

Vaše odločitve odmevajo v medijskem prostoru.

press.
clipping

Naša analiza objav KVALIA vam izmeri odmev.

Poročilo medijskih objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Pripravljeno: **06.10.2016**

Pojavnost:

TISKANI

4

Ključne besede v poročilu:

NEPREMIČNINE

4

NAJEMNIK

1

6. 10. 2016 Delo Stran/Termin: 11 SLOVENIJA

Naslov: Denar EU za kanalizacijo, kolesarje in Cukrarno
Vsebina: Pretežno sloni na evropskih projektih, ki čakajo na potrditev države in evropske komisije

Avtor: Maša Jesenšek
Gesla: NEPREMIČNINE

6. 10. 2016 Delo Stran/Termin: 12 SLOVENIJA

Naslov: Bo Bossman knjižnico preplačal?
Vsebina: Opozicija in stroka: Lahko bi bilo ceneje

Avtor: Boris Šuligoj
Gesla: NEPREMIČNINE

6. 10. 2016 Dnevnik Stran/Termin: 7 SLOVENIJA

Naslov: Nepremičninski skladi kot dodatna možnost za investiranje
Vsebina: Nepremičninski vzajemni skladi (angl. real estate funds) so v tujini poznani že desetletja. Dejansko gre za vzajemne sklade, ki investirajo v delnice javnih nepremičninskih družb. Večina nepremičninskih vzajemnih skladov tako investira v komercialne in industrijske nepremičnine, lahko pa tudi v zemljišča, apartmajske

Avtor: Vesna Vitez
Gesla: NEPREMIČNINE

6. 10. 2016 Večer Stran/Termin: 20 SLOVENIJA

Naslov: Podjetniki s konzuli v Rogaški Slatini
Vsebina: Danes bo 86 konzulov obiskalo občino Rogaška Slatina, ki ima v strukturi vseh turistov daleč največ tujcev, jutri se gostje selijo v Postojno

Avtor: ROZMARI PETEK
Gesla: NAJEMNIK, NEPREMIČNINE

6. 10. 2016 Delo

Stran/Termin: 11

Naslov: Denar EU za kanalizacijo, kolesarje in Cukrarno

Naklada: 35.475,00

Avtor: Maša Jesenšek

Površina/Trajanje: 774,71

Rubrika/Oddaja: LJUBLJANA

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINE



Denar EU za kanalizacijo, kolesarje in Cukrarno

Proračun 2017-2018 (1) Pretežno sloni na evropskih projektih, ki čakajo na potrditev države in evropske komisije

LJUBLJANA – Osnutek proračuna za leto 2017 je določen v višini 351 milijonov evrov, za leto 2018 pa nekoliko nižje, v višini 328 milijonov evrov. Če je letošnje leto, kar zadeva evropska sredstva, sušno, bo v prihodnjih dveh letih veliko projektov odvisnih prav od teh.

MAŠA JESENŠEK

Osnutka obeh proračunov bo mestni svet obravnaval na oktobrski seji, še do 15. oktobra pa občina na spletnem naslovu glavna.pisarna@ljubljana.si zbira pobude in predloge občanov, četrtinski skupnosti in drugih zainteresiranih. Nato bodo morali občinski uradniki na vse pobude odgovoriti. Pričakovati je, da bosta predloga obeh aktov skupaj z odgovori na predloge in morebitnimi spremembami na dnevnem redu decembrske seje mestnega sveta.

Oba končna akta bosta v grobem začrtala proračunsko porabo v prihodnjih dveh letih, čeprav se bodo med letom nedvomno dogajale tako manjše prerazporeditve kot večje spremembe, saj na MOL vsako leto pripravijo vsaj en rebalans, ki višino proračuna običajno znatno zmanjša. Na oddelku za fi-

nance so namreč ob rednih očitkih o prenapitjenosti proračuna že večkrat pojasnili, da vanj umestijo vse možne prodaje nepremičnin (ki pa seveda niso vse realizirane) in vsa potencialna evropska sredstva (a vsi projekti na koncu niso odobreni).

