

10.8.2020 **Večer**

Naslov: Prazna stanovanja, obupani lastniki

Avtor: Sanja Verovnik

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Gesla: BOŠTJAN UDOVIČ, UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, NAJEMNA STANOVANJA,

Stran/Termin: 1

Naklada: 25.010,00

Površina/Trajanje: 532,46

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA



V žarišču

# Prazna stanovanja, obupani lastniki

Stanovanja, ki so se oddajala turistom, samevajo, lastniki pa vse bolj razmišljajo o prodaji ali dolgoročnem oddajanju.



Foto: Andrej PETELINSK

**Sanja Verovnik**

Apartma ob Ljubljanici v strogem središču prestolnice se že pet let oddaja turistom, tudi preko platforme Airbnb, in se ponosa z odličnimi ocenami gostov. Toda v teh koronačasih je cena za prenočitev v njem za kar 70 odstotkov nižja in znaša skromnih 35 evrov. Namesto dobrodošlice, steklenice vina, goste v apartmaju čakajo maske in razkužila. V tem obdobju lani je bilo to stanovanje popolnoma zasedeno. Letos pa je turiste mogoče prešteti na prste ene roke, skrušeno prizna lastnik nepremičnine. Tudi v Mariboru, kjer je tako imenovanih turističnih stanovanj veliko

manj kot v Ljubljani ali na Obali, stanje ni nič bolj rožnato. Turistična stanovanja so prazna, lastniki pa obupani. "Stroški so, prihodkov pa ni. Verjamem, da bodo številne nepremičnine banke zaplenile, saj morajo zavarovati tudi svoj interes," razmišlja Maja Uran Maravić s Fakultete za turistične študije. Tudi najmodajalka Barbara iz Maribora ne more več plačevati visokega kredita in drugih stroškov za stanovanje, garsonjero v središču mesta se je odločila prodati, turistično oddajanje pa dati na klin. "Časi so se spremenili, turistov ni in jih še dolgo ne bo," je nedvoumna Mariborčanka.

STRAN 3

10.8.2020 **Večer**

Naslov: Turistov od nikoder, krediti pa ostajajo  
 Avtor: Sanja Verovnik  
 Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU  
 Gesla: BOŠTJAN UDOVIČ, UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, NAJEMNA STANOVANJA,

Stran/Termin: 3

Naklada: 25.010,00

Površina/Trajanje: 1.113,64

Žanr:

POROČILO

**TURISTIČNE NASTANITVE**

# Turistov od nikoder, krediti pa ostajajo

Strokovnjaki do konca leta napovedujejo najmanj 70-odstotni padec turističnega prometa. Stanovanja, ki so se oddajala turistom, samevajo, lastniki pa vse bolj razmišljajo o prodaji ali dolgoročnem najemu

Sanja Verovnik

**A**partma ob Ljubljani v strogem središču prestolnice se že pet let oddaja turistom, tudi preko platforme Airbnb, in se ponaša z odličnimi ocenami gostov. Toda v teh koronasicah je cena za prenočitev v njem za kar 70 odstotkov nižja in znaša skromnih 35 evrov. Namesto dobrodošlice, steklenice vina, goste v apartmaju čakajo maske in razkužila.

V tem obdobju lani je bilo to stanovanje popolnoma zasedeno. Letos pa je turiste mogoče prešteti na prste ene roke, skrušeno prizna la-

stnik nepremičnine. Če že, povprašujejo Slovenci, kakšen Avstrijec se tudi najde, o Italijanh ni ne duha ne sluha, čeprav so bili lani v Ljubljani najstevilčnejši gostje. V času epidemije je stanovanje ponudil v uporabo medicinskim uslužbencem. Upal je, da se bo poleti stanje umirilo in se bodo turisti vrnili. To se ni zgodilo, zato zdaj razmišlja, da bi svojo nepremičnino ponudil v dolgoročni najem. Prihodkov ni, kredit pa ostaja, pravi.

Tudi na drugem koncu Slovenije, v Mariboru, kjer je po ocenah **Branka Potočnika**, direktorja nepremičinske agencije Insa, sicer petkrat manj tako imenovanih turističnih stanovanj kot v Ljubljani ali na Obali, stanje ni nič bolj rožnato. Turistična stanovanja so prazna, lastniki pa obupani. "Stroški so, prihodkov pa ni. Verjamem, da bodo številne nepremičnine banke zaplenile, saj morajo zavarovati tudi svoj interes," razmišlja **Maja Uran Maravić** s Fakultete za turistične študije. Tudi najemodajalka Barbara iz Maribora ne more več plačevati visokega kredita in drugih stroškov za stanovanje, garsonjero v središču mesta se je odločila prodati, turistično oddajanje pa dati na klin. "Časi so se spremenili, turistov ni in jih še dolgo ne bo," je nedvoumna Mariborčanka.

