabanica
direktor družbe Elta

"Najprej bomo zgradili 125 stanovanj, ki bodo dokončana v 18 mesecih, v drugi fazi pa 128 stanovanj, ki bodo vseljiva pol leta pozneje."

dela izvajala tudi družba Grafist? "Zagotovo ne," odreže Kabanica.

Gradnja za mlade družine

Še vedno pravi, da želi z gradnjo rešiti stanovanjsko stisko domačinov, predvsem mladih

družin. Kako pa mu bo uspelo stanovanja prodati samo domačinom? "Že doslej smo diskretno poizvedovali, kakšno je zanimanje med domačini. Ogromno jih je, ki želijo rešiti svojo stanovanjsko stisko. Imamo tudi čakalno listo, vendar kupoprodajnih pogodb še nismo sklepali," pojasni Kabanica.

Kvadratni meter stanovanja v soseski Nova naj bi stal 3500 evrov (s prištetim davkom), kar je za istrske razmere precej ugodna cena. "Streha nad glavo je osnovna pravica in država bi morala imeti cene stanovanj pod nadzorom," še pove Aco Kabanica in pokaže na stanovanja v objektu Solis. "Grafist jih prodaja po ceni 7000 evrov na kvadratni meter, proizvedli pa so jih po ceni 1500 evrov na kvadrat. Takšne 400-odstotne marže ne bi smele obstajati. V Ljubljani so marže v povprečju 25-odstotne, tudi stanovanja v soseski Nova bomo prodajali s 25-odstotno maržo. Ni prav, da država dovoli vse, kar se dogaja na stanovanjskem trgu." •



Skoraj 30.000 kvadratnih metrov je veliko zemljišče, na katerem bo v prihodnjih letih zraslo skupaj 508 stanovanj.

FOTO: ZORAVKO PRIMOŽIČ/FFA

13. 02. 2024 Svet 24

Stran/Termin: 4

Naslov: Nore cene v Ljubljani: najemnina za 65 kvadratov z 900 Naklada: 48.000,00

Avtor: Polona Krušec

Površina/Trajanje: 1.992,06

Rubrika/Oddaja: SLOVENIJA

Žanr: POROČILO

Gesla: BOŠTJAN UDOVIČ, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, NAJEMNA



4 SLOVENIJA 24

urednistvo@svet24.si / novice.svet24.si

NORE CENE V LJUBLJANI ZA 65 KVADRATOV Z

ISKANJE STANOVANJA Kam se bo preselil par, ki se mu je

■ V zadnjem obdobju se je nekaj ljudi obrnilo na naše uredništvo, da bi nam zaupali težave ob kupovanju oziroma najemanju stanovanja, večinoma vezane na Ljubljano. Med njimi je tudi par, ki mu namerava najemodajalka najemnino povišati za 500 evrov! Predstavljamo njuno zgodbo.

Avtorica: Polona Krušec
Foto: Profimedia, Svet24, spektra.si, Primož Lavre

Bralec in njegova življenjska sopolnica še ne vesta, kam se bosta preselila. Najemna pogodba jima poteče 29. februarja.



Ksenija Mihajlovič iz nepremičninske agencije Renex



Ženska in moški, oba stara malo več kot 40 let, ne vesta, kako bosta rešila svoj bivanjski problem, saj v enosobnem stanovanju v centru Ljubljane, v izmeri okoli 65 kvadratnih metrov, zaradi zvišanja najemnine ne moreta ostati.

»V stanovanju v strogem centru Ljubljane sva pred štirimi leti s partnerico plačevala 780 evrov, po koroni so nama najemnino zvišali za malo več kot sto evrov, tako sva zanj plačevala 900 evrov na mesec,

zdaj pa nama je najemodajalka povedala, da bo najemnino podražila, češ, da so cene ta hip pač takšne. No, najemnino za dobrih 60 kvadratov bi nama povišala za 500 evrov na 1400,« je zgrožen povedal naš sogovornik.

NEKDO JE TO VSOTO PRIPRAVLJEN PLAČATI

Dejal je, da je raziskoval, ali podobna stanovanja v prestolnici države res dosegajo take postavke, kot jima jo želijo zaračunati po novem, pri čemer je ugotovil dvojce:

»Povpraševanje po najemu je tako veliko, da se za eno nepremičnino na dobri lokaciji v zadnjem času poteguje več interesentov.«

Ksenija Mihajlovič



Nobena zgodba premajhna, noben človek prevelik.

Za naročilo časopisa pokličite na številko 080 4321.

