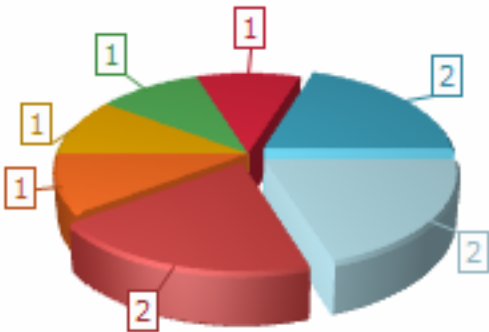




Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: 24.04.2025

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

GRADNJA STANOVANJ	2
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	1
NAJEMNA STANOVANJA	1
CENE NEPREMIČNIN	1
OBNOVA STANOVANJ	1
STANOVANJSKA GRADNJA	2
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	2

Pregled objav

23. 04. 2025	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Potrošniki aprila manj optimistični		
Vsebina:	Vrednost kazalnika zaupanja potrošnikov je aprila dosegla -30 odstotnih točk, kar je dve odstotni točki manj kot marca in štiri odstotne točke manj kot aprila lani. Od dolgoletnega povprečja je bila nižja za šest odstotnih točk, od povprečja lanskega leta pa za tri odstotne točke, je danes objavil državni statistični		
Avtor:	kad/jb		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		
23. 04. 2025	https://www.zurnal24.si/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Črnač nad Goloba: Vsakemu ste vzeli 500 evrov		
Vsebina:	Poslanci so že drugič v tem mandatu obravnavali interpelacijo vlade Roberta Goloba, ki jo je zaradi Golobovih izjav o pokojninski reformi iz leta 2012 vložila SDS.		
Avtor:	STA		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		
24. 04. 2025	Večer	Stran/Termin: 18	SLOVENIJA
Naslov:	Mladi bi kupili, starejši zamenjali, a izbira je omejena		
Vsebina:	KOROŠKA NEPREMIČNINSKA SCENA		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN,		
24. 04. 2025	Novi tednik	Stran/Termin: 3	SLOVENIJA
Naslov:	V Rogaški Slatini naprodaj štirje hoteli		
Vsebina:	V zdraviliškem središču je naprodaj več namestitvenih objektov, ki imajo skupaj več kot 300 sob. Izključna cena za Hotel Donat s štirimi zvezdicami je 26, 5 milijona evrov, hotela Slatina in Medical pa sta skupaj naprodaj za 10, 9 milijona evrov. Poleg tega za 4, 7 milijona evrov prodajajo tudi botelskogostinski objekt		
Avtor:	ŽF, STA		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		
24. 04. 2025	Večer	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Nepremičnine kupila ukrajinska državljana		
Vsebina:	OBČINA PIRAN		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		

23. 04. 2025	www.sta.si	Stran/Termin:
Naslov:	Potrošniki aprila manj optimistični	Naklada:
Avtor:	kad/jb	Površina/Trajanje: 1,00
Rubrika/Oddaja:	Žanr: SPLETNI ČLANEK	
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ	

<https://www.sta.si/3418881>

Vrednost kazalnika zaupanja potrošnikov je aprila dosegla -30 odstotnih točk, kar je dve odstotni točki manj kot marca in štiri odstotne točke manj kot aprila lani. Od dolgoletnega povprečja je bila nižja za šest odstotnih točk, od povprečja lanskega leta pa za tri odstotne točke, je danes objavil državni statistični urad. Aprila so se glede na marec poslabšale tri od štirih komponent tega kazalnika. Pričakovanja potrošnikov glede večjih nakupov so se znižala za tri odstotne točke, mnenja o trenutnem finančnem stanju v gospodinjstvu za dve odstotni točki in pričakovanja glede finančnega stanja v njem prav tako za dve odstotni točki. Pričakovanja glede gospodarskih razmer v državi so medtem ostala enaka kot prejšnji mesec. V medletni primerjavi pa so se poslabšale vse štiri komponente tega kazalnika: pričakovanja glede gospodarskih razmer v državi za osem odstotnih točk, mnenja o trenutnem finančnem stanju v gospodinjstvu za štiri odstotne točke, pričakovanja glede finančnega stanja v njem za dve odstotni točki in pričakovanja glede večjih nakupov za eno odstotno točko. Statistiki so objavili še, da so se v primerjavi s prejšnjim četrtletjem poslabšala tudi pričakovanja potrošnikov o nakupu avtomobila (za dve odstotni točki). So se pa na drugi strani izboljšala pričakovanja glede nakupa ali gradnje stanovanja (za dve odstotni točki) in glede izboljšav v stanovanju (za eno odstotno točko).

