

## **Pogledi na trg nepremičnin na območju Mestne občine Koper**

V strategiji prostorskega razvoja Republike Slovenije je Koper v okviru somestja Koper-Izola-Piran opredeljen kot eno od treh najpomembnejših razvojnih središč nacionalnega in mednarodnega pomena. S tega vidika je prostor Mestne občine Koper še posebej privlačen za poselitev in vsestranski razvoj. Razvojni dinamizem, ki ga pospešuje morje kot primerjalna prednost, se kaže v gospodarskih dejavnostih, turizmu in poslovnih dejavnostih ter stanovanjski gradnji.

### **Ponudba zemljišč za stanovanjsko gradnjo**

Stavbna zemljišča za razvoj stanovanjske gradnje so skoncentrirana zlasti v okviru ureditvenih območij naselij v treh značilnih pasovih:

- v vplivnem območju mestnega jedra Koper in mestnih soseskah Smedela, Žusterna, Olmo-Šalara, Prade in Bertoki,
- v naseljih primestnega območja, ki obsega bližnja naselja urbanega središča Koper s funkcijo pomembnejših lokalnih središč,
- v naseljih po površini največjega zalednega območja, s strukturo lokalnih središč in ruralnih naselij.

Največji interes za stavbna zemljišča za pretežno stanovanjsko gradnjo prevladuje v zadnjem obdobju v primestnih naseljih, ki so večinoma tudi sedeži krajevnih skupnosti. Praviloma so opremljena z osnovno oskrbo, šolo, vrtcem, zdravniško ambulanto in drugimi centralnimi funkcijami ter so oddaljena do približno deset kilometrov od vodilnega centra. Naselja globlje v zaledju, ki v hierarhiji naselij v naselbinskem omrežju sodijo v nižji razred, so kljub sorazmerno dobri stavbnih zemljišč manj zanimiva. Za podeželje pa postaja čedalje privlačnejši razvoj turizma s spremljajočimi dejavnostmi.

Razmerje realizirane prodaje stavbnih zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo v mestnem, primestnem in zalednem prostoru je 16 : 58 : 26. V letu 2015 je bila po podatkih Trgoscopa povprečna prodajna vrednost (prodaja na prostem trgu) za stavbno zemljišče v ožjem mestnem območju 127 evrov na kvadratni meter s povprečno površino zemljišča 786 kvadratnih metrov. Največ poslov je bilo sklenjenih na območju primestnih naselij s povprečno prodajno vrednostjo 79 evrov na kvadratni meter in s povprečno površino 967 kvadratnih metrov. Prodajna vrednost sklenjenih poslov v zalednem prostoru, na podeželju, pa je znašala 41 evrov na kvadratni meter s povprečno površino zemljišča 772 kvadratnih metrov.

### **Katere lokacije zanimajo kupce**

Investitorji se odločajo za nakup stavbnih zemljišč za stanovanjske namene glede na bližino in oddaljenost oskrbnih središč, delovnih mest, dobre prometne dostopnosti, infrastrukturne opremljenosti, topografskih značilnosti in velikosti parcel ter ekoloških razmer. Na vseh lokacijah tako v mestnem, primestnem prostoru ali podeželju je pomembno merilo za nakup nepremičnine privlačnost lokacije glede na lego, orientacijo in namembnost neposrednih sosednjih območij. Velik poudarek je na odprtem pogledu, zlasti na morje, pa tudi v zeleno okolje, iz česar izhaja, da so zanimivejše lokacije na robovih naselij.

Strnjena stavbna zemljišča v večjih kompleksih ob urbanih centrih in večjih lokalnih središčih so namenjena za organizirano gradnjo. Kupci za gradnjo individualnih hiš pa se najraje odločijo za zemljišča s površino 850 kvadratnih metrov ali več v primestnem prostoru. Lokacije – površine, ki predstavljajo zarobitve, zaokrožitve ali zgostitve naselja in so majhnih dimenzij, niso tako privlačne za gradnjo.

Na lokacijah opuščenih objektov ali ruševin znotraj naselij, kjer je velikost parcele izenačena z velikostjo stavbišča ali še z majhnim funkcionalnim zemljiščem (dvorišče), lokalni prebivalci gradijo za svoje stanovanjske potrebe, zainteresirani iz drugih krajev Slovenije pa predvsem sekundarna bivališča.

### **Dolžnost dobro informirati kupca**

V načrtovanju in pri projektiranju objektov je premalo poudarka na zasebnosti. Pri individualni gradnji še vedno prevladuje klasičen način umestitve objekta na sredino parcele z enakomernimi odmiki od parcelnih mej. Čeprav ima stavbno zemljišče – lokacija idealne razmere za zagotovitev zasebnosti, so lahko z napačno umestitvijo objekta v prostor in neprimerno zasnovo objekta zapravljen lokacijske prednosti.

Pomembno je, da so kupci seznanjeni s predvidenim razvojem, zlasti neposrednega okolja nepremičnine. Neetično bi bilo denimo zamolčati kupcu, ki kupi nepremičnino v dobri veri, da ima pogled na celoten Koprski in Tržaški zaliv z Alpami v ozadju, da raste pred njim večetažni objekt, ki zastira vse poglede. Pogosti so zapleti pri komunalni opremljenosti, ko kupec dobi pravo informacijo šele po nakupu nepremičnine, da bo komunalna opremljenost možna čez več let.

### **Vloga nepremičninskega posrednika**

Naloga nepremičninskega posrednika je spremljati prostorski, gospodarski in družbeni razvoj okolja, v katerem deluje, ter ponuditi povpraševalcu integralne informacije glede privlačnosti lokacije, pogojev za gradnjo objekta ob upoštevanju regionalnih značilnosti in identitete prostora, pogojev glede oskrbe in družbene infrastrukture, za komunalno oskrbo, pogojev glede prometne dostopnosti, namenske rabe sosednjih zemljišč, glede varstva kulturne in naravne dediščine ter predvidevanj prostorskih aktov v pripravi. Tak pristop bi pomenil kakovostne usmeritve kupcu pri njegovih izborih oziroma odločitvah. Samo prodati zemljišče za vsako ceno in pod kakršnimi koli pogoji naj bi bila preteklost.

Marko Balaban, Urbanistika, d. o. o.,

*član ZDNP pri Zbornici za poslovanje z nepremičninami – GZS*