5

LJUBLJANI: NAJEMNINA 900 NA 1400 EVROV

Je najemnina zvišala za vrtoglavih 500 evrov



Spektra, nova večstanovanjska stavba v Ljubljani

prvič, najemni trg je zelo skromen – ponudbe je malo, še to, kar je na voljo, pa ima prenapihnjene cene, in drugič, za 1400 evrov, kolikor jima name-rava po novem zaračunati lastnica stanovanja, prej dobiš korektno dvo- ali trisobno stanova-

Slovinci na najemniškem trgu tekmujejo z Ukrajinci in Rusi.

nje v bloku, starem ne več kot 20 let, ne pa enosobno stanovanje iz leta 1965, kot je njuno. Za primerjavo je omenil večstanovanjsko stavbo v Šiški, gre za novozgrajeni kompleks Spektra, kjer deset kvadratnih metrov večje stanovanje od njunega – je tudi dizajnersko

opremljeno – oddajajo za 1200 evrov na mesec. »Najemodajalka nama je sicer povedala še, da že ima novega najemnika, ki sprejema mesečni strošek v višini, kot si jo je zamislila,« je razkril.

KAM PA ZDAJ?

Z življenjsko sopotnico tako že okoli dva meseca neuspešno iščeta novo najemniško stanovanje v Ljubljani. »Na voljo so samo zankirne luknje s prenapihnjeni cenami ali pa drugi ekstrem – luksuzna stanovanja, katerih najemnine so od 1400 do 2000 evrov in več mesečno. Srednjega cenovnega razreda pa ni. Zdaj pa se znajdi,« precej obupan sklene svoje misli.

Kaj se dogaja z najemniškim trgom, nam pomaga osvetliti direktor nepremičninske agencije Mesto nepremičnin, tudi sam nepremičninski posrednik, Nejc Mlakar. Prikimava ugotovitvi para, ki se je znašel v bivanjski zagonetki, in sicer, da je povpraševanje po najemnih stanovanjih še vedno veliko večje od ponudbe, kar je krivo za tako visoke cene. »Še posebej izstopa povečano zanimanje tujih državljanov, predvsem iz Ukrajine in Rusije, ki se želijo začasno naseliti v Sloveniji in preizkusiti življenje tukaj, preden se odločijo za nakup lastne nepremičnine,« je dejal.

NAJEMNINE PREVISOKE

Kot nadaljuje, so se cene najemnin v zadnjem letu v Ljubljani dvignile zaradi večjega povpraševanja na trgu. To je privedlo do tega, da lastniki dvigujejo najemnine tudi obstoječim najemnikom. Ob tem opozarja, »da so cene najemnin v Ljubljani v primerjavi z življenjskimi prihodki

»Na voljo so samo zankirne luknje s prenapihnjeni cenami ali pa drugi ekstrem – luksuzna stanovanja.«
Bralec

prebivalcev previsoke. To predstavlja izziv za številne ljudi, težko namreč najdejo primerno stanovanje po dostopni ceni.«

Kar se najemnin tiče konkretno, je pojasnil, da se za garsonjere in enosobna stanovanja v Ljubljani gibljejo v razponu med 550 in 800 evri na mesec, dvosobna stanovanja je po njegovih navedah mogoče najemati za »od 700 do okoli 1500 evrov na mesec, medtem ko se cene trosobnih stanovanj začnejo pri 1000 evrih. Pri teh postavkah je treba upoštevati, da ne vključujejo mesečnih obratovalnih stroškov.«

ZLOMA NAJVERJETNEJE (ŠE) NE BO

Kar zadeva trenutne splošne značilnosti nepremičninskega trga, je Mlakar iz Mesta nepremičnin dejal, da razmere ostajajo »zelo dinamične, z veliko aktivnosti tako na področju prodaje kot oddaje nepremičnin. Še posebej je pomembno, da so se obrestne mere pri kreditih umirile in celo nekoliko znižale, kar kaže na obetavno prihodnost nepremičninskega trga. Povpraševanje po nepremičninah ostaja visoko, vendar je žal premalo kakovostne ponudbe.« Sicer se cene nepremičnin v zadnjem letu in pol niso dvigovale tako hitro kot prej: »Opažamo umiritev



► Nore cene v Ljubljani: najemnina za 65 kvadratov z 900 na 1400 evrov



Trg z nepremičninami je ta hip siromašen in drag.

rasti in nekaj manjših nihanj v cenah od leta 2021. Vendar ne moremo govoriti o bistvenem padcu ali povišanju cen, morda le v območju 5 do 7 odstotkov.«

Prosili smo ga še za nasvet, namenjen tistim, ki ta hip kupujejo nepremičnino. Pravi, da ima vsak kupec pri nakupu nepremičnine svoje cilje in interese, kot sta denimo investicija ali povečanje družine, in je zato težko dati univerzalen nasvet, ki bi veljal za vse. »Vendar je pomembno omeniti, da ni pričakovati zloma nepremičninskega trga in dramatičnega padca cen v bližnji prihodnosti. Trg nepremičnin se je stabiliziral in kaže na vzdržno rast. Zato bi bilo nespametno čakati na morebiten zlom cen,« so njegove besede.

