

Dobri obeti za nepremičninsko panogo

Slovenski nepremičninski trg, če ga glede na razmere lahko tako imenujemo, se počasi spet prebuja. Zato se nam je zdel pravi trenutek, da o razmerah v nepremičninski panogi povprašamo prvega moža Zbornice za poslovanje z nepremičninami (ZPN) pri Gospodarski zbornici Slovenije mag. Franca Propsa. Našega sogovornika, sicer tudi predsednika uprave družbe SPL, d. d., so pred kratkim znova izvolili za predsednika zbornice.

Zapisan poslu že od nekdaj

Franč Props je v poslovanje z nepremičninami vpet od začetkov svoje poslovne poti.

»Predvsem upravljanje in vzdrževanje sta poleg uspešne ekonomske »izkoriščenosti« po moji oceni dolgoročno najpomembnejši. Splošno znano je, da je običajno najlažje nekaj zgraditi in dati v uporabo oziroma prodati, veliko večji izziv pa je iz teh investicijskih vlaganj pridobiti trajne ekonomske koristi ali vsaj ohranjati vrednost. To pa zahteva umno upravljanje in vzdrževanje,« razloži svojo vpetost v panogo.

Novi stari predsednik

Kot smo že zapisali, so našega sogovornika pred kratkim znova izvolili za predsednika ZPN. Zanimalo nas je, kaj je občutil ob novici, da so mu člani zaupali še en mandat. »To sprejemam kot priznanje in obvezo. Počaščen sem, da so mi člani upravnega odbora, ki so vodilni predstavniki družb in organizacij ter strokovnjaki in uspešni gospodarstveniki, zaupali še nadaljnje vodenje Zbornice za poslovanje z nepremičninami.«

Seveda nas je zanimalo, kako vidi vlogo ZPN v prihodnje in kakšni so načrti. Mag. Props nam razloži, da so člani zbornice organizacije, ki skrbijo za razvoj nepremičninskih projektov, oskrbo s stanovanji in nepremičninami za poslovne namene, družbe za nepremičninsko posredovanje in upravljanje nepremičnin ter ocenjevalci nepremičnin. »Predvsem si želim doseči, da bodo imela vsa ta področja ustrezno vlogo pri ustvarjanju razmer, ki bodo omogočile ponudbo kakovostne storitve v celotni panogi. S strokovnim poznavanjem nepremičninskega področja si zaslužimo priložnost za oblikovanje razmer, ki bodo vsem deležnikom v panogi zagotavljale izpolnitev njihovih pričakovanj,« še pove in doda: »Govorim o porabnikih in ponudnikih storitev, ki jih zagotavlja panoga poslovanja z nepremičninami.«

Sobivanje zahteva zrelost

Časopisne stolpce še vedno polnijo zgodbe o zdrahah med etažnimi lastniki in nepremičninskimi podjetji, zato nas je zanimalo, kje kot predsednik ZPN vidi vzroke za ta »divji zahod«. Prepričan je, da je za sobivanje v skupnosti potrebna zrelost tistih, ki so z nakupom nepremičnine vanjo vstopili. »Veliko težav izhaja prav iz tega. V večini primerov se etažni lastniki ne želijo ukvarjati s skupnostjo in izzivi, ki jih sobivanje prinaša,« pojasni glavne vzroke in doda: »Tudi zato je država postavila okvire in robne pogoje, pod katerimi se ta skupnost lahko organizira in deluje. Če se ne more odločiti in delovati samostojno, ji je dala možnost, da za to najame podjetje ali posameznika, ki mu to zaupa na podlagi pogodbenega razmerja. Resna nepremičninska podjetja, konkretno upravljavci nepremičnin, smo dolžna delovati v skladu z zakonom.«

Naš sogovornik meni, da je težava tudi, da za vstop v to dejavnost ni razumnega praga. »Ne gre za omejevanje konkurence, ampak za izpolnjevanje pogojev, ki jih zahteva upravljanje največjega bogastva velike večine državljanov. Po mojem mnenju bi bilo edino logično, da zakonodajalec zavzame naslednje stališče: Če se etažni lastniki tega ne boste lotili sami, potem bomo zagotovili, da tisti, ki na trgu to ponuja, izpolnjuje minimalne pogoje, da mu to lahko zaupate.