Prihodki

Glavnino prihodkov, več kot dvesto milijonov evrov, predstavljajo davčni prihodki. Nedavnih (prihodki iz premoženja, taks, glob ...) je v obeh proračunskih letih za okoli 50 milijonov evrov, kar pomeni rast v primerjavi s preteklimi leti. Na MOL so predvideli, da bodo tako v letu 2017 kot v 2018 s prodajo mestnih zemljišč in prostorov iztržili več kot 30 milijonov evrov. Za primerjavo: leta 2015, ki je bilo v primerjavi s prejšnjimi precej uspešno, so prodali za 14 milijonov evrov mestnih nepremičnin.

Na občini tudi načrtujejo, da bodo prihodnje leto nov preboj dosegli pri črpanju evropskih sredstev. Po lanskem, zaradi nadgradnje regijskega centra za ravnanje z odpadki na Barju rekordnem letu, ko so počrpali 74 milijonov evrov sredstev EU, bo po trenutnih ocenah letos teh prihodkov le okoli tri milijone. Prihodnje leto jih znova načrtujejo kar 45 milio-

nov evrov, medtem ko naj bi bilo sredstev za projekte EU leta 2018 nekoliko manj, dobrih 23 milijonov evrov.

Evropski projekti

Glavnina denarja EU odpade na tri projekte za odvajanje in čiščenje odpadne vode, ki jih na MOL že tri leta premikajo iz enega proračuna v naslednjega. Sredstev namreč niso dobili v prejšnji finančni perspektivi in tudi v novem finančnem obdobju 2014–2020 še vedno čakajo, da jim evropska komisija izda odločbo o sofinanciranju. Za prvi projekt, nadgradnjo centralne čistilne naprave v Zalogu, je predvidenih skoraj 25 milijonov evrov evropskih in državnih sredstev v prihodnjem letu in še dobra dva milijona v letu 2018. Za gradnjo povezovalnega kanala C0 so v letu 2017 predvideli dobrih pet milijonov evrov državnih oziroma evropskih sredstev ter leto kasneje še poldrugi milijon. Za dograditev kanalizacije v aglomeracijah z več kot 2000 populacijskimi enotami pa prihodnje leto iz državnega oziroma evropskega proračuna pričakujejo skoraj 12 milijonov evrov, leta 2018 pa še skoraj devet.

Poleg »kanalizacijskih projektov« sta v osnutku posebej omenjena še dva projekta, ki bosta financirana v okviru celostnih te-

ritorialnih naložb. Tudi ta še nista potrjena, saj mora država še objaviti razpis za občine. MOL name-rava na njem kandidirati z Galerijo Cukrarna, za katero prihodnje

leto pričakujejo 1,6 milijona evrov državnih in evropskih sredstev, leto kasneje pa še skoraj štiri milijone, ter z urejanjem kolesarske infrastrukture v letu 2018, za kar



pričakujejo dobrih pet milijonov državnih in evropskih sredstev. Če se bo to uresničilo, bo to daleč največja naložba v kolesarsko infrastrukturo v zadnjih letih.

Več za ceste

Glede na funkcionalne namene porabe bo največji porast izdatkov glede na lansko realizacijo na področju gospodarskih dejavnosti, in sicer predvsem na račun urejanja cestnega prometa, za kar bosta šli dve tretjini od predvidenih 65 milijonov evrov izdatkov. Tudi za javno upravo se bodo sredstva v primerjavi z lanskim letom izdatno povečala. Kljub načrtovanim

velikim vlaganjem v gradnjo komunalne infrastrukture bo poraba za varstvo okolja, kjer se upoštevajo tudi investicije v ravnanje z odpadno vodo, prihodnje leto manjša kot lani (ko je glavnino vlaganj predstavljal projekt Rce-ro), a hkrati je sredstev še enkrat več, kot ocenjujejo, da jih bodo za varstvo okolja porabili letos. Podobno velja za področje zdravstva, kjer je letošnja poraba ocenjena na le 800 tisočakov.

Jutri: katerim projektom občina v prihodnjih dveh letih namenja največ denarja in kateri bodo morali počakati na naslednje proračunsko obdobje.

