

Nepremičninski trg v Italiji

Dr. Maja Vrtovec

IMMOBILI

SenzaConfini



Nepremičninski trg Medtem ko gredo v Istri in Ljubljani stanovanja za med, je v Trstu še veliko ponudbe in temu primerne so tudi cene

Mesto kave, burje in poceni nepremičnin

TRST – »Največ mojih strank je Slovencev, sledijo pa Avstrijci,« je povedala Maja Vrtovc, lastnica tržaške nepremičninske agencije Immobilita Senza Confini. »Nekateri iščejo počitniško stanovanje, drugi se želijo v Trst – mesto kave in burje – preseliti, saj so cene precej nižje kot v Sloveniji. Začnejo se že pri manj kot tisoč evrih za kvadratni meter,« je dodala.

NATAŠA ČEPAR

In res, kot je navedeno v oglasu na spletnih straneh njene agencije, je napredaj stanovanje, veliko 60 kvadratnih metrov, v drugem nadstropju zgradbe iz leta 1990, ki je obkrožena s parkom z visokimi drevesi, bazenom, teniškim igriščem, igrali za otroke in parkirnimi prostori. Oglaševana cena znaša 55.000 evrov.

»V Trstu prevladuje staro prebivalstvo in na trgu je velika ponudba stanovanj. Slovencem predstavlja neko domačnost, saj tu živi slovenska manjšina, na voljo so slovenske šole in kulturna ponudba,« je poudarila. Obenem pa je za nakup nepremičnine potrebno poznavanje italijanskih birokratskih postopkov, davčnih posebnosti (stopnja obdavčitve je odvisna od števila posedovanih nepremičnin in tega, ali je nepremičnina namenjena stalnemu bivanju) in tudi jezika, je opozorila Vrtovc.

Ob nakupu je treba upoštevati tudi višje stroške bivanja. Kot primer navede, da za 50 kvadratnih metrov veliko stanovanje znašajo okvirni stroški 150 evrov na



Tržaška nepremičninska posrednica Maja Vrtovc meni, da je nakup nepremičnine v Trstu poslovna priložnost. FOTO JOŽE SUHADOLNIK

mesec (elektrika, voda, kurjava, skupni stroški), k temu je treba dodati še približno 400 evrov davka na leto, če gre za drugo nepremičnino v posesti. Dodaten strošek utegne biti novi predpis, ki za vse stalne prebivalce Italije določa, da morajo na svojih vozilih namestiti italijanske registrske tablice. To pa pomeni, da morajo avtomobilsko zavarovanje skleniti v Italiji.

Špekulacija: se bodo cene v Trstu zvišale?

Zdi se, da so nepremičninske prilikožnosti v Ljubljani izčrpane. Bi lahko bila stava na Trst dobra špekulacija? Po besedah sogovornice je največ povpraševanja po stanovanjih v cenovnem razponu od 50.000 do 200.000 evrov. Povprečna cena za kvadratni meter nepremičnine v Trstu pa je



Trst ima predznak industrijskega mesta. FOTO PRIMOŽ ZRNEC

1550 evrov. Po navedbah časnika *Il Sole 24 Ore* najnižje cene dosegata Škeđen – povprečno 1150 evrov za kvadratni meter, kot prestižnejše območje pa velja Griljan s povprečnimi cenami okoli 2650 evrov za kvadratni meter. Cene za posamezne luksuzne nepremičnine lahko znašajo tudi čez tri tisoč evrov in vse do sedem tisoč evrov za kvadratni meter. Take so predvsem obmorske lokacije od Barkovelj in parka Miramar do Sesslana – kjer je prestižno naselje Portopiccio z marino – in Devinskega gradu. Tu so, je dejala Vrtovc, tudi hiše v tipičnem kraškem slogu, ki so jih zasnovali slovenski arhitekti, in vile z dostopom na morje. Višje cene dosegajo tudi strogo središče mesta, kjer je najti po ekoloških standardih preurejene zgradbe s pogledom na mesto in morje.

Marsikdo se za nakup nepremičnine v Trstu odloči kot naložbo, je povedala Vrtovc, ki tudi meni, da se cene zvišujejo, kar je opazno predvsem v zadnjega pol leta, ko se povečuje tudi število poslov. To utegne biti povezano z načrti za ureditev območja starega pristanišča in letom 2020, ko bo Trst postal evropska prestolnica znanosti. »Takrat bo po pričakovanjih Trst na novo odkrit in tudi ovrednoten,« je pojasnila. Massimo Tuzzi iz tržaške agencije RE/MAX je nekoliko previdnejši pri napovedih. »Dejstvo je, da je ponudba nepremičnin na trgu res velika, kar je predvsem posledica večletnega vztrajanja pri tržno nevdzdržnih prodajnih cenah. Število poslov v zadnjem obdobju se povečuje tudi na račun tujcev, predvsem Avstrijcev, cene pa ostajajo na bolj ali manj istih ravneh. Menim, da bo tako še prihodnjih tri do pet let.«

Tržčanom ljubša Slovenija

»Po informacijah, ki jih imamo, so cene nepremičnin v Trstu precej nižje kot pri nas. Vzrok je v kakovosti življenja, pomanjkanju povpraševanja in večani povpraševanja Tržčanov za nepremični-