23. 04. 2025

<https://www.zurnal24.si/>

Stran/Termin:

Naslov: Černač nad Goloba: Vsakemu ste vzeli 500 evrov

Naklada:

Avtor: STA

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: GRADNJA STANOVANJ

<https://www.zurnal24.si/slovenija/cernac-nad-goloba-vsakemu-ste-vzeli-500-evrov-440063>

z24.si

SVET ŠPORT MAGAZIN ZDRAVJE AVTO POPOTNIK POD STREHO TRAJNOSTNO ŽURNAL PRIPOROČA MOJ SLOVENIJA



SLOVENIJA

409 ogledov

Černač nad Goloba: Vsakemu ste vzeli 500 evrov

AVTOR STA, K. Ž.

23. APRIL 2025, OB 11:44



ŽAN KOLMAN / KPV

Poslanci so že drugič v tem mandatu obravnavali interpelacijo vlade Roberta Goloba, ki jo je zaradi Golobovih izjav o pokojninski reformi iz leta 2012 vložila SDS.

Poslanci so že drugič v tem mandatu obravnavali interpelacijo vlade **Roberta Goloba**, ki jo je zaradi Golobovih izjav o pokojninski reformi iz leta 2012 vložila SDS. Predlagatelji za zdaj niso predlagali nobenih sklepov, lahko pa do zaključka 14-urne razprave to še storijo.

Poslanci največje opozicijske stranke so drugo interpelacijo Golobove vlade vložili zaradi premierjeve izjave, da je vlada pod vodstvom prvaka SDS **Janeza Janše** leta 2012 ob izpeljavi tedanje pokojninske reforme pomembno znižala odmerni odstotek za izračun pokojninske osnove za skoraj 20 odstotkov. Iz tega po Golobovih besedah izhaja problem zdajšnjih upokojencev, saj jim je takratna vlada v resnici poslabšala položaj.



 EPA

Predlagatelj interpelacije predsedniku vlade očitajo namerno in zavestno širjenje laži, današnja razprava pa naj bi po njihovem mnenju dala odgovor na vprašanje, kako je pokojninska reforma iz leta 2012 prispevala k zaustavitvi nadaljnjega padanja pokojnin, ki je bila posledica zniževanja odmernega odstotka v skladu z zakonodajo, ki je veljala pred letom 2012.

Vlada je že v odgovoru na interpelacijo vse očitke zavrnila in ocenila, da gre za zlorabo sicer legitimnega parlamentarnega instrumenta, kar zmanjšuje njegovo resnost in kredibilnost. Ministrska ekipa vztraja pri premierjevih navedbah o slabšanju položaja upokojencev z reformo iz leta 2012, obenem pa izpostavljajo ukrepe, ki so jih sami sprejeli z namenom izboljšanja položaja upokojencev.

To je sicer že deseta interpelacija v aktualnem mandatu in druga zoper celotno vlado. Te sicer v zgodovini samostojne Slovenije niso pogoste, pred Golobovo so interpelacijo prestale še vlade **Janeza Drnovška**, **Antona Ropa** in **Mira Cerarja**. Vse je v parlamentarni postopek vložila SDS.

"Tukaj pa se nimate kaj za hvaliti"

Zvonko Černač iz vrst SDS je medtem vladi očital Zakon o dolgotrajni oskrbi, češ, da se "tukaj nima kaj za hvaliti". Kot je pojasnil, je vlada uveljavitev zakona o dolgotrajni oskrbi večkrat zamaknila, zaradi česar je upravičence prikrajšala za 10.000 evrov.

"Najbolj brezsrčna samohvala je, da je vlada z letom 2025 zvišala splošno dohodninsko olajšavo s 4500 na 5000 evrov. Ta olajšava, bi se morala leta 2026 sicer zvišati na 5500, kar pomeni, da ste jo zmanjšali za 500 evrov, saj ste ukinili prejšnje sprejete ukrepe," je pojasnil ter poudaril, da v kolikor vlada ne bi ustavila ukrepov SDS, bi zaposlenim v žepu ostala še ena celotna plača.

Najprej 30.000, nato 20.000 stanovanj

V nadaljevanju je beseda nanese tudi na gradnjo stanovanj. Kot je izpostavil poslanec SDS, je "predsednik vlade govoril, da bomo zgradili 30.000 stanovanj. Potem ste ustanovili posebno ministrstvo, da boste zgradili 20.000 stanovanj. Pred dvema letoma se niste mogli zmeniti med sabo, ko je **Luka Mesec** rekel, da bodo zgradili 2000 stanovanj na leto, pa ga je Golob popravil,



da ne dva, ampak 3000. Ko je to ministrstvo prevzela **Asta Vrečko**, je ona govorila o 2000 narejenih, on pa pravi ne, jih bomo šele naredili," je dejal ter dodal, da potem Golob "že reže trakove pred novozgrajenimi stanovanji".