PESTER ZAČETEK LETA

Naša sogovornica je tudi Ksenija Mihajlovič, lastnica nepremičninske agencije Renex, ki je dejala, da lahko ob pregledu oglaševanih nepremičnin na trgu v Ljubljani opazimo, da se je »ponudba oziroma zaloga oglaševanih nepremičnin od septembra 2023 do konca januarja 2024 pri stanovanjih zmanjšala za okoli 13 odstotkov, zaloga hiš pa se je zmanjšala za 12 odstotkov. V zadnjem mesecu se je sicer ponudba stanovanj na ljubljanskem trgu številčno povečala za okoli pet odstotkov (če ponudbo na dan 12. 2.

2024 primerjamo s ponudbo na dan 26. 1. 2024), a se je povečala tudi povprečna prodajna cena teh nepremičnin. Povečala se je predvsem ponudba večjih stanovanj, 2-, 3- in 4-sobnih,« je postregla s konkretnimi podatki.

Povedala je še, da je število transakcij s stanovanji v Ljubljani v zadnjih dvanajstih mesecih padlo za približno deset odstotkov. Težko pa napove, kaj bo s prodajo letos, saj bo na to vplivalo več dejavnikov: »Največji vpliv bodo



Stanovanjska stolpnica Peca na Litostrojski cesti je ena od novjših večstanovanjskih stavb v Ljubljani, v kateri so nepremičnine kljub visokim cenam prodali takoj.

KAJ BI POMAGALO?

Boštjan Udovič, direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS, opozori, da imamo po nekih statistikah v državi okoli 150.000 praznih stanovanjskih enot, samo od tega v Ljubljani približno 11.000. Če bi se jih kaj iz te mase sprostito, na način, da bi pristale na trg kot najemne ali za prodajo, bi se razmere na nepremičninskem trgu izboljšale.

zagotovo imele obrestne mere na stanovanjska posojila, in sicer vsi pričakujemo znižanje obrestnih mer. To lahko pozitivno vpliva na povečanje števila transakcij, saj si v letu 2023 veliko ljudi ni upalo zaključiti nakupov, ker bi jim obrestne mere lahko predstavljale prevelik strošek.«

100 EVROV NA KVADRAT DRAŽJE

Opozori še, da smo v letu 2024 dobili novo spremenljivo, za katero pa »še ne vemo,

kako bo vplivala na nepremičninski trg. Do zdaj je namreč veljalo, da so nizke obrestne mere za depozite spodbudile lastnike sredstev, ki so jih imeli na svojih banknih računih, da so jih prelili v nepremičnine, ki veljajo za eno najbolj varnih naložb. Ker je država s 1. februarjem izdala državne obveznice, bomo šele sčasoma videli, koliko denarja se je prelilo v ta del in kako bo to vplivalo na trg nepremičnin,« je dejala Ksenija Mihajlovič iz Renexa.

Navede še nekaj zanimivih števil: povprečna oglaševana vrednost stanovanja od septembra 2023 do januarja 2024 se je dvignila za približno 60 evrov na kvadratni meter, od januarja do 12. februarja 2024 pa se je povprečna oglaševana cena na kvadrat povečala še za dodatnih 37,43 evra. »Iz tega lahko razberemo, da se je povprečna oglaševana cena stanovanj v zadnjih štirih mesecih v Ljubljani povečala za okoli 100 evrov na kvadrat.«

Glede najema stanovanj v prestolnici pa sogovornica ugotavlja, da primanjkuje dobrih nepremičnin na izbranih lokacijah, prav tako se »zvišujejo njihove najemnine, pa tudi ostali stroški, vezani na nepremičnino v najemu. Opažam še, da je povpraševanje po najemu tako veliko, da se za eno nepremičnino na dobri lokaciji v zadnjem času poteguje več interesentov.« ■

Nejc Mlakar iz Mesta nepremičnin pravi, da ni pričakovati zloma nepremičninskega trga in dramatičnega padca cen v bližnji prihodnosti.