## Čez noč odpovedane vse rezervacije

Strokovnjaki do konca leta napovedujejo najmanj 70-odstotni padec turističnega prometa. Za preživetje pa bo ključno zaupanje turistov. Ne gre več le za zdravstveno krizo, ampak

tudi za gospodarsko, razmišlja **Vasja Crnjakovič**, direktor agencije RE/MAX Nepremičnine Maribor. "Turizem trpi, javni promet v Evropi in širše je obstal, večina letal še vedno ostaja na tleh, ponudba turističnih kapacet je majhna in negotova. Napovedi do konca leta in tudi naprej so trenutno precej slabe.



Ljudje so vse bolj previdni, turistične migracije vse bolj omejene. Za to novo stanje pa seveda niso imuni sistemi, kot sta Airbnb in Booking, ki so v zadnjih nekaj letih veljali za izredno hitro razvijajoča se podjetja, ki temeljijo na spletnih platformah."

"Če je bilo včasih zanimanje za nakup stanovanja za oddajo na Airbnb veliko, zlasti v Ljubljani, na Obali, Bledu, pa tudi v Mariboru, je danes situacija popolnoma spremenjena. Turistov zaradi pandemije ni ali jih je zelo malo, turistične namestitve pa samevajo. Praktično čez noč bile so bile odpovedane vse rezervacije, tudi do konca tega leta, pojasni žalostno statistiko Crnjakovič. "Novih rezervacij je zelo malo, jeseni jih bo verjetno še manj."

Sogovornik je prepričan, da nekdo, ki je za nepremičnino na banki vzel visok kredit, ker je z njim želel služiti denar, zdaj pa paslužka ni, stanovanje je prazno, za nameček pa ima še stroške, tega dolgo ne bo 'toleriral' in bo rešitev poiskal tudi v dolgoročnem oddajanju stanovanj. "Veliko se jih je za ta korak že odločilo, nekateri še vztrajajo, predvsem tisti, ki imajo nepremičnine na atraktivnih lokacijah, v Ljubljani, na Bledu in Obali, in upajo, da bodo polne vsaj med poletjem, a tudi ti bodo slej ko prej prisiljeni, da jih ponudijo trgu," napoveduje Crnjakovič.

#### Davčne spodbude za dolgoročni najem?

Koliko je v Sloveniji nepremičnin, ki se oddajajo turistom, je težko natančno oceniti, pravi **Boštjan Udovič**, direktor Zbornice za po-

slovanje z nepremičnimi pri GZS, "predvsem zdaj, ko je aktualna ponudba precej izkrivljena". Je pa Udovič prepričan, da bodo stanovanja, ki so zdaj prazna, kmalu na voljo za dolgoročni najem, bodisi bodo šla v prodajo. Vendar krize s pomanjkanjem najemnih stanovanj v Sloveniji tudi prihod turističnih nepremičnin na trgu ne bo omilil, še opozori sogovornik. "Četudi bi dolgoročno oddali vsa 'turistična' stanovanja, bi bilo najemnih stanovanj v Sloveniji še zmeraj premalo, ker ponudba ne sledi povpraševanju. Tudi gradnja novih stanovanj tega problema žal ne bo rešila," o krizi na najemnem trgu razmišlja Udovič.

O tem, ali so tovrstna stanovanja zdaj priložnost za državo, ki si z novelo stanovanjskega zakona pri-

zadeva, da bi prevzela v upravljanje nepremičnine, ki so v Sloveniji nenaseljene, nihovci lastniki pa jih ne želijo oddajati - takih stanovanj naj bi bilo v Sloveniji po podatkih kar tretjina -, pa Udovič meni, da bi država sicer lahko uvedla javno najemno službo. A vprašanje je, nadaljuje sogovornik, ali bi lastnike stanovanj, ki so bila namenjena kratkoročnemu oddajanju turistom in so večinoma višjega cenovnega razreda, javna najemna služba sploh zanimala. "Najemnina, ki bi jo od javne najemne službe dobili, bi bila namreč bistveno nižja od tiste, ki jo lahko pridobijo na trgu," opozori Udovič. "Zato država napoveduje tudi davčno olajšavo za te lastnike. Javna najemna služba bo tako verjetno vsaj pretežno zanimiva za tiste lastnike, ki jih ne moti, če bo najemnina nekoliko nižja, le da se jim ne bo treba ukvarjati s postopkom oddanja in prevzemati vseh tve-