 SAŠA DESPOT

Zaključil je, da se bo predsednik vlade zagotovo pohvalil s tako imenovanimi ključnimi reformami javnega zdravstva. "Najbolj pa gredo te spremembe v škodo ljudi. Tistih, ki si plačevanja zdravstvenih storitev, zato ker jim jih preprečujete z vašimi napačnimi in škodljivimi odločitvami javno dostopnost do njih v javnem zdravstvu pri zasebnikih, enostavno ne morejo privoščiti. Oziroma si jih do neke točke, do diagnostike, ki stane tam nekaj sto evrov. Ko pa gre za zahteven poseg, ki stane nekaj tisoč evrov, v javnem zdravstvu pa prej umrejo, preden do teh storitev pridejo. Taka je žal realnost."

"Za samorefleksijo, spoštovani predsednik vlade in vladna ekipa, ni več časa. Zato naj vam ta interpelacija poda odgovore na vprašanje, koliko časa še nameravate vztrajati pri tem mrtvem teku? Koliko časa še nameravate vztrajati pri praznih obljubah, zavajanjih, manipulacijah in lažeh? In kako nameravate uveljaviti spremembe pokojninske zakonodaje, ki jim nasprotuje slaba polovica sindikatov?"

"V kolikor sami danes ne boste sposobni najti odgovora, potem bi vam na pomoč lahko priskočili volivci z jasnim proti na referendumu 11. maja letos," je zaključil.

Predsednik vlade je svojo repliko začel s pohvalo, da je bil v DZ sprejet novelo zakona o zdravstveni dejavnosti, ki razmejuje javno in zasebno zdravstvo:

"Danes je parlament sprejel zgodovinski zakon in jaz sem ponosen na vas in res si zaslužite, da ste vi sami ponosni na to, kar vam je uspelo. Hvala."

Porabili bodo 14 ur delovnega časa

V nadaljevanju je interpelacijo označil za politični teater, kar naj bi pokazal nastop predlagatelja. Golob je še naprej vztrajal, da si predlagateljska stranka z interpelacijo kupuje čas za referendumsko kampanjo. "Ta interpelacija ja samo ena v nizu, ki se je začel s prvim dnevom nastopa tega parlamenta. In ima



samo en cilj: zavlacavanje in blokada, ker to je edino, kar znajo." Pojasnil je, da bodo sedeči v parlamentu porabili 14 ur delovnega časa, ki bi "ga lahko ta parlament namenil reformam in ljudem za to, da bodo oni lahko zapravljali vaš čas".

"Kdo ima še ta privilegij v tem svetu, da 14 ur delovnega časa porabi za mlatenje prazne slame?" se je spraševal ter dodal, da nimajo niti poguma, da bi mlatenje praznega časa podprli s sklepi. Stranki SDS je tudi očital, da so imeli trikrat oblast, a vendar v njihovem mandatu niso storili ničesar, "saj niso imeli ne želje ne poguma".



 Predsednik vlade Robert Golob. **KPV**

V nadaljevanju je pojasnil, da bodo spremembe na področju zdravstva težke, a vendar so nujne. Izpostavil je, da bo vlada s koalicijo vztrajala pri javnem zdravstvu, ta mandat ter tudi prihodnji.

Koliko manipulacija in laži pa prihaja iz vrst SDS, pa po mnenju Goloba potrjuje prav referendum o dodatku k pokojninam, saj bo ta državo stal 6,7 milijona evrov. *"Zakaj? Za to, da se bo mogoče štirim umetnikom, kulturnikom preprečilo, da bi prišli do izredne pokojnine,"* je poudaril. Strošek štirih pokojnin na leto pa medtem znaša nekaj čez 60.000 evrov, je v odgovor še zatrdil Golob.

V nadaljevanju je pojasnil, da je Slovenija na področju znanja med vodilnimi na svetu, zaradi česar bo ta vlada še naprej vlagala v šolstvo ter izobraževanje. Med drugim je po njegovih besedah Slovenija uspešna tudi na gospodarski ravni. V sklopu slednjega je izpostavil, da so švicarski farmacevti v Sloveniji že prepoznali "drugo Švico", zaradi česar so preselili velik del svojih razvojnih in ne le proizvodnih kapacitet v Slovenijo. *"Gradijo se tovarne, gradile se bodo nove,"* je izpostavil ter dodal, da bodo zaradi podpore te vlade ustvarjeni veliko novih delovnih mest, obenem pa so predvidene nove investicije. *"Slovenija je postala ena najbolj zaželenih destinacij za investicije v farmacevtsko industrijo, ne samo v Evropi, ampak tudi na svetu."*

dezurni@styria-media.si

24. 04. 2025 Večer

Stran/Termin: 18

Naslov: Mladi bi kupili, starejši zamenjali, a izbira je omejena

Naklada: 17.789,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 1.013,70

Rubrika/Oddaja: KOROŠKA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, CENE



KOROŠKA NEPREMIČNINSKA SCENA

Mladi bi kupili, starejši zamenjali, a izbira je omejena

Cene nepremičnin na Koroškem še naprej rastejo, a počasneje kot v preteklosti. Povpraševanje presega ponudbo, zlasti po manjših in najemnih stanovanjih. Gradbene parcele so redke in težko dostopne

