

O nepremičninskem trgu iz prve roke

Če je bilo v preteklih letih veliko bolj ali manj pesimističnega pisanja o nepremičninskem trgu, češ da cene poznajo samo eno smer – navzdol, prodaja pa praktično stoji, se je položaj v zadnjem času povsem obrnil. Nepremičnine so spet postale dobra naložba, potencial imajo tako v rasti cen kot tudi v donosu iz oddajanja, svoj dom pa si želi vedno več Slovencev. Če so si kritično presojo zaslužili pretekli pesimistični članki, si jo potemtakem tudi današnji, precej bolj pozitivno naravnani. Na mestu je torej vprašanje, ali je na nepremičninskem trgu res vse drugače.

Prva ugotovitev, da je vse skupaj bolj živahno, da je veliko več dogajanja in da je mišljenje večine udeležencev pozitivno, vsekakor drži. Lahko bi rekli, da se situacija bliža neki normalni, kot jo poznamo v tržnih ekonomijah z daljšo tradicijo. Tako kot mrtvilo v preteklih letih namreč tudi brezglavo kupovanje v letih pred tem težko označimo za stanje normalnega trga. V zadnjem obdobju se kaže tista prava segmentiranost trga, ko dobre nepremičnine na dobrih lokacijah hitro najdejo kupca, vse drugo pa je bolj ali manj obsojeno na »visenje« na nepremičninskih portalih in zamegljevanje realne statistike.

Če se je pred letom 2007 prodalo praktično vse, tudi zemljiškoknjižno neurejena »luknja« kje na obrobju prestolnice, se danes dobro prodajajo zgolj dejansko in pravno urejene nepremičnine, na lokacijah, ki omogočajo hiter dostop do javnih funkcij in delovnih mest ter normalne standarde bivanja družinam ali posameznikom. Govorimo o stanovanjih in manjših družinskih hišah v mestih ali njihovi bližini, vsekakor pa ne o nekih velikih socialističnih samogradnjah, ki se prodajajo v celoti ali po delih in so za povrhu dostopne samo čez sosedovo dvorišče. Če torej ne gre za stanovanje v urejenem bloku, z urejeno etažno lastnino in operativnim upravnikom, po možnosti še z izvedeno energijsko sanacijo, velikega interesa kupcev ne bo. Podobna urejenost se pričakuje tudi pri hišah. Povpraševanje po vsem, kar je na trgu ponujeno, ostaja zgolj še pri najemu. A pri tem je bolj kot nepremičnina pomembno vprašanje, kakšen sploh je potencialni najemnik.

Manjka dobrih nepremičnin

Iz zapisanega gre sklepati, da se nam lahko zgodi, da bo dobrih oziroma prodajljivih nepremičnin počasi zmanjkalo (zametki tega se recimo že kažejo v Mariboru). Namreč, prodaja teče kar hitro, novega dotoka pa je bolj malo, sploh če odštejemo vse nasedle novogradnje, ki se prodajajo v okviru stečajnih postopkov in jih je v zadnjem obdobju res na pretek. Večini je pač jasno, da je nakup take novogradnje določeno tveganje.

Prvič, ker je na mestu vprašanje, kdaj bo prodana večina in bo možno normalno upravljanje ter s tem tudi bivanje, ter drugič, kakšno je sploh stanje nepremičnin in koliko sivih las bo povzročila sanacija napak. Zato je za nakup »stečajne novogradnje« veliko primernejši kak večji investitor, ki kupi celoto, sanira vse napake in jo nato prodaja po delih končnim kupcem. Sedanji diskonti, ki jih pri prodajah ponujajo stečajni upravitelji ali banke prevzemnice, takim investitorjem omogočajo tudi normalen donos.