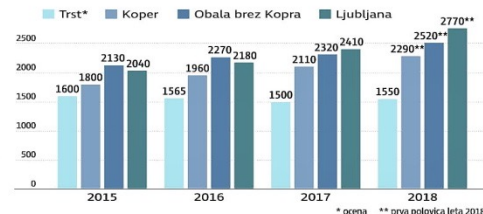
ne v Sloveniji,« je povedala Mary Markežič iz koprške poslovalnice agencije Dodoma. »V Trstu je veliko težav s parkiranjem, stavbe so marsikje dotrajane, manj je zelenih površin. Če Trst primerjam s Koprom ali Ljubljano, se mi zdi, da je pri nas okolje za bivanje prijaznejše.« Podobno ji potrjujejo tudi Tržčani, ki jih zelo zanimajo nakupi nepremičnin od Kopa do Kozine, od koder so zelo hitro v Trstu.

Daniel Lovšin iz piranske nepremičninske agencije Casabela prav tako meni, da slovenska Istra in Trst nista ravno konkurenčni lokaciji. »Trst je bolj industrijski in tudi premalo poznan med Slovenci kot kraj bivanja. Poznam sicer primere, ko so se ljudje preselili na Tržaško zaradi nižjih cen, a je treba pri tem vrčnati stroške vzdrževanja in davčin,« je poudaril Lovšin. Po drugi strani pa se spominja nedavnega primera, ko mu je neka stranka ponujala tržaško stanovanje za menjavo, a za posel ni bilo interesa.

Rast cen se tudi pri nas umirja

V Sloveniji se, kot je povzela Markežičeva, rast cen nepremičnin

Povprečna cena nepremičnin v evrih za kvadratni meter



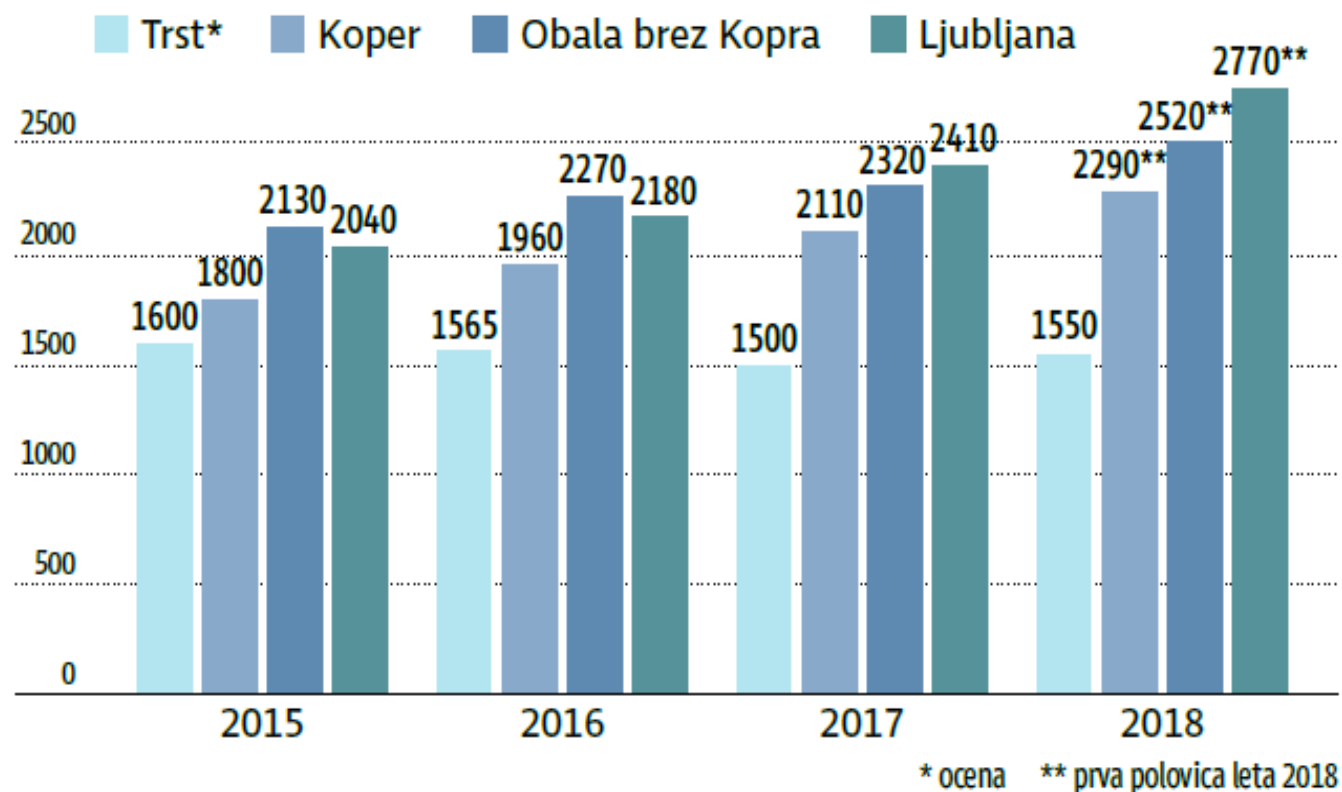
DELO Vir: Poročila o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017 in polletno poročila za leto 2018, ocena Maje Vrtovc