Sanja Verovnik

Koroška, nekoč znana po najnižjih cenah nepremičnin v Sloveniji, danes doživlja preobrazbo. Kljub manjšemu številu transakcij cene vztrajno rastejo, kar nakazuje na preobrat na lokalnem trgu. **Damjan Jelenko** iz Nepremičninskega centra Slovenj Gradec (KW Slovenia) trenutne razmere na trgu v Slovenj Gradcu in na Ravnah oceni takole: "Število transakcij prodaj nepremičnin na Koroškem se je v zadnjem letu zmanjšalo, kar sledi splošnemu trendu upadanja na slovenskem nepremičninskem trgu. To pa še ne pomeni, da cene padajo - le čas prodaje nepremičnin ali odločitev za nakup se podaljšuje. Razlogi za to so najverjetneje: večja ponudba (zaloga) nepremičnin na trgu. Večja ponudba pomeni, da si kupci vzamejo več časa za premišljeno odločitev. Na odločitev za nakup dodatno vpliva tudi negotovost glede obrestnih mer, inflacije in gospodarskih napovedi."

Čeprav so Slovenj Gradec in Ravne na Koroškem geografsko zelo blizu, se ta nepremičninska trga po Jelenkovih besedah razlikujeta. "Slovenj Gradec

ima višje cene in večje povpraševanje. Cene nepremičnin v Slovenj Gradcu so se približale cenam v štajerskih mestih, kot sta Celje in Maribor, ali se izenačile z njimi. Medtem Ravne na Koroškem ponujajo nekoliko nižje cene, a se soočajo z izzivi pri zagotavljanju dostopnih stanovanj za mlade. Trg na Ravnah je nekoliko manj dinamičen, vendar še vedno aktiven, zlasti v segmentu stanovanj in hiš," odgovori.

Povpraševanje ostaja stabilno - predvsem med lokalnim prebivalstvom in posamezniki, ki iščejo mirnejše okolje za bivanje. Jelenko kot skupno težavo omenjenih mest izpostavlja pomanjkanje gradbenih parcel. Prav te, namenjene individualni gradnji hiš in primerne za družine, so trenutno med najbolj iskanimi nepremičninami na Koroškem.

Najbolj iskane lokacije: bližina centra in sodobne soseske

V Slovenj Gradcu in na Ravnah na Koroškem so trenutno najbolj iskane lokacije za nakup stanovanj v bližini mestnega središča, z dobro infrastrukturo in sodobne novogradnje, pojasni Jelenko.

"V Slovenj Gradcu je povpraševanje po stanovanjih v centru izrazito, saj lo-



kacija omogoča enostaven dostop do vseh pomembnih storitev in ustanov. Med najbolj zaželene spadajo območje ob Celjski cesti, stanovanjska zazidava Troblje (TR-05), območje Šmartna pri Slovenj Gradcu ter stanovanjska soseska Zipo v neposredni bližini mestnega jedra, osnovne šole, vrtca, trgovin in rekreacijskih površin. Priljubljeno je tudi stanovanjsko naselje ob Podgorski cesti, kjer je bilo nedavno zgrajenih sedem novih javnih najemnih stanovanj. Lokacija pridobiva vrednost zaradi mirnega okolja in dobre povezave z mestom.

Povečano zanimanje je zaznati tudi za predmestna območja, kjer so cene nekoliko ugodnejše, a lokacije še vedno omogočajo hiter dostop do centra. Podobna dinamika se kaže tudi na Ravnah na Koroškem. Tudi tukaj je veliko zanimanje za nepremičnine v mestnem središču zaradi bližine infrastrukture in storitev. Povečano povpraševanje je tudi po nepremičninah v okoliških naseljih, kjer so stanovanja pogosto bolj prostorna in cenovno ugodnejša. Najbolj iskana območja trenutno vključujejo Vrata Javornika, Čečovje, Kotlje in Dobjo vas - predvsem tam, kjer poteka nova stanovanjska gradnja ali so na voljo komunalno urejene gradbene parcele."

Kdo kupuje? Mlade družine, starejši pari ...

Struktura kupcev v Slovenj Gradcu in na Ravnah na Koroškem je po besedah ne-

premičninskega posrednika raznolika, prevladujejo pa domači prebivalci, predvsem mlade družine, starejši pari in posamezniki, ki iščejo cenovno dostopna, funkcionalna in manjša stanovanja.