ganj, ki jih to prinaša." Lastniki, ki bi stanovanja oddali za daljše obdobje, na primer za tri leta ali več, pa bi bili, pojasni Udovič, upravičeni do določenih bonitet. "S tem bi bili tudi bolj motivirani, da sklenejo najemne pogodbe za daljše obdobje, kar zdaj zaradi različnih razlogov v Sloveniji ni običajno. Hkrati pa bi ta stanovanja za daljše obdobje 'iztrgali' kratkoročnemu oddajanju v turistične namene," razmišlja **Boštjan Udovič**, ki je prepričan, da bo kriza na trgu turističnega najema stanovanj poskrbela tudi za padec najemnin.

#### Najemnine se (ne) bodo znižale

Da bo najemniški trg v nasprotju z negotovim nadaljevanjem Airbnbja vedno bolj v ospredju, je prepričan **Boris Ješovnik**, nepremičinski agent KW Slovenija. Po njegovih besedah bodo najemnine posledično postale veliko bolj konkurenčne, kljub temu da, pravi, za zdaj vpliva na njihove cene še ni. Nobenih sprememb glede najemnin pa ne pričakuje Branko Potočnik iz Inse, saj pravi, da najemnih stanovanj v Sloveniji še vedno primanjkuje. Opaža pa nekoliko povečano ponudbo stanovanj za dolgoročni najem, ali je to posledica trenutne situacije na trgu, pa je težko oceniti.

Vasja Crnjakovič pričakuje spremembe turističnih najemnin. Hkrati pa opozori, da so turistične najemnine povzročale klasičnemu najemnemu trgu škodo: "Počasi, a vztrajno so ga sesuvale, saj so se lastniki nepremičnin raje odločali za dobičkonosno kratkoročno oddanje, to pa je povzročilo slabo ponudbo nepremičnin za najem za daljše obdobje." Seveda pa ni vse zlato, kar se sveti, opozarja Crnjakovič. "S kratkoročnimi najemi je veliko dela, ves čas mora lastnik skrbeti, da je nepremičnina zasedena, veliko je čiščenja, neodgovornih najemnikov, slabe volje sosedov ..." še sklene, prepričan, da nas tudi v prihodnosti čaka pestro nepremičninsko dogajanje.



## Airbnb, nezaželen sosed

V času izbruha novega koronavirusa so številna mesta začela razmišljati o svoji podobi po koncu pandemije. In v več primerih to pomeni omejevanje kratkoročnega oddajanja stanovanj turistom. Med takšnimi mesti je Praga, kjer je preko Airbnbja na voljo okoli 12.000 namestitev. Tam pravijo, da si v mestu želijo več "stalnih prebivalcev" pa tudi boljši nadzor nad tem, kdo je v mestu. Povečati želijo tudi učinkovitost pobiranja davkov iz naslova Airbnb prihodkov. Kot je praški župan **Zdenek Hrib** povedal za Reuters, bodo morali odslej vsi, ki preko tovrstnih platform oddajajo stanovanja, mesto sporočiti, preko katere platforme so oddali prostor, kako pogosto in za kakšen znesek.

Ali bi se kaj podobnega moralо zgoditi tudi v Ljubljani? Boštjan Udovič, direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS, ni pristaš pretirane regulacije, še manj pa prepovedi: "To se ne obnese niti v bolj urejenih zahodnih državah, ker svobodna gospodarska pobuda vedno najde pot. Še manj bi se to verjetno obneslo pri nas, ker kot država nismo najbolj vešči izvajanja nadzora nad lastnimi predpisi in posledičnega sankcioniranja kršitev. Za primer lahko omenim prav problematiko turističnega najema. Po stališču pristojnega ministrstva, ki se mu pridružujem tudi sam, bi moral lastnik stanovanja v večstanovanjski stavbi za oddajanje stanovanja v turistične namene, kar v osnovi predstavlja gospodarsko dejavnost, pridobiti soglasje vseh etažnih lastnikov v stavbi. Iz izkušenj vemo, da je v praksi to praktično nemogoče, spletnе platforme pa so (oziroma so bile) kljub temu polne takšnih stanovanj. To pa pomeni, da tega ne znamo ali nočemo nadzirati in preprečevati," opozori Udovič.

Pretirano omejevanje in regulacija po njegovih besedah nista na mestu, ker to pogosto še okrepi črni trg in so razmere še manj urejene. "Nedvomno pa je nujno to področje urediti. Vendar na način, ki bo lastnikom stanovanj omogočal, da se skozi omejitve dejansko prebijejo. Sicer so že vnaprej 'obsojeni' na črni oziroma sivi trg," sklene Udovič.