počasi umirja. »Letošnji trendi bodo znani v kratkem, čeprav ne pričakujemo večjih pretresov,« je dejala. Trg pa je zelo živahen, predvsem v Kopru, kjer gredo v promet različne nepremičnine – Markežičeva je imela enako povpraševanje za stanovanje, ki se prodaja za 60.000 evrov, kot za tisto, katerega cena je 205.000 evrov. V Istri najvišje kotirajo

nepremičnine v Portorožu, kjer je cena za okoli 20 odstotkov višja kot v Kopru, a je tam število prodaj manjše. Več poslov se v pi-ranski občini sklene na območju Lucije. Markežičeva je kot primer navedla, da imajo tam v prodaji stanovanje za 195.000 evrov, medtem ko podobno stanovanje v Kopru ponujajo za 170.000 evrov.

Povprečna cena nepremičnin

v evrih za kvadratni meter

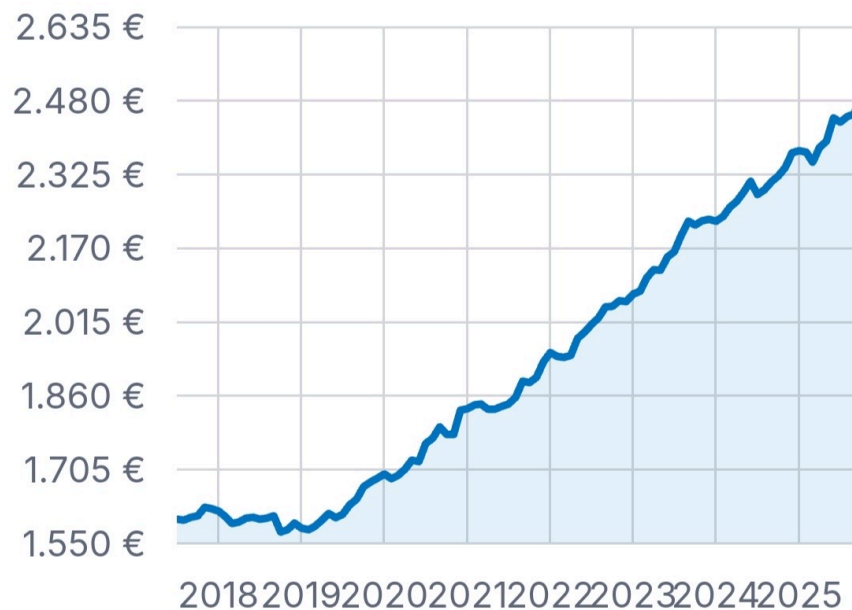


DELO Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017 in polletno poročilo za leto 2018, ocena Maje Vrtovec

Trend od leta 2018 do 2025



Prezzo medio vendita (€/m²)



Srednja cena nepremičnin v Trstu

Quotazioni immobiliari nel comune di Trieste

La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili residenziali** nel comune di Trieste.
Il periodo di riferimento è **Ottobre 2025**.



Vendita

2.498 €/m²

da 1.843 €/m² a 4.229 €/m²

Srednja cena je relativna...

Centro

Vendita(€/m²) 3.291

Affitto(€/m²) 12,02

San Giacomo, Chiarbola, Ponziana

Vendita(€/m²) 2.016

Affitto(€/m²) 11,71

Baiamonti, Valmaura, Borgo San Sergio, Altura

Vendita(€/m²) 1.843

Affitto(€/m²) 9,57

San Luigi, Rozzol, San Giovanni, Longera

Vendita(€/m²) 2.184

Affitto(€/m²) 9,7

Roiano, Gretta, Conconello, Barcola

Vendita(€/m²) 2.656

Affitto(€/m²) 11,15

Costiera, Grignano, Santa Croce

Vendita(€/m²) 4.229

Affitto(€/m²) 11,29

Opicina, Basovizza, Trebiciano, Prosecco

Vendita(€/m²) 2.406

Affitto(€/m²) 11,39

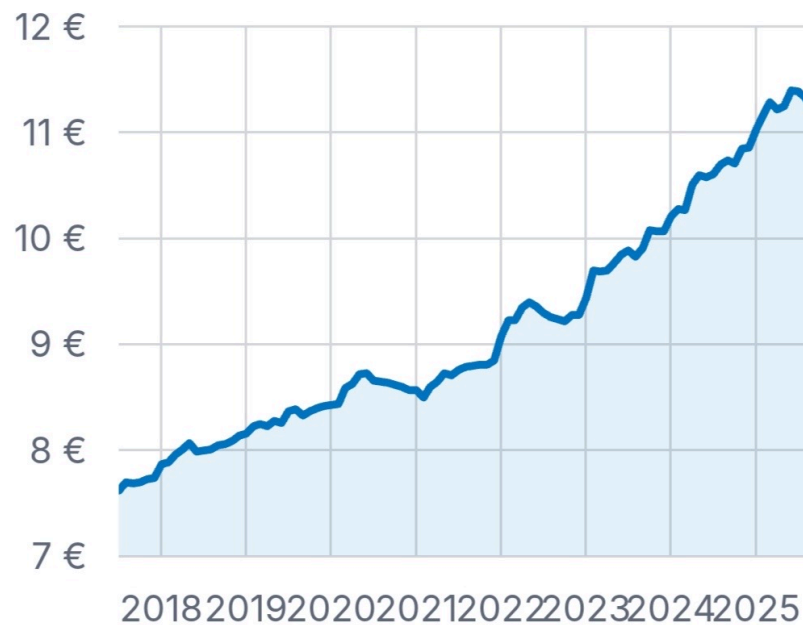
Largo Barriera, Ospedale Maggiore, Settefontane