"Ponudba je zelo omejena, povpraševanje pa veliko"

"Mlade družine in posamezniki pogosto iščejo garsonjere ter eno- in dvosobna stanovanja. Ker je ponudba teh omejena, se tovrstne nepremičnine pogosto prodajo v nekaj dneh. Starejši prebivalci, ki živijo v večjih hišah, pa se zaradi stroškov in vzdrževanja zanimajo za selitev v manjša, lažje upravljiva stanovanja. Povpraševanje po teh je veliko, vendar omejena ponudba in pogosta pogojenost prodaje (prodajam hišo, kupim stanovanje) še dodatno zmanjšujeta razpoložljivost," opaza. Investitorji in tujci tvorijo manjši, a pomemben del trga: "Nepremičnine kupujejo predvsem kot naložbo - največ zanimanja je za manjše kmetije ali vikende. Njihova prisotnost dodatno povečuje konkurenčnost pri nakupih in zmanjšuje dostopnost za domače prebivalce, zlasti mlade." Najemniški trg je pod pritiskom, ugotavlja. "Ponudba je zelo omejena, povpraševanje pa veliko. Mladi, ki si nakupa ne morejo privoščiti, in tuji delavci, ki so zaposleni v lokalnih podjetjih, pogosto iščejo najemne možnosti. Za manjša najemna stanovanja se pogosto naberejo čakalne vrste z več deset zainteresenti," še razkrije.

Trg nepremičnin v obeh mestih tako ostaja dinamičen, a hkrati zaznamovan z neustreznim razmerjem med ponudbo in povpraševanjem. "Glavni kupci ostajajo domači prebivalci, predvsem mlade družine in starejši, medtem ko investitorji in tujci dodatno pritiskajo na že tako napet trg," pravi Jelenko.

Po čem je kvadratni meter

Povprečne prodajne cene kvadratnega metra stanovanj v Slovenj Gradcu in na Ravnah na Koroškem se razlikujejo glede na to, ali gre za novogradnje ali rabljena stanovanja. Na splošno so cene v Slovenj Gradcu nekoliko višje, kar potrjuje tudi Damjan Jelenko.

"V Slovenj Gradcu in na Ravnah se cene kvadratnega metra novih stanovanj gibljejo med 2500 in 3000 evri," pravi. Novogradnje dosegajo višje cene predvsem zaradi sodobnejše gradnje, energetske učinkovitosti ter boljše lokacije in opreme. Pri rabljenih stanovanjih pa so razlike med tema mestoma izrazite. Cene rabljenih stanovanj so v zadnjih letih močno narasle. "Glavni kriteriji pri oblikovanju cene so lokacija, nadstropje in ali ima stavba dvigalo. Razlika med prvim in petim nadstropjem v stavbi brez dvigala je lahko tudi 15 odstotkov ali več," opaza sogovornik. Stanovanja do tretjega nadstropja so najbolj iskana, zlasti med družinami in starejšimi kupci, ki sta jim pomembni dostopnost in funkcionalnost. Stanovanja v višjih nadstropjih pogosteje kupujejo investitorji za dajanje v najem.

Povprečna prodajna cena rabljene stanovanja v Slovenj Gradcu se ta čas giblje okoli 1700 do 1800 evrov za kvadratni meter, odvisno od opremljenosti in lokacije. "Oglaševanih cen ne bi posebej izpostavljaj, saj pogosto ne odražajo dejanskih transakcij," doda Jelenko. Na Ravnah so cene rabljenih stanovanj nekoliko nižje kot v Slovenj Gradcu. "Manjša in obnovljena stanovanja dosegajo cene okoli 1600 evrov na kvadrat, na bolj priljubljenih lokacijah, kot je Čečovje, pa tudi do 1700 evrov. Starejša stanovanja, ki zahtevajo večje posege ali so na manj atraktivnih lokacijah, se prodajajo po cenah med 1400 in 1500 evri za kvadratni meter, kar še vedno pomeni znaten dvig v primerjavi z obdobjem pred pandemijo."



Trg se umirja, rast cen tudi

Po večletnem izrazitem naraščanju cen se nepremičninski trg na Koroškem postopoma umirja. Po Jelenkovih besedah je rast še vedno zaznavna, a ni več tako dinamična kot nekoč: "Zmanjšano število transakcij, zlasti pri rabljenih nepremičninah, sicer kaže na upad povpraševanja, vendar cene ostajajo visoke in v določenih segmentih še naprej rastejo, le bolj zmerno."

"V zadnjem četrtletju smo pri novih stanovanjih opazili 0,2-odstotno podražitev, pri novih hišah 0,1-odstotno," pojasni. "Vendar ta rast ni več tako izrazita kot v preteklih letih, kar kaže na prehod v fazo stabilizacije. Pričakovano umirjanje trga dodatno potrjujejo napovedi glede gradbene aktivnosti. V letu 2025 se predvideva kar 60-odstotni upad dokončanih novogradenj - z letošnjih vrednosti na približno 800 enot. To bo vplivalo na ponudbo in dolgoročno verjetno tudi na cenovno dinamiko."