Pravi čas za nakup

Vrnimo se spet k osnovnemu vprašanju, ali se nakup nepremičnine splača. K pritrdilnemu odgovoru nas napelje precej dejstev, in sicer:

- cene nepremičnin so po več letih padanja vendarle pristale na precej realnih ravneh za standard, ki ga uživamo pri nas, donosi pri oddajanju pa so s tem postali še kako resna tema za vsakdanje pogovore,
- bančna posojila so zgodovinsko poceni, pametni investitorji oziroma kupci vedno bolj posegajo po najemu posojila s fiksno obrestno mero, ki omogoča razmeroma netvegano načrtovanje prihodnosti,

- alternativne naložbe, kot so depoziti na bankah, nakupi obveznic in delnic, ne kažejo ravno lepega obraza (obresti so skoraj zanemarljive, obvezniški in delniški trgi pa ravno v tem obdobju potrjujejo pravilo, da niso za tiste s slabim želodcem),
- gospodarska slika naše države se vendarle popravlja, s tem pa tudi varnost zaposlitev oziroma stalnost dohodkov,
- popolna odsotnost novogradenj namiguje k temu, da bo ponudba dobrih nepremičnin sčasoma postala precej okrnjena, kar po pravilih vodi v rast cen,
- še vedno veliko povpraševanje po najemu.

Razlogov, ki pritrjujejo, da je čas za nakup nepremičnine pravi, je torej več kot dovolj. A to še ne pomeni, da če se takoj ne zapodimo na nepremičninski trg in ustvarimo situacije, podobne tisti izpred leta 2007, smo zamudili naložbo svojega življenja. Pri nakupu nepremičnine je namreč še vedno veliko pasti in zato previdnost ter preudarnost nista odveč. Če nekaj pasti podobno kot prednosti naštejemo, je videti takole:

- za nakup nepremičnine je treba odšteti večji znesek, vlaganje nekaj tisoč evrov, kot je to možno npr. pri vzajemnih skladih, v tem primeru odpade, kar posledično pomeni, da glavnino svojih naložb stavimo na enega konja in zanemarimo glavno pravilo vlaganja – to je razpršenost naložb,
- lastništvo nepremičnine je drugače kot pri drugih naložbah veliko bolj obremenjeno z obveznostmi in stalnimi stroški obratovanja, upravljanja in vzdrževanja, ves čas pa nad njim visi grožnja resnega nepremičninskega davka,
- oddajanje nepremičnine v najem v Sloveniji še vedno ni ustrezno urejeno oziroma počasni sodni mlini onemogočajo učinkovito ukrepanje zoper najemnike, ki ne spoštujejo najemnih dogovorov, kar posledično pomeni, da je potrebno večje aktiviranje lastnika v procesu (npr. nenehen nadzor, ali so plačane najemnine in tudi vsi drugi stroški, ki jih je dolžan plačati najemnik),
- če naložbeno nepremičnino kupujemo s posojilom, tvegamo, da bomo ob najemnikovem izostanku plačila najemnin mesečne obroke posojila plačevali iz lastnih sredstev in si s tem zmanjševali kakovost lastnega življenja (nikoli ne kupuj tistega, kar ne potrebuješ, s tem da se odpoveš tistemu, kar potrebuješ),
- obdavčitev dohodkov iz oddajanja premoženja v najem je razmeroma visoka.

Našteti je torej nekaj tveganj, s katerimi se potencialni investitorji v nepremičnine gotovo soočajo. Dodatne nevarnosti so sicer že pri nakupu, a glede na to, da je v Sloveniji v zadnjih desetih letih postal evropsko primerljiv in ob sodelovanju ustreznega strokovnjaka tudi povsem varen, smo jih namenoma izpustili. Iz zapisanega lahko sklenemo, da je čas za nakup nepremičnine za lastne potrebe vsekakor primeren, predvsem zaradi ugodnih cen in poceni posojil, kupovanja za nadaljnje oddajanje navadnim smrtnikom pa ne bi ravno priporočili. To je namenjeno profesionalnim investitorjem, ki sami dovolj dobro vedo, kako se taki reči streže. Navadni vlagatelji pa bodo morali počakati pravi nepremičninski sklad*, ki bo resna alternativa drugim skladom oziroma bo omogočil lepo zaokrožitev razpršenega portfelja naložb.

Anže Urevc, Dominvest, d. o. o.
Združenje upravnikov nepremičnin pri
GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami

* Nekateri nepremičninski skladi se sicer pri nas že tržijo, a gre zgolj za obliko skladov, ki vlagajo v delnice podjetij ali skladov (REIT), ki se ukvarjajo z naložbami v nepremičnine, in ne za sklade, ki vlagajo neposredno v nepremičninske naložbe. Le tako so v prvi vrsti podvrženi splošnim borznim gibanjem, šele nato dogajanju v panogi.