

Kljub epidemiji povpraševanje še vedno presega ponudbo

Andreja Šalamun

Epidemija, ki jo je povzročilo širjenje virusa SARS-CoV-2, je nepremičninski trg v Sloveniji sicer nekoliko zaustavila, a poznavalci ocenjujejo, da večjih sprememb v cenah nepremičnin zaradi nje ni pričakovati. Še vedno je namreč povpraševanje veliko večje kot ponudba.

»Podatki za zadnje četrletje lanskega leta kažejo, da je bil, kljub epidemiji, promet na nepremičninskem trgu zelo podoben kot v zadnjem četrtnju leta 2019, cene pa so se lani v primerjavi s predlani celo nekoliko zvišale,« pravi Boštjan Udovič, direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami na Gospodarski zbornici Slovenije (GZS). Dodaja, da so višje cene najverjetneje posledica zmanjšane ponudbe. »Prodajalci, ki se jim s prodajo ne mudi, so se zelo verjetno odločili počakati na konec epidemije,« razmišlja Udovič.

Je pa epidemija znižala ceno najemnin, kar je po mnenju sogovornika verjetno posledica tega, da je kar nekaj nepremičnin, ki so bile včasih namenjene turističnemu najemu, pristalo na običajnem najemnem trgu. »Predvidevam pa, da je to bolj kratkega daha, da lastniki sklepajo najemnine za krajše časovno obdobje in čakajo, da bo turizem znova zaživel. Ko se bo to zgodilo, bodo te nepremičnine zelo verjetno znova namenili turističnemu najemu, saj so tam donosi večji,« pravi.

slaba. »Vzrok je zagotovo v tem, da je bilo naše delo prepevedano in se marsikatera stranka ni odločila v teh časih menjati – prodajati svoje nepremičnine,« meni Potočnik in dodaja, da je povpraševanje po nepremičninah naraslo, ponudba pa je omejena.

Prav zaradi tega Potočnik meni, da je trenutno možnost izbire zelo majhna in da zato čas za nakupe ni najboljši; zlasti, če se vam z nakupom ne mudi. Je pa, pravi sogovornik, nepremičnino zdaj precej lažje prodati, sploh urejene stanovanjske nepremičnine po primerni ceni.

Odlotiti se je treba racionalno in ne preveč špekulirati

Udovič pravi, da je za nekoga, ki potrebuje nepremičnino, čas za njen nakup vedno pravi. Enako za tistega, ki želi nepremičnino prodati. »Odlotiti se je treba racionalno in ne preveč špekulirati,« pravi. Kot dodaja, ni prepričan, da lahko z gotovostjo napovedujemo, kaj se bo na nepremičninskem trgu dogajalo čez dve ali tri leta in na tej osnovi špekuliramo o morebitnih visokih dobičkih. »Cene niso več tako volatilne, kot so bile pred desetletjem, zato menim, da ne moremo pričakovati njihovega bistvenega padca ali rasti v prihodnjih letih, če se ne bo zgodilo res kaj zelo pretresljivega,« pravi in dodaja, da so se cene nekako ustale.

Res pa je, da se približno na sedem ali osem let zgodi manjša uskladitev na trgu. »Pričakovali smo, da bo prišlo do izravnave navzdol, a kaže, da je epidemija temu prekrizala načrte. Vseeno pa lahko verjetno v prihodnosti pričakujemo padec cen nepremičnin, a zagotovo ne tako velikega kot na primer v letu 2008, ko je znašal 30 odstotkov. Tokrat bi lahko govorili o petih do največ desetih odstotkih,« poudarja Udovič. Dodaja, da tisti, ki nepremičnino res potrebujejo, zagotovo ne bodo čakali naslednjih pet ali deset let, da bodo

takrat zanj plačali pet ali deset odstotkov manj.

Še vedno smiselna naložba

»Pa vendar je v primeru, da imate nekaj denarja odveč, nakup nepremičnine kot naložbe vendarle smiselni,« ugotavlja Udovič, čeprav trenutno

Investitorji vlagajo predvsem v manjše objekte, ki jih večinoma že vnaprej prodajo.

razmere niso najbolj primerne za turistični najem, zasebnega najema pa tudi skorajda ni. »Če nepremičninskega davka ne bo, potem je morda smiselno imeti dodatno nepremičnino in čakati, kaj bo. Nepremičnina je navsezadnje dobra naložba, saj v bližnji prihodnosti ni pričakovati bistvenega padca cen,« meni Udovič.