Vendita(€/m²) 2.117

Affitto(€/m²) 11,1

Trend srednje cene najemnin TRST

€ Prezzo medio affitto (€/m²)



Srednja cena nepremičnin Gorica

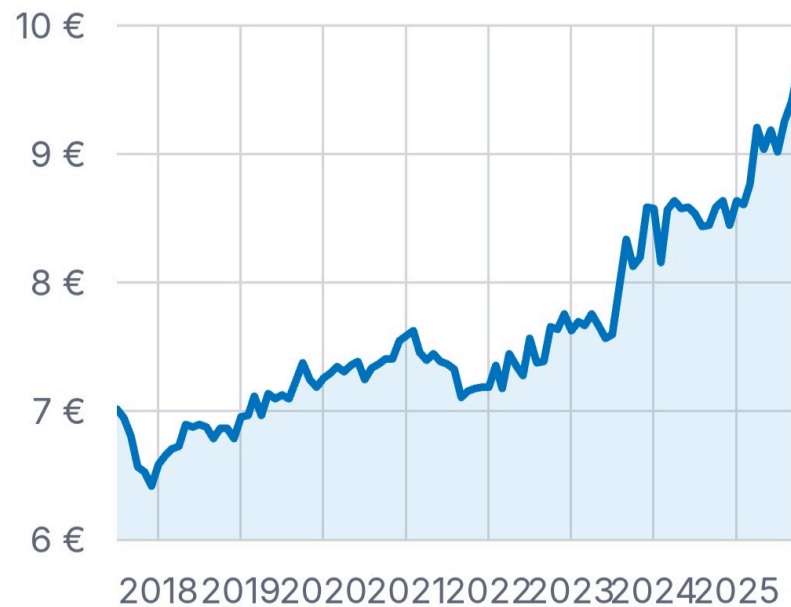


Prezzo medio vendita (€/m²)



Trend najemin na goriškem

€ Prezzo medio affitto (€/m²)



Srednje cene GORICA



Vendita

1.614 €/m²

da 484 €/m² a 3.543 €/m²



Affitto

9,67 €/m²

da 6,47 €/m² a 11,95 €/m²

Italijanski trg nepremičnin

- Na tržaške nepremičnine z velikim zanimanjem gledajo tudi tuji investitorji
- Slovenci (ne samo onkran meje ampak tudi iz Ljubljane), kupujejo ne samo v Trstu, temveč tudi v Gorici, ob morju in v hribih
- Veliko je kupcev iz Avstrije, Madžarske, Srbije in Hrvaške. »Novost pa je v tem, da ne iščejo le ekskluzivnih vil na morju, temveč kupujejo tudi čisto navadna stanovanja v mestu,«

Italijanski trg nepremičnin

- Cene se stalno višajo, nove gradnje ni.
- Večina nepremičnin v Trstu, tako kot po vsej Italiji, pa ima nizek energetske razred, kar bo verjetno privedlo do pomembnih sprememb z letom 2030, ko bodo stopile v veljavo nove evropske direktive, s katerimi se bodo občutno povišali stroški pri energetsko ne saniranih nepremičninah,

Nakupi stanovanj čez mejo



Na glavnem goriškem trgu Travnik kljub obnovi še ni mestnega vrveža, je pa živahno na trgu nepremičnin.

Slovenci postajajo novi
Tržačani in Goričani

Živahen Trst in nekoliko zaspana Gorica z ugodnimi cenami stanovanj in kakovostjo življenja privabljata vse več slovenskih kupcev

Besedilo in fotografije:
Katja Gleščić

»Bo Kras kmalu Italijanski? Italijani bodo pokupili Kras. Ofenziva Italijanov na kraški zemlji...« Tako so se glasili naši naslovi v medijih pred dobrim desetletjem. Vzpostavljale so se celo civilne iniciative, ki so se zavzemale za to, da naša država z zaščitnimi ukrepi prepreči razprodajo Krasa. Bojazni ne more uresničiti. Italijani so se res uvrščali med kupce zemljišč in kraških hiš v Lokvi, Divači, Sežani... a daleč od tega, da bi preplavili naselja in vasi. V zadnjih letih je pravzaprav bolj opazen trend v nasprotni smeri: vse pogostejši so slovenski nakupi nepremičnin na italijanski strani meje, tako na Tržaškem kot na Goriškem.

»Danes je italijanskih nakupov hiš na Krasu še bistveno manj kot pred desettimi leti. Nadomestilo so jih slovenski kupci iz notranjosti države,« pritrjuje Jernej Suša iz sežanske agencije Itaj nepremičnine. »Med tujimi kupci pa se v zadnjih letih pojavljajo tudi Ukrajinci in Moldavci, ki so si tu uredili življenje,« dodaja.