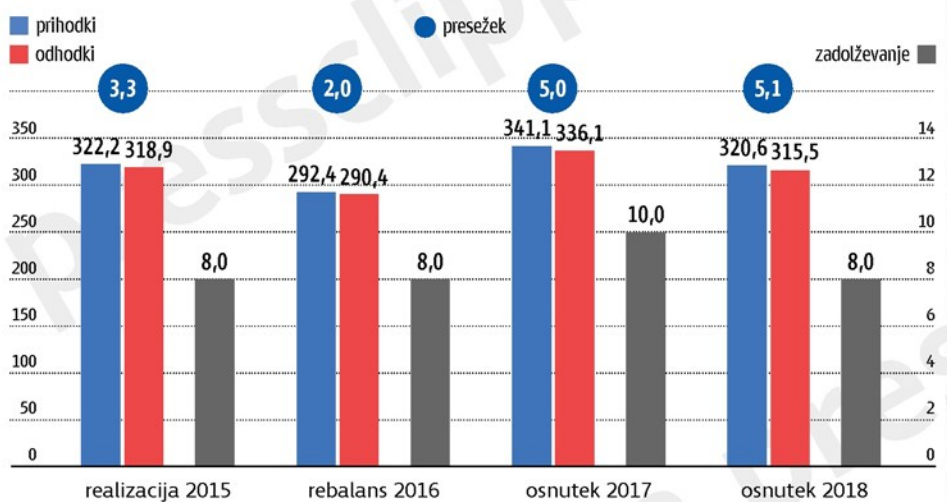
ZADOLŽEVANJE

Konec junija je bila MOL zadolžena za 112 milijonov evrov. Ker je občina trenutno v postopku najema novega dolgoročnega posojila v višini osmih milijonov evrov, bo konec leta skupna zadolženost znašala okoli 115 milijonov evrov. Se bo pa v prihodnjih letih kljub novemu zadolževanju nadaljeval trend zmanjševanja zadolženosti, ki traja od leta 2011, ko je imela občina za 134 milijonov evrov posojil. Prihodnje leto naj bi se skupni dolg zmanjšal za milijon evrov, leta 2018 pa za štiri milijone.



PRORAČUN MOL

v milijonih evrov



POVEČANJE/ZMANJŠANJE IZDATKOV PO FUNKCIONALNIH NAMENIH PORABE

v milijonih evrov

NAJVEČJE POVEČANJE		realizacija 2015	osnutek 2017	povečanje/zmanjšanje v %
	gospodarske dejavnosti	47,58	65,64	38
	javna uprava	43,39	54,25	25
	obramba	0,20	0,24	21
NAJVEČJE ZMANJŠANJE		realizacija 2015	osnutek 2017	povečanje/zmanjšanje v %
	zdravstvo	1,78	1,17	-33
	rekreacija, kultura in dejavnost neprofitnih organizacij	52,98	48,26	-9
	varstvo okolja	70,16	64,97	-7

Vir: osnutka proračunov MOL **DELO**



FOTO TOMI LOMBAR

Za projekt Galerija Cukrna občina prihodnje leto pričakuje 1,6 milijona evrov državnih in evropskih sredstev, leto kasneje pa še skoraj štiri milijone.

6. 10. 2016 Delo

Stran/Termin: 12

Naslov: Bo Bossman knjižnico preplačal?

Naklada: 35.475,00

Avtor: Boris Šuligoj

Površina/Trajanje: 209,23

Rubrika/Oddaja: SLOVENIJA

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINE



Bo Bossman knjižnico preplačal?

Prostori Casinoja Opozicija in stroka: Lahko bi bilo ceneje

LUCIJA – Svetniki so soglasno podprli odločitev občinske uprave, da bo občina odkupila nekdanje prostore uprave Casinoja Portorož v Trgovsko-poslovnem centru (TPC) Lucija. Po sprejeti odločitvi pa so iz opozicije prišli očitki, da bo občina nepremičnino preplačala in da bo župan s tem »vrnil uslugo« portoroškemu podjetniku.