»Če v tem trenutku primerjamo donosnost nepremičnin z na primer kriptovalutami, lahko brez težav ugotovimo, da je ta trenutek veliko bolj donosen posej s kriptovalutami kot z nepremičninami,« pravi Branko Potočnik in dodaja, da to velja za krajše časovno obdobje. Nepremičnine so sicer res manj donosne, so pa zagotovo varnejša naložba. »Pred kratkim so v Financah objavili analizo, kjer smo

5 do 10 %
bodo dolgoročno padle cene nepremičnin.

Epidemija je začasno znižala ceno najemnin.

Mnoge stranke čakajo na primernejše čase

»Nepremičninske družbe smo bile skoraj štiri mesece zelo omejene, saj smo lahko poslovali le s pravnimi osebami, neposredni stiki s potrošniki pa niso bili dovoljeni,« pravi Branko Potočnik, direktor družbe Insa nepremičnine. Opaža, da je na štajerskem koncu povpraševanje po nepremičninah zelo veliko, ponudba pa precej



lahko prebrali, da je na Štajerskem glede na vrednost nakupa tudi najvišji donos, če se nepremičnina oddaja. Seveda pa je tudi odvisno od vrste nepremičnine in njene lokacije.« Še doda sogovornik.

Pretresi na nepremičniškem trgu niso zelo verjetni

Kaj pa slovenski nepremičniški trg čaka letos? Epidemija ima vendarle tudi posreden vpliv. »Če bo na primer kletnilo gospodarstvo, če bodo usihala delovna mesta, če bo upadla kupna moč in povpraševanje po nepremičninah – trenutno sicer nič ne kaže na to – potem bi lahko ponudba prehitela povpraševanje in bi se to odrazilo

Dolgoročno

so se cene na nepremičniškem trgu ustalile.

prepričan Udovič. Dodaja, da se investitorji raje lotijo projektov, ki cenovno sodijo v višji standard. Tu imajo namreč zagotovljen donos, vedo, da se bodo kupci za takšna stanovanja vedno našli.

»V trenutni situaciji se investitorji ne odločajo za gradnjo zasebnih nizkocenovnih stanovanj, kar je razumljivo. To je namreč precej tvegano in konec koncev je to naloga države; ali pa je njena naloga takšno gradnjo vsaj olajšati,« meni sogovornik. Poudarja, da to, da se prodaja stanovanje višjega cenovnega razreda, običajno pomeni, da se hkrati sprosti stanovanje nižjega standarda, ki se lahko prodaja naprej po nižji ceni. Tako se rešujejo tudi stanovanjske stiske ljudi, ki potrebujejo cenejša stanovanja.

Trenutno je v obtoku veliko denarja, zato je povpraševanja veliko

»Napovedi so sicer zelo nehalne, lahko samo ugrabimo,« se zaveda Branko Potočnik in dodaja, da vseh drugih dobrin odvisne od povpraševanja. »Ker je trenutno v obtoku veliko denarja, je povpraševanje veliko. Prav tako na povpraševanje vpliva dejstvo, da obresti na depozite praktično ni oziroma so negativne,« navaja Potočnik. Pove še, da je naložba v nepremičnine za konservative vlagatelje dobra in varna naložba, donosnejša od depozitov in varnejša od večine drugih naložb. Kot pravi, na cene nepremičnin močno vplivajo tudi razpoložljiva posojila. »Če bodo ta na voljo, ne moremo pričakovati padca cen,« zaključuje. ■



PALAIS & VILLA SCHELLENBURG LJUBLJANA



Vaš najlepši novi dom

Villa vseljivo že julij 2022

Palais vseljivo najkasneje junij 2023

Na območju nekdanje stavbe Kolizeja v centru Ljubljane in strlejšaj od športnega parka Tivoli vztrajno napreduje novogradnja 125 najprestižnejših stanovanj. Ob Gosposvetski cesti bo zgrajen 6 nadstropij visok poslovni objekt, ki bo na voljo v dolgoročni najem.

Poleg odlične lokacije, premišljene arhitekturne zasnove in visokokvalitetnih materialov se projekt lahko pohvali s 24 urno recepcijo umeščeno v reprezentativno avlo, video nadzorom objekta, visoke višine etaž, ki merijo od 283 cm do 355 cm, velike tlorisne površine bivalnih prostorov, direktni dostop od parkirnih mest do stanovanj ter dodatna dvigala za kolesa.

Informacije na: www.schellenburg-living.com

+386 40 505 081 | info@schellenburg-living.com