Na Koroškem, kjer ni močnega pritiska urbanizacije, kot ga poznajo večja slovenska mesta, se bodo cene po napovedih strokovnjakov v prihodnjih letih verjetno stabilizirale. Ob tem Jelenko opozarja, da bi lahko v posameznih segmentih, zlasti pri večjih družinskih hišah ali starejših stanovanjih, prišlo tudi do rahlega popuščanja cen zaradi manjšega povpraševanja. Kljub vsemu pa večjih cenovnih korekcij ne pričakuje. Manj novogradenj bo sicer omejilo ponudbo, vendar visoka inflacija, stroški gradnje in pomanjkanje alternativ na trgu pomenijo, da bodo cene

Kaj najbolj manjka

Kljub razmeroma stabilnemu trgu in dokaj dostopnim cenam v primerjavi z večjimi mesti se Koroška še vedno spopada s pomanjkanjem določenih vrst nepremičnin. Kot poudarja Jelenko, povpraševanje raste, vendar ponudba ne sledi v vseh segmentih, kar pomeni veliko razvojno vrzel, a tudi potencial za prihodnje investicije.

"Velika težava je pomanjkanje stanovanjskih enot, prilagojenih starejšim," izpostavlja. Zaradi starajočega se prebivalstva, zlasti v podeželskih okoljih, bi bila nujna gradnja dostopnih stanovanj z ustrezno prilagoditvijo (dostopi, dvigala, možnost oskrbe), saj tovrstnih objektov kronično primanjkuje. Manjkajo predvsem manjši stanovanjski kompleksi za upokojujence z dostopom do osnovnih storitev, tudi do zdravstvene oskrbe.

Hkrati je ponudba najemnih stanovanj izjemno majhna, zlasti v urbanih središčih, kot so Ravne na Koroškem in Slovenj Gradec. "Čeprav so najemnine na Koroškem nižje kot drugod, so mladi pogosto prisiljeni iskati bivališča v drugih regijah," doda.

Medtem ko je povpraševanje po manjših stanovanjih večje, primanjkuje tudi večjih enot (štirisobnih in večjih), ki bi bile primerne za družine. Obstoječa stanovanja v tem segmentu so pogosto starejša in potrebujejo obsežno prenovo. "Za družine bi bila zelo zaželena novogradnja večjih, energijsko učinkovitih stanovanj," pravi sogovornik. To velja tudi za mlajše generacije, ki vse bolj iščejo kakovostno, energetsko varčno bivanje z nizkimi stroški ogrevanja in večjim bivalnim udobjem. Tudi na podeželju je ponudba stavbnih zemljišč za gradnjo zelo omejena, največkrat zaradi varovanih kmetijskih območij in prostorskih omejitev. To ovira tako individualno gradnjo kot širši razvoj manjših krajev, kjer je sicer želja po gradnji velika.



Kje se trenutno gradi?

Na Koroškem je po besedah Damjana Jlenka v teku več stanovanjskih projektov za potrebe različnih ciljnih skupin - od mladih družin do najemnikov in investitorjev.

Gradnja je razpršena po različnih občinah, pri čemer izstopajo Mislinja, Slovenj Gradec in Ravne na Koroškem. V Mislinji nastaja nova stanovanjska soseska Mislinjski biser, ki obsega devet enot, vključno s štirimi dvojčki in eno samostojno hišo. Stanovanja so zasnovana za udobno družinsko bivanje, z moderno arhitekturo, kakovostno gradnjo in funkcionalnimi tlorisi. V Slovenj Gradcu se zaključujeta stanovanjska projekta Soseska Zipo in Homški park, ki sta namenjena sodobnemu urbanemu življenju v bližini mestnega središča. Gre za eno najbolj pričakovanih novogradenj v mestu, ki bo v naslednjih mesecih pomembno prispevala k povečanju ponudbe novih stanovanj.

Na Ravnah na Koroškem pa je bila v letu 2024 dokončana gradnja 70 stanovanjskih enot na lokaciji Javornik 72, namenjenih koroškim družinam. Poleg tega je bilo zgrajenih 35 javnih najemnih stanovanj, ki so jih prevzeli v upravljanje pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije. Projekt je bil sofinanciran iz sredstev Načrta za okrevanje in odpornost. Med prihodnjimi projekti na Ravnah Jlenko omeni tudi Gačnikovo pot v mestnem središču ter območje Čečovje - jug, kjer se pripravlja infrastruktura za individualno gradnjo.

0,2 %

– za toliko so se v zadnjem četrtletju podražila nova stanovanja; cene novih hiš so zrasle za 0,1 %.

2500

do 3000 evrov - v tem razponu se trenutno giblje cena kvadratnega metra novogradnje v Slovenj Gradcu in na Ravnah.

1700

do 1800 evrov je povprečna prodajna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja v Slovenj Gradcu.

vsaj srednjeročno ostale relativno stabilne, napoveduje.



V Slovenj Gradcu se zaključuje
stanovanjski projekt Soseska Zipo, ki je
namenjen sodobnemu urbanemu življenju
v bližini mestnega središča.
Foto: Nejc Strojnik

24. 04. 2025 **Novi tednik**

Stran/Termin: 3

Naslov: V Rogaški Slatini naprodaj štirje hoteli

Naklada: 15.000,00

Avtor: ŽF, STA

Površina/Trajanje: 354,38

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINSKA AGENCIJA



V Rogaški Slatini naprodaj štirje hoteli

V zdraviliškem središču je naprodaj več namestitvenih objektov, ki imajo skupaj več kot 300 sob. Izključna cena za Hotel Donat s štirimi zvezdicami je 26,5 milijona evrov, hotela Slatina in Medical pa sta skupaj naprodaj za 10,9 milijona evrov. Poleg tega za 4,7 milijona evrov prodajajo tudi hotelsko-gostinski objekt GO.