BORIS ŠULIGOJ

»To nikakor ni res,« je za *Delo* povedal Mitja Peterneš, predstavnik večinskega lastnika Casinoja Portorož. »Občina Piran je najprej najela naše prostore in že tedaj omenjala možnost kasnejšega odkupa, zaradi česar smo se dogovorili za razmeroma poceni najemnino. Potem pa so za nakup naročili tri cenitve in dogovorili smo se za srednjo po vrednosti. S kupnino bomo poravnali del dolga do Hete Asset Resolution in dolgove, ki so jih Casinoju nakopale uprave prejšnjega večinskega lastnika,« je povedal Peterneš. Matična knjižnica Piran je svojo lucijsko enoto

preselila iz pritličja, ko je prejšnji lastnik prostore prodal po precej visoki ceni 995.000 evrov, in sredi leta 2014 najela Casinojeve prostore v drugem nadstropju TPC Lucija za 2146 evrov na mesec. Vanje je investirala 100.000 evrov, konec lanskega leta pa ji je Casino ponudil možnost njihovega odkupa za 1,02 milijona evrov. Občina je naročila tri cenitve prostora. Po prvi je bil 536 kvadratnih metrov velik prostor vreden 912.000 evrov, po drugi 467.000 in po tretji septembra letos 730.000 evrov. Občina je na pogajanjih dosegla ceno 731.000 evrov z davkom (1360 evrov za kvadratni meter), pri čemer so upoštevali, da v te prostore ni treba ničesar več vlagati, v vse druge pa bi morali spet investirati, če bi hoteli imeti urejeno knjižnico.

Za isti denar bi dobili večje pritličje

Direktorica Maticne knjižnice Piran Orjana Košuta je dejala, da je nakup dobra poteza, saj je veliko bolje imeti lastne prostore kot odplačevati najemnino. Tako je mogoče prostor tudi izboljševati ali ga zamenjati, če bi kdaj tako hoteli.

Piranska knjižnica ima 4300 članov, od tega jih je več kot polovico, 2700, iz Lucije, ki je največje naselje v občini. Takoj po odprtju enote v Luciji se je število članov bistveno povečalo, saj je Piran prometno težko dostopen.

Medtem ko se v občinski upravi pri izbiri prostorov nekdanje uprave Casinoja sklicujejo, da v središču Lucije ni na voljo tako ugodnih in tako velikih prostorov, pa nepremičninariji trdijo drugače. »Heta Asset Resolution prodaja v istem TPC pol manjši prostor po 1000 evrov za kvadratni meter. To pomeni, da bi se občina lahko dogovorila za kakšnih 200.000 evrov nižjo ceno. Ne nazadnje je za zelo podobno ceno, kot jo nameravajo plačati, na voljo prostor, ki so ga že imeli v najemu pred več kot dvema letoma, ki je 70 kvadratnih metrov večji in je v pritličju ter v neposredni bližini,« je povedala Vlasta Lovrečič iz Ville nepremičnine, agencije, ki deluje v istem TPC. »Morda bi bilo koristno, če bi nas vprašali za nasvet,« je dejala nepremičninar. Lastniki Casinoja niso slabo prodali svojih poslovnih prostorov glede na razmere na trgu, saj povpraševanja ni na pretek.

6. 10. 2016 Dnevnik

Stran/Termin: 7

Naslov: Nepremičninski skladi kot dodatna možnost za

Naklada: 27.926,00

Avtor: Vesna Vitez

Površina/Trajanje: 199,38

Rubrika/Oddaja: TEČAJNICE

Žanr: KOMENTAR

Gesla: NEPREMIČNINE



BORZNI KOMENTAR

Nepremičninski skladi kot dodatna možnost za investiranje

 Vesna Vitez, Abanka

Nepremičninski vzajemni skladi (angl. real estate funds) so v tujini poznani že desetletja.