»Novih stanovanj je v Sežani komaj kaj, tako da je ob stalnem povpraševanju zdaj tukaj res izrazit primanjkljaj stanovanj. In to seveda pomeni tudi visoke cene,« poudarja Suša. Te na Krasu dosega tudi 2600 evrov za kvadratni meter za rabljena stanovanja in ni pričakovati, da bi se znižale.

Trst: od 1400 evrov za kvadratni meter

Ob takšnih razmerah na nepremičninskem trgu ne preseneča rast zanimanja med Slovenci za nakupe nepremičnin na italijanski strani meje, tako v Trstu kot v Gorici.

»Trst in Gorica slovenskih kupcev ne privabljata le s ceno, ampak tudi s kakovostjo življenja, z ugodnim podnebjem. Kupci s slovenske strani se lahko tu počutijo kot doma, saj so tu seveda slovenske šole, dijaški domovi, športne in kulturne organizacije,« poudarja dr. Maja Vrtovec, lastnica nepremičninske agencije Immobili senza confini (Nepremičnine brez meja) s sedežem v Trstu in Gorici ter predsednica sekcije samostojnih poklicev pri Slovenskem deželnem gospodarskem združenju iz Trsta. Ugodne cene in veliko različnih nepremičnin, ki so na voljo, pa v zadnjih letih privabljajo tudi slovenske naložbenike, ki kupijo celo več stanovanj za oddajo v najem. Primerjanje cen nepremičnin na slovenski in italijanski strani sicer ni povsem preprosto. V Italiji je namreč razpon cen nepremičnin, ki so na voljo, precej velik, odvisno od lokacije. To je dobro vedeti tudi pri iskanju pravega stanovanja čez mejo. Poglejmo nekaj aktualnih podatkov italijanskih agencij, ki spremljajo gibanje cen (immobiliare.it). Na zahodni strani tržaške pokrajine, v Križu, Grinjano in ob morju, so avgusta letos cene za kvadratni meter stanovanja znašale že 4100 evrov. Na drugi strani, v smeri

proti Sloveniji, nad industrijsko cono, v naseljih Škedenj, Sv. Ana, pa se najdejo stanovanja tudi za manj kot 1400 evrov na kvadratni meter. Povprečna cena prodanih stanovanj v občini Trst je trenutno 2295 evrov za kvadratni meter. A če pogledamo le nekaj let nazaj: v letu 2019 je povprečna cena za kvadratni meter v Trstu znašala približno 1500 evrov, v letu 2015 pa 1100 evrov za kvadratni meter. Višajo se tudi najemnine. V povprečju v tržaški pokrajini trenutno znašajo približno deset evrov za kvadratni meter na mesec. Na najboljših lokacijah že presegajo 14 evrov, na periferiji pa so za polovico nižje.

Največ tujih kupcev tržaških stanovanj prihaja iz Avstrije in Nemčije, vse več je Slovencev, v zadnjih letih pa po izkušnjah nepremičninskih posrednikov opazajo naval kupcev iz Srbije, predvsem iz Beograda. Privablja jih lokacija ob morju in varnost. Ne nazadnje je srbska prestolnica oddaljena na dobrih šest ur vožnje, cena srednje velikega stanovanja pa je v Trstu nižja kot v Beogradu.

Gorica: že od 700 evrov za kvadratni meter

Poleg Trsta je za slovenske kupce vabljiva izbira tudi Gorica. To je urejeno mesto z ugodno klimo, prijetno za bivanje, a je bilo v zadnjih letih precej zaspano. Ulice, kjer je pred desetletji po številnih trgovinah vladal vrvež kupcev, so postale vse bolj prazne. Trгоvec Claudio Mramor, ki ga sre-



V mestnem jedru Gorice, blizu ulice Korzo Verdi, je naprodaj vila Perco s parkom, zgrajena leta 1933, ki je bila v obdobju 1945–1947 sedež ameriške zavezniške vojske in je leta 1946 gostila Dwighta Eisenhowerja. Vila, velika 540 kvadratnih metrov, s parkom na 1400 kvadratnih metrih površine, se prodaja za 1500 evrov za kvadratni meter.



V mestnem jedru Gorice je vse več napisov Naprodaj. Med kupci pomemben delež zavzemajo Slovenci. Poslovno-stanovanjski objekt na fotografiji, skupaj 2900 kvadratnih metrov površine z atriji in parkirišči, prodajajo za 690.000 evrov.

čamo na začetku ulice Korzo Verdi, pove, da bo vztrajal samo še do konca leta. Na stavbi, v kateri je desetletja kupce oblačil vabila njegova trgovina, je velik plakat z napisom: Naprodaj. Gre za poslovno-stanovanjski objekt na 2900 kvadratnih metrih površine z notranjimi dvorišči in parkirišči. Celotna stavba, potrebna obnove, je na voljo za 690.000 evrov. Prav tako je mogoče v tej stavbi kupiti samo posamezne enote: cena se začne že pri 29.000 evrih za manjše stanovanje.