ŽF, STA

Hotel Donat v slatinskem Zdraviliškem parku je v lasti podjetnika Marjana Krajncja. Leta 1973 zgrajeni objekt ima 171 sob, trgovske loka-

le, kazino, notranji bazen in velnes. Naprodaj sta tudi parkirišče in garažna hiša, je razvidno iz prodajnega oglasa.

Prodaja ga mariborska nepremičninska agencija 24.nep., ki kupcem ponuja tudi kompleks hotelov Slatina s štirimi zvezdicami in Medical s tremi zvezdicami. Kompleks je v lasti podjetja Timax holding s sedežem na Slovaškem.

Hotel Slatina s 34 sobami je bil izgrajen leta 2002, prenovljen in nadgrajen pa leta 2023. Hotel Medical, ki ga trenutno prenavljajo, je bil zgrajen leta 2002 in ima 29 sob.

Nepremičninska agencija Baza medtem prodaja hotelsko-gostinski objekt GO s 25 sobami, športno dvorano in teniški igrišči pod Janino, ki so ga pred nekaj leti obnovili in uredili tudi 11 apartmajev. Hotel, zgrajen leta 2008, je sicer v lasti slatinskega podjetja Gobec.

Atlantida v rokah Ukrajincev

Nedavno je novega lastnika dobil tudi petzvezdični hotel Atlantida. Kupilo ga britansko podjetje Sungarden Residence Estate, lastnica pa je Ukrajinka, je poročal portal Necen-zurirano. Za koliko je bil hotel prodan, še ni znano.

Župan Rogaške Slatine **Branko Kidrič** je za STA povedal, da se je občini oglašila lastnica Atlantide in predstavila svoje načrte, ki so skladni z razvojem destinacije. Dejal je še, da je bilo lani v Rogaški Slatini še vedno največ tujih gostov iz Ukrajine in nekaterih azijskih držav, vendar manj kot pred leti. Se je pa zato povečalo število domačih gostov in obiskovalcev z drugih tradicionalnih trgov, kot so Hrvaška, Italija, Nemčija, Avstrija in skandinavske države.



24. 04. 2025

Večer

Stran/Termin: 4

Naslov: Nepremičnine kupila ukrajinska državljana

Naklada: 17.789,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 645,00

Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA



Piran je zelo privlačen - tako za stalno bivanje kot za turistične namene in občasno bivanje. Foto: Sanja Verovnik

Sanja Verovnik

Tiho, skoraj neopazno je Občina Piran pred kratkim prodajala svoje nepremičnine, ki imajo visoko vrednost, in to ne le finančno. Na javni dražbi so se znašli sedem zazidljivih zemljišč in ena stara istrska hiša. Lokacije? Od Parecaga do Lucije, od gričev nad Portorožem z odprtim pogledom na morje do elitne točke tik nad Piranom. Seštevek izključnih cen vseh skupaj je bil kar 2,8 milijona evrov.



Občina Piran je ena redkih v Sloveniji, ki še vedno nima sprejetega občinskega prostorskega načrta

Čeprav se dogodek ni znašel v ospredju javnega dogajanja in tudi ni požel pretiranega zanimanja med potencialnimi kupci, smo neuradno izvedeli, da sta ponujeno na dražbi po izključni ceni kupila ukrajinska državljana s podjetjema, registriranimi v Sloveniji.

Je pa dražba, na kateri so denimo za zemljišče nad Piranom v velikosti 665 kvadratnih metrov zahtevali kar 561 tisočakov oziroma 840 evrov na kvadratni meter, znova odprla vprašanje: komu so nepremičnine v tem obmorskem mestu sploh še namenjene? "Vse manj domačinom in vse bolj premožnim tujcem," je slišati od lokalnih prebivalcev, ki tudi ne verjamejo, da bo izkupiček od dražbe porabljen za gradnjo novih stanovanj.

Po besedah Daniela Lovšina, direktorja piranske nepremičninske agencije Casabela, je trenutni cilj občine verjetno predvsem z izkupičkom od dražbe napolniti občinsko blagajno, saj se na območju pravkar izvaja več obsežnih in finančno zahtevnih projektov. Na občini so pojasnili, da želijo s sredstvi od prodaje zemljišč znotraj območij, namenjenih stanovanjski gradnji, kupiti druge nepremičnine za izvedbo svojih strateških načrtov. Priznali pa so tudi, da se zavedajo, da so bile izključne cene zastavljene visoko.