Dejansko gre za vzajemne sklade, ki investirajo v delnice javnih nepremičninskih družb. Večina nepremičninskih vzajemnih skladov tako investira v komercialne in industrijske nepremičnine, lahko pa tudi v zemljišča, apartmajske komplekse in kmetijske površine. Skladi lahko investirajo tudi neposredno v nepremičnine ali posredno prek tako imenovanih REIT-skladov (angl. real estate investment trust), ki so dejansko lastniki nepremičnin. Osnovne vrste

REIT-skladov so kapitalski, hipotekarni in hibridni skladi, ki vključujejo kombinacijo prvih dveh. Sklad ustvarja prihodek z najemninami oziroma obrestmi prek hipotekarnih posojil.

Nepremičninski skladi imajo običajno zelo nizko korelacijo z delnicami in obveznicami in so zato pogosto sestavni del razpršenih portfeljev. Enoletna primerjava donosov ameriškega indeksa Dow Jones, nemškega DAX 30 in indeksa Dow Jones Equity REIT Total return nam pokaže, da sta indeksa Dow Jones in DAX pridobila v povprečju 11 odstotkov vrednosti v evrih v primerjavi z REIT-indeksom, ki je v evrih zrastel za slabih 18 odstotkov. Petletna primerjava pa nam pokaže še večji razkorak med običajnim delniškim investiranjem in investiranjem v nepremičninske sklade. REIT-indeks je od oktobra 2011 do danes

v evrih pridobil kar 155 odstotkov vrednosti, medtem ko sta preostala dva delniška indeksa beležila poraste v višini 100 odstotkov vrednosti. Seveda so razlike tudi v posameznih nepremičninskih skladih. Nepremičninski sektor ima sicer nizko korelacijo z delniškim ali obvezniškim trgom, je pa zato močno občutljiv za spremembe v obrestnih merah, kar lahko vpliva na prihodnje donose, ko se nepremičninski sektor spoprijema z višjimi plačili obresti. Skladi REIT, ki imajo višje obveznosti in več dolgov s kratkoročno zapadlostjo bodo imeli slabše donose kot tisti skladi REIT, ki imajo dolgove z daljšo zapadlostjo.

Tudi slovenske družbe za upravljanje v zadnjem času stopajo korak naprej na tem področju. Po lani sprejetem zakonu o upravljalcih alternativnih investicijskih skladov imajo tudi skladi v Sloveniji pravno podlago za ustanovitev alternativnih investicijskih skladov. Alternativni skladi so že zaradi vrste naložb, kjer gre lahko za plemenite kovine, nepremičnine ali izvedene finančne instrumente, bolj tvegani od klasičnih in zato namenjeni v večini profesionalnim vlagateljem. Trenutno ponuja možnost za investiranje v nepremičninski delniški sklad le peščica slovenskih družb za upravljanje, pričakovati pa je, da bo sčasoma imela ali ponujala vsaka družba za upravljanje vsaj en nepremičninski sklad oziroma tudi alternativni sklad, ki bo vlagal neposredno v nepremičnine. x

6. 10. 2016 **Večer**

Stran/Termin: 20

Naslov: Podjetniki s konzuli v Rogaški Slatini

Naklada: 25.010,00

Avtor: ROZMARI PETEK

Površina/Trajanje: 636,80

Rubrika/Oddaja: CELJSKO

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNIK, NEPREMIČNINE



Prestižnih prenočitev v Rogaški Slatini ne manjka. Zdaj je manj ruskih, a več Italijanov, Avstrijcev in Nemcev.

Foto: Andrej PETELINŠEK

Podjetniki s konzuli v Rogaški Slatini

Danes bo 86 konzulov obiskalo občino Rogaška Slatina, ki ima v strukturi vseh turistov daleč največ tujcev, jutri se gostje selijo v Postojno



ROZMARI PETEK

Danes popoldne bo v Rogaški Slatini, kjer so sicer kot mesto z mnogimi prestižnimi hoteli tujcev več kot vajeni, teh še nekoliko več. Natančneje, v Rogaško Slatino prihaja 86 častnih konzulov iz 54 držav, od tega bo kar sedem držav zastopanih s tremi ali več častnimi konzuli. Prednjačijo Združene države Amerike, od koder bo prišlo kar osem konzulov, iz Italije je jih bo udeležilo sedem, iz Indije pa štirje. Ob delovni večerji pa se jim bo pridružilo vsaj še toliko podjetnikov, nekaj tudi domačih. Po letu 2010 je to šele drugo srečanje konzulov, ki delujejo v Sloveniji. Namen vsega pa je, da podjetniki dobijo priložnost za navezavo ali obnovo stikov, ki lahko predstavljajo pomemben kontaktni kanal pri gospodarskem sodelovanju s tujino, saj konzuli s pomočjo svojih uglednih položajev v državi, v kateri živijo in delujejo, promovirajo interese Slovenije.