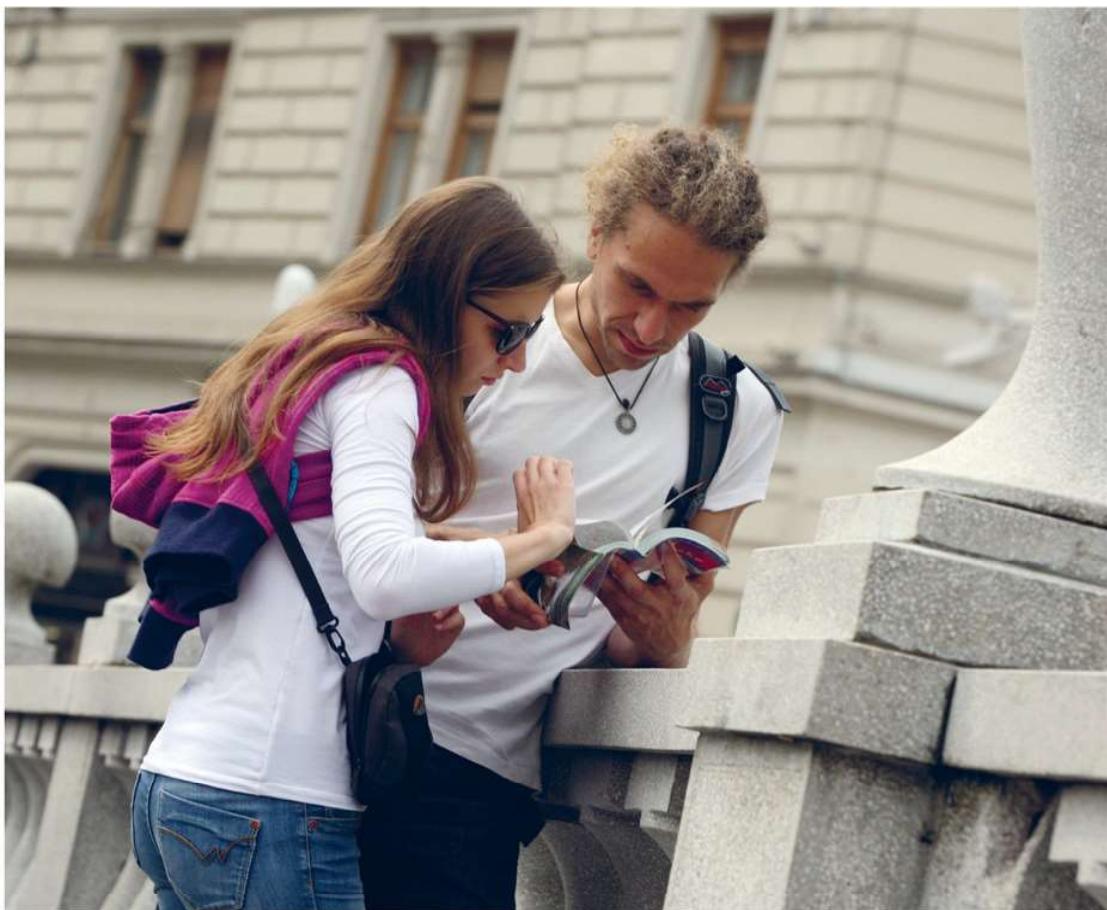
*"Za 70 odstotkov  
so se pocenile  
najemnine  
stanovanj, ki se v  
Sloveniji oddajajo  
turistom"*

## Airbnb ima rezerve

Airbnb si je s pristojbinami za rezervacije, ki jih zaračunava tako gostiteljem kot gostom, ustvaril za tri milijarde dolarjev gotovinskih rezerv, navaja Reuters. Samo lani je imel za 4,8 milijarde dolarjev dobička. Gostiteljem zaračunajo tri odstotke za vsako rezervacijo, gostom pa do 14,2 odstotka.

## Za skoraj polovico manjša prodaja

V Sloveniji je bilo v polletju po prvih podatkih geodetske uprave evidentiranih 10.800 kupo-prodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala 770 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem lani sta bili številki nižji za 40 odstotkov, v primerjavi s prvim pa za 40 oziroma 45 odstotkov. Cene rabljenih stanovanj so šle navzgor.



Turistov je letošnje poletje v mestih  
bistveno manj kot običajno.

Foto: Sašo BIZJAK