»Stanovanja veliko kupujejo bližnji sosedje iz Nove Gorice, ki se selijo v Gorico, v zadnjem obdobju pa srečujemo tudi vse več kupcev iz notranjosti Slovenije, ki kupujejo nepremičnine kot naložbo in za oddajanje v najem. Pričakovati je, da se bodo v prihodnje cene nepremičnin zvišale tudi v Gorici, tako kot se dvigajo v Trstu. Kdor o tem razmišlja – zdaj je čas za nakup,« poudarja Maja Vrtovec. Bliža se tudi leto 2025, ko bosta naziv evropska prestolnica kulture nosili mesti Nova Gorica in Gorica; snovalci upajo, da bodo obiskovalci v mesto prinesli več življenja. A treba jim bo tudi kaj ponuditi, tako nastanitve kot gostinske storitve, ki jih zdaj v Gorici primanjkuje: tudi to je priložnost za naložbo, dodaja Maja Vrtovec. Prvi znaki oživljanja se že kažejo: »Tujci, ki so se priselili, pa tudi slovenski podjetniki, počasi odpirajo sodobnejše trgovine, slaščičarne, bare...«

V občini Gorica, ki ima 35.200 prebivalcev, se cene gibljejo med 775 in

1100 evri za kvadratni meter. V celotni goriški pokrajini, ki sega še vse do industrijskega Tržača in letoviškega Gradeža, so prodajalci v letošnjem avgustu za stanovanjsko nepremičnino v povprečju zahtevali približno 1422 evrov za kvadratni meter, kar je za desetino več kot v lanskem avgustu. V Gradežu, nekdanjem avstro-ogorskem letoviškem mestu, ki ga še danes cenijo tako Avstrijci kot Nemci, so cene najvišje: avgusta letos so znašale 3200 evrov za kvadratni meter. Tudi najemnine so najvišje v Gradežu, več kot 22 evrov na mesec za kvadratni meter, v Gorici pa je povprečna najemнина pod sedmimi evri za kvadratni meter. Kot pravi Maja Vrtovec, se Slovenci ne zanimajo več le za Trst in Gorico, ampak tudi za druge kraje ob meji. »Na Nevejskem sedlu, na italijanski strani Kanina, sem imela med kupci 12 stanovanj kar 10 Slovencev. Tam je na prodaj tudi hotel Kanin in morda bo tudi ta dobil slovenskega kupca,« upa.

Davek na nepremičnine in druge dajatve

»Strankam najprej svetujemo, da si ogledajo predele mesta, ki jih zanimajo, nato pa preverijo ponudbo stanovanj, ki so na trgu, in izberejo primerno svojim možnostim in potrebam,« pravi nepremičninar, ki tudi svetuje pri nakupu. Pred nakupom je treba vedeti, da so skupni stroški, povezani z nakupom, nižji, če kupec v Italiji kupuje svojo prvo nepremični-

Agenti brez meja

Zaključki:

- Imamo morje in enkratno raznolikost okolja: izjemno priložnost ustvarjanja **mednarodnih sinergij**
- **Prekoračili** smo fizične in predvsem **psihološke meje**
- **Obmejni nepremičninski posredniki** lahko se povežemo med nami, sodelujemo in se učimo, da bomo hitrejši in učinkovitejši - “**property finder**”

Nepremičninski utrip štirih držav

Razgiban trg nepremičnin med Slovenijo, Italijo, Hrvaško in Avstrijo skozi oči dr. Maje Vrtovec

MATEVŽ ČOTAR
TRST

Dr. Majo Vrtovec že poznamo, saj smo z njo pred leti opravili zanimiv pogovor o nepremičninah ter njenem delu na področju nacionalnih in mednarodnih posredniških storitev. Deluje v sodelovanju z vodilnimi agencijami v Trstu, Gorici, Sloveniji, na Hrvaškem in v Avstriji. Dr. Majo Vrtovec, lastnica podjetja ImmoBili senza confini, specializirano za posredovanje vseh vrst nepremičnin, smo tokrat povprašali o aktualnem dogajanju na nepremičninskem trgu, tako pri nas kot v sosednjih državah.

Že več let delujete na čezmejnem nepremičninskem trgu. Kako se je v tem času spremenilo povpraševanje med Slovenijo in Italijo?

Povpraševanje s strani državljanov Slovenije po nepremičninah na Gorškem se je v zadnjih letih znatno povečalo. Vzroke za to gre pripisati različnim dejavnikom – od ekonomskih do gospodarskih, pa tudi kulturne bližine ter razlogu, ki velja za vse človeštvo, da "se v sosednji državi mogoče boljše živi". Zaradi izrazitega porasta cen v Sloveniji od okoli leta 2020 dalje so se slovenski kupci začeli obračati tudi na bližnje lokacije, kot je npr. Trst, saj so cene nižje kot v bližnjem Kopru, Izoli in Piranu. Seveda pa so cene v Trstu zaradi povečanja zanimanja prav tako začele dvigati. Trst je tako investicijsko zanimiv tudi za tiste, ki vlagajo v nepremičnine za dolgoročno oddajo. Obenem je opaziti zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah za kratkoročno oddajo v slovenski Istri, predvsem zaradi morebitnega sprememb zakonodaje, ki želi omejiti kratkoročno (turistično) oddajo prek platform, kot je npr. Booking. Sprejemanje te zakonodaje že dobro leto sproža precej polemik, predvsem pa negotovost na trgu nepremičnin.