Vrednost hiš presega milijon evrov

Za mnenje smo vprašali tudi Lovšina, dobrega poznavalca piranskega nepremičninskega trga, ki ocenjuje, da so bile nekatere izključne cene na dražbi, zlasti cene zemljišč v zaledju, (pre)visoke. Po drugi strani pa imajo ekskluzivne lokacije na območju Portoroža ali Pirana s pogledom na morje višjo tržno vrednost, ki po njegovih besedah lahko upraviči tudi visoke izključne cene.

Takšne cene pa, kot poudarja Lovšin, nagovarjajo predvsem premožnejše



OBČINA PIRAN

Nepremičnine kupila ukrajinska državljana

Zemljišča nad Piranom, Portorožem in v zaledju so na dražbi dosegla visoke izključne cene. Kdo kupuje? Neuradno tujci z denarjem. Kdo ostaja brez možnosti? Lokalci, ki si stanovanj ne morejo več privoščiti

kupce, ki v nepremičnine vlagajo bodisi kot v prestižna osebna bivališča bodisi v počitniške vile. "Osebnostno smatram, da so takšne cene manj premožnim občanom nedosegljive, kar pa bi morala v svoji prostorski strategiji zasledovati tudi Občina Piran, če želi obdržati mlade družine in aktivno prebivalstvo," je jasen.

Občina Piran sicer po njegovem mnenju ostaja zelo privlačna - tako za stalno bivanje kot za turistične namene in občasno bivanje. Med lokalnim prebivalstvom prevladuje povpraševanje po dvo- in trisobnih stanovanjih ter vrstnih hišah. Kupci, ki iščejo nepremičnine, ki jih nameravajo uporabljati kot vikende, se večinoma zanimajo za manjše enote v Piranu, Portorožu in Luciji. "Tudi hiše so zanimive, vendar zaradi večjih parcel in skupne kvadrature dosegajo cene, pogosto višje od milijona evrov, kar jih postavlja daleč izven dosega povprečnega lokalnega prebivalca."

Povpraševanje obstaja tudi po stavbnih zemljiščih, vendar teh na prostem trgu močno primanjkuje. Občina jih sicer ponuja na dražbah, a kot opozarja Lovšin, so njihove cene visoke in za večino občanov nepriljavne.

■ 665 kvadratnih metrov meri parcela nad Piranom, za katero je občina na dražbi zahtevala 561.000 evrov oziroma 843 evrov na kvadrat.

■ 40 let je minilo, odkar so v občini Piran nazadnje gradili vrstne hiše za občane.

■ 1998 je bilo leto, ko so bili zgrajeni zadnji večstanovanjski bloki (Obala v Luciji), namenjeni prodaji na prostem trgu.

■ 5033,67 evra je povprečna oglaševana cena kvadratnega metra nepremičnin v občini Piran na nepremičninskem portalu.

Leta 1998 zgradili zadnje bloke

Po podatkih s portala nepremicnine.net se povprečna oglaševana cena kvadratnega metra nepremičnin v občini Piran trenutno giblje okoli 5033,67 evra. V praksi pa so cene v dejanskih transakcijah nižje - praviloma za 5 do 10 odstotkov, v nekaterih primerih tudi 20 odstotkov. "Rabljenost stanovanj se prodajajo po cenah nad 4000 evrov za kvadratni meter, realno za okoli 4500 evrov. To je posledica velikega pomanjkanja tako rabljenih stanovanj kot novogradenj. V občini Piran se namreč od leta 1998 (bloki Obala v Luciji) oziroma leta 2005 (Rezidenca Lucija) ni zgradil noben večstanovanjski objekt, namenjen za prodajo na prostem trgu. Tudi vrstnih hiš za občane niso gradili že več kot 40 let."

Lovšin je mnenja, da gre za rezultat dolgoletnega zanemarjanja prostora in pomanjkanja jasne strategije, kako naj bi se občinski prostor razvijal: "Občina Piran je namreč ena redkih v Sloveniji, ki še vedno nima sprejetega občinskega prostorskega načrta (OPN)."

Na območju slovenske Istre že dalj časa opažajo občutno zmanjšanje števila nepremičninskih transakcij. "Razlog so visoke cene, ki odvrčajo potencialne kupce. Čeprav cene ne rastejo več, tudi večjega padca še ni zaznati. V posameznih primerih so se oglaševane cene sicer nekoliko znižale, vendar številni prodajalci še vedno postavljajo cene, ki temeljijo na oglaših in ne na realnih tržnih vrednostih," pravi sogovornik. "Na povpraševanje vpliva tudi dostopnost ugodnih hipotekarnih posojil. Če se bodo obrestne mere zniževale, lahko pričakujemo povečanje aktivnosti na trgu. Trenutno pa večina kupcev še vedno kupuje z lastnimi sredstvi - hipotekarna posojila predstavljajo le manjši delež financiranja, kar še dodatno nakazuje, da so aktivni predvsem premožnejši kupci, pogosto tudi iz tujine."