Konzuli jim bodo prišli na vrata

Dogodek pripravlja Ministrstvo za zunanje zadeve ob sodelovanju z Gospodarsko zbornico Slovenije in, konkretno v Rogaški Slatini, tudi s tamkajšnjo občino. "Ocenjujem, da bo to velik promocijski dogodek. Konzulom in drugim podjetnikom bomo lahko razkazali glavne simbole Rogaške Slatine, naši gospodarstveniki pa bodo dobili možnost vzpostaviti diplomatske stike, ki jim lahko pomaga-

jo pri poslovanju v tujini," dogodek, ki bo v vsej samostojni zgodovini občine zagotovo največji, opisuje župan **Branko Kidrič**. Tudi sam je spodbudil deset podjetnikov, da se udeležijo srečanja, saj takšne priložnosti, da bi konzuli prišli tako rekoč na vrata, zagotovo še lep čas (če še sploh kdaj) ne bodo več imeli.

Popoldne si bodo visoki gostje ogledali Steklarno Rogaška, sprejel jih bo direktor **Jim Walsh**. Med podjetniki bodo tudi znani gospodarstveniki, kot je Kozmetika Afrodit, Gic gradnje in drugi, ki že delujejo ali pa si šele želijo vzpostaviti poslovanje s tujino.

Kraj z največ tujimi gosti v Sloveniji

Že zavoljo programa obiska bodo posledično konzuli spoznali tudi lepote kraja, saj se bodo od Aninega dvora do kristalne dvorane Grand hotela Rogaška peš sprehodili skozi zdraviliški park. Ob poti bodo srečali skorajda vse hotele, med katerimi so štirje superior hoteli. "Prestičnih namestitev nam

Tudi Hotel Aleksander se utegne znajti v tujih rokah

ne manjka, bolj nam manjka turistov," doda Kidrič. Hoteli v Rogaški Slatini so namreč več let živeli skorajda pretežno na račun ruskih gostov. Od kar je zavoljo političnih razmer potovanje Rusov v Slovenijo dražje in nekoliko bolj zapleteno, je teh gostov manj. So se pa na srečo vrnilo drugi, dodajajo slatinski turistični delavci. Med njimi prednjačijo Italijani, Avstrijci in Nemci, zato v Rogaški Slatini še vedno ohranjajo sloves turistične destinacije, ki ima daleč največ tujih gostov. Konkretno, kar 85 odstotkov kapacitet zasedejo tujci.

Tujci tudi kot lastniki

Ne le kot turisti, v Rogaški Slatini se vse pogosteje tudi kot investitorji pojavljajo tujci. Tako je v tujih rokah Steklarna Rogaška, pa trije hoteli Strossmayer, Styria in Grand hotel Rogaška, tik pred tem, da pristane v ruskih rokah, je tudi Hotel Aleksander. Zdravnik **Nikolay Vorobyev** od poletja hotel najema, saj želi v njem urediti posebno vejo zdraviliškega turizma. Sam namreč največ uspehov žanje z zdravljenjem Parkinsonovih bolezni, multiplih skleroz, avtizma, zasvojenec (tako z igrami na srečo kot z drogami), obenem pa je, kot pravi, še specialist za pomlajevanje kože. Po besedah stečajnega upravitelja Hotela Aleksandra **Gregorja Dugarja** bo kmalu objavljen razpis za prodajo nepremičnine. Če bo najemnik hotel odkupil, bi se optimistična zgodba počasi le lahko začela pisati.