Po najnovejših jutjskih podatkih Eurostata je Slovenija ena redkih držav v EU, kjer so cene nepremičnin znatno padle. Kaj menite, da so glavni razlogi za to težnjo?

Glede Slovenije mislim, da se o tem pogovarjala s cenjenimi kolezoma

in profesionalcema iz nepremičninskega sveta, Boštjanom Udovcem in Danielom Lovšinom – prvi je direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije (GZS), drugi pa lastnik nepremičninske agencije Casabela iz Pirana z več kot tridesetletnimi izkušnjami in član GZS. Po njunem mnenju so cene nepremičnin v zadnjih petih letih precej zrastle in že pred časom presegle kupno moč lokalnega prebivalstva, torej tistega segmenta kupcev, ki nepremičnino kupuje za lastno bivanje. Pričakovali smo, da bo prej ali slej prišlo do obrata. Seveda govorimo o štiriletnem spustu, okvirno – 2 %, vendar je na letni ravni še vedno rast za 3,2 %. Po vsej verjetnosti ta podatek realno prikazuje umirjanje cen nepremičnin, kar smo že zaznali v zadnjem obdobju. Spust je lahko tudi posledica že omenjene nove zakonodaje, ki predvideva omejitve kratkoročnih najemov, ter tudi prihajajoče zakonodaje glede davka na nepremičnine.

Povpraševanje vsekakor ostaja še vedno visoko, medtem ko je ponudba zelo nizka. Poleg domačih kupcev so v Sloveniji aktivni tudi državljani EU z bistveno višjo kupno močjo. Poleg tega je slovenski trg relativno majhen in lahko statistične podatke "iznakaži" že manjše število specifičnih poslov. Zato je za napovedovanje nekega trenda oz. usmeritve treba počakati na več podatkov.

Kakšno pa je trenutno stanje v Trstu in Gorici?

V Trstu je zmanjšanje ponudbe in povečanje povpraševanja s strani tujih kupcev in investitorjev privedlo do stalno zvišanih srednjih cen. Povprečne cene so zelo relativne glede na predele mesta in pokrajino. Cena m² za nakup se giblje med 1730 in 3761 evri.

V Gorici trenutno zaznavamo počasnejšo rast nepremičninskega trga, čeprav sta Nova Gorica in Gorica nosilki naziva Evropska prestolnica kulture. Vpliv Evropskega sicer vidim že pred samim začetkom dogodkov, predvsem zaradi večjega zanimanja evropske in svetovne javnosti. Leta 2025 je največ zanimanja usmerjenega v manjše stanovanjske enote, primerne za obnovo ali kot naložbo. Razlog za to je dejstvo, da so najemnine skoraj enake kot v sosednji Novi Gorici, medtem ko so cene nakupa nepremičnin približno za polovico nižje.



V Gorici je cena m² za nakup med 549 do nekeje 2000 evrov za novogradnjo, ki pa je v bistvu ni. Na področju komercialnih nepremičnin – kljub eni najnižjih cen na kvadratni meter v Italiji – zanimanje ostaja nizko. To potrjuje tudi podatek, da je napredoval več kot sto poslovnih prostorov, celo na osrednji mestni ulici, na Korzu, kar kaže na presežek ponudbe in nezadostno povpraševanje.

Opaznoma, da se kupci raje odločajo za bolj prenovljene nepremičnine, pri katerih je višježarjenje prenovi manjši – predvsem zaradi visokih stroškov in dolgih rokov prenov, kar je posledica (pre)zasedenosti obrtnikov oz. njihovega pomanjkanja. **Slovinci torej še vedno aktivno kupujejo nepremičnine v Italiji ...** Trst in Gorica sta zelo privlačni mesti za slovenske kupce, žal ne uspejemo ugoditi vsem povpraševanjem

kot je zapisal Ivan Tavčar. Nekateri mladi pari in družine si žal ne morejo več privoščiti stanovanja v Sloveniji in se zato selijo v Italijo, kjer so nepremičnine dostopnejše. Če se dotaknem še Videmskega: veliko zanimanja je tudi na Trbižu in na Nevejskem sedlu (Kaniin je zame hrib brez meja, saj ima smučišča v Sloveniji in Italiji). To območje potrebuje nov zagon in sveže turistične ideje. Slovenci so tu zelo aktivni – opazila sem več zanimivih obnov in projektov, ki že dobivajo konkretno obliko. Nimam pa trenutno velikega zanimanja italijanskih državljanov za nakup nepremičnin v Sloveniji.

Ker delujete tudi na Hrvaškem in v Avstriji – kje trenutno opazite največje povpraševanje in morebitni investicijski potencial? Katere regije bi izpostavili kot posebej zanimive?

Tako je, v omenjenih krajih sodelujem z različnimi agencijami, ki me obveščajo, da sem na tekočem. Naj omenim, da so mi za spodnje informacije podatke posredovali pravi strokovnjaki, hrvaški kolega Milan Mandić iz Smart Invest Properties in pa avstrijski ddr. Marian Wakounig, član

po atraktivnih nepremičninah še vedno presega ponudbo, zlasti na obalnih območjih, v Opatiji in posameznih delih Istre. Kupci nepremičnin v obalnih regijah so v 40–50 % tujci – večina prihaja iz Nemčije in Avstrije, vendar je njihov delež v zadnjih treh letih upadel zaradi gospodarskega razmerja in krize. Močno pa narašča zanimanje kupcev iz Slovenije, Češke, Slovaške, Poljske ter predvsem Madžarske. Ti iščejo predvsem hiše ob morju, luksuzne vile in apartmaje za dopust ali kot investicijo v turistični najem. Več kupcev je tudi Hrvatov, ki živijo v tujini, a si želijo počitniško hiško v domovini. Tudi ti pogosto vlagajo v nepremičnine v obmorskih mestih. Domači kupci so zaradi višjih cen in omejenih možnosti pri nakupih. Najpogostejše kupujejo manjša stanovanja do 60 m² s pomočjo stanovanjskih kreditov. Osredotočajo se na mesta, kot so Zagreb, Osijek in Split. Kupci z večjo plačilno sposobnostjo pa brez kreditov kupujejo t. i. drugo hišo oz. stanovanja za dopust v Opatiji, Splitu in drugih obalnih mestih (največkrat velikosti 60–80 m², do približno 500.000 evrov).

Po zadnjih podatkih za julij 2025 so cene kvadratnega metra naslednje: Dubrovnik: 5500–6500 €/m², Split: 4000–6000 €/m², Zadar: 3000–3800 €/m², Zagreb: 5000–7000 €/m², Rovinj: 4000–5000 €/m², Zagreb (novogradnje, center): 3000–5500 €/m². V prvi polovici leta 2025 je zaznan rahel padec števila transakcij (približno 7 % manj kot leta 2024), a je skupna vrednost prodaj ostala visoka zaradi dražjih nepremičnin. Turistične regije, kot sta Istra in Dalmacija, še vedno predstavljajo več kot 60 % celotnega prometa z nepremičninami. Investicijski potencial imajo lahko notranjost Istre (npr. Motovun, Grožnjan, Pazin), dalmatinsko zaledje (npr. Imotski, Driš), Zagreb (Novi Zagreb in vzhodni deli), Osijek in Varaždin. Čeprav zanimanje za nakup nepremičnin obstaja, visoke cene povzročajo delno stagnacijo trga. Tisti, ki želijo prodati, morajo ceno pogosto znižati, da bi našli kupca. Visoke cene kvadratnega metra v primerjavi s povprečnimi prihodki, ponujajo stanovanjski za dolgoročni najem (zaradi prevlade kratkoročne turistične najema) in slaba dostopnost zemljišč za gradnjo so glavni izzivi.

→ STR. 11



NA DROGLI MIZI V CELOVCU JE BIL GOVOR O ŽENSKI V SODRŽNEM GOSPODARSTVU (Maja Vrtovec na sredini).

Kako se razvija trg nepremičnin na Krasi, tako na slovenski kot italijanski strani?

Kras je še vedno zanimiv, vendar so, vsaj na slovenski strani, tudi tam cene poskočile – seveda nekoliko manj kot na Obali. Predvsem opažamo interes tistih, ki želijo bolj mirno okolje, a si želijo, da je služba v Trstu, Kopru ali Gorici dolejša blizu (20–25 minut vožnje). Kras je zanimiv tudi za tiste, ki več časa delajo od doma, in za mlade, saj so cene še dostopne tudi tistim, ki kupujejo s kreditom.

za nakup nepremičnin, predvsem ker se manjše nepremičnine prodajo kar čez noč. V Trstu so Slovenci dobesedno zaljubljeni, saj je bilo večkrat na seznamu mest z najboljšo kakovostjo življenja v Italiji. Slovenci kupi kupujejo stanovanja za naložbo, preživljanje vikendov ali celo za stalno prebivanje – marsikdo namreč od pandemije dela od doma, zato ni več tako pomembno, v kateri državi živi. Trst vidijo kot velik potencial in so tudi zgodovinsko čustveno vezani nanj, saj so "slovenska pljuča".

SGZ v Celovcu, Zbora narodnih predstavnikov (ZNP) v Narodnem svetu koroskih Slovencev (NSKS) in prireditelj Centra avstrijskih narodnih skupnosti (CAN) na Dunaju. Nepremičninski trg na Hrvaškem je tudi leta 2025 še vedno zelo aktiven, čeprav se je rast cen v primerjavi z obdobjem 2020–2022 upočasnila. Glavni razlogi za to so višje obrestne mere, višji življenjski stroški, zasitenost turističnih destinacij in omejena kupna moč domačega prebivalstva. Kljub temu povpraševanje

Hvala za pozornost.

IMMOBILI
SenzaConfini



EXCELLENZ ÜBER GRENZEN

SERVICES:

- Immobilienverkauf
- Immobilienvermietung
- Luxusimmobilienvermittlung
- Immobiliensuche
- Beratung



IMMOBILI
SenzaConfini



Dr. Maja Vrtovec

Via San Giorgio 1 - Trieste