Prepričan je, da so glede na to, koliko premoženja upravljajo nepremičninska podjetja in samostojni podjetniki, to vsaj primerna kapitalska ustreznost, strokovna usposobljenost zaposlenih, primerno zavarovanje poslovne dejavnosti in minimalna priznana cena. »Danes lahko to dejavnosti ponuja vsakdo, ki je registriran, brez zaposlenih, brez kapitala in kar je najmanj – brez poslovnih prostorov. Vse je prepuščeno svobodni gospodarski pobudi. Država je ocenila, da je tako ni omejila, je pa gotovo omogočila razmere za nastanek »divjega zahoda«, kjer se v škodo vseh vpletenih uporabljajo vsa sredstva za preživetje. To pa vodi v razgradnjo panoge,« pojasnjuje predsednik ZPN in doda, da je to kratkoročno morda nepomembno, dolgoročno pa vodi v zmanjševanje vrednosti nepremičnin in bistveno višje stroške za njihove lastnike. »Slabo upravljano in vzdrževano premoženje pokaže izgubljeno vrednost šele, ko ga prodajaš, in ne takrat, ko ga po modelu ovrednotijo, zato da zanj poberejo davek,« sklene mag. Props.

Novim izzivom ZPN naproti

»Naši člani so in želijo ostati pomembni deležniki pri ustvarjanju razmer za dolgoročen razvoj nepremičninske panoge. Poudarek bo na strokovnosti in grajenju ugleda ter aktivnem vključevanju v spremembe, ki se pripravljajo v zakonodaji, in biti njihov pobudnik. Vsako od združenj bo do začetka poletja pripravilo predlog svojih dolgoročnih ciljev, ki bodo poleg omenjenega vodilo za delo v prihodnjem štiriletnem obdobju,« nam naš sogovornik razloži svoje poglede na izzive, ki so pred ZPN.

Trenutna odsotnost pravega trga

Na naše vprašanje, kaj pri ZPN menijo o trenutnem stanju na slovenskem nepremičninskem trgu, pa prvi mož zbornice odgovarja: »Da lahko govorimo o trgu, mora biti poleg ponudbe in povpraševanja na njem tudi prodaja. Če pogledamo, koliko je prodanih nepremičnin od teh, ki so naprodaj, ne potrebujemo strokovnega znanja za ugotovitev, da pravega trga ni. Edina stalnica, ki spremlja transakcije od začetka krize na slovenskem nepremičninskem trgu, je padanje cen. Vsaj na stanovanjskem trgu obrata ne moremo pričakovati, dokler bodo na njem neprodana stanovanja, zgrajena v letih po začetku krize.«

Reševanje stanovanjskega vprašanja

Glede na velike finančne omejitve družinskih proračunov, predvsem pri mladih, ki so praviloma brez stalne zaposlitve, obeti za nepremičninski trg niso najboljši. Zato nas je zanimalo, kje člani zbornice vidijo rešitve, predvsem za reševanje stanovanjske problematike mladih družin. Mag. Props je prepričan, da bi morali to področje urediti v okviru socialne politike za mlade z ukrepi, ki bi omogočili povečanje dostopnosti do javnih najemnih stanovanj. »Rešitvi, ki jih ponuja osnutek nacionalnega stanovanjskega programa, sta gradnja stanovanj, prilagojenih za sobivanje mladih, in zagotavljanje ugodnih najemnih stanovanj na območjih, kjer je povpraševanje mladih največje,« razlaga, a se v isti sapi sprašuje, ali bodo poleg politične volje zagotovljeni potrebni finančni viri za uresničitev tega. »Drugo vprašanje pa je, ali so tovrstni pristopi ob velikemu številu praznih stanovanj smiselni. Prvi predlog je novost za pri nas uveljavljen način bivanja,« še doda.

Smernice so ugodne

»Za leto 2014 je že jasno, da se je padanje števila prodaj ustavilo; po poročilu geodetske uprave jih je bilo največ od dna krize v letu 2009,« razlaga mag. Props in doda: »Kljub padanju cen lahko to ocenjujemo kot pozitivno, saj kaže, da se izvijamo iz primeža stagniranja. Vsaj nekaj časa pa po mojem mnenju ne moremo pričakovati investicijskega ciklusa pri stanovanjih, namenjenih vlaganjem fizičnih oseb. »Dostopnost finančnih sredstev

za javne stanovanjske sklade pa bo pogojevala dinamika investiranja v najemni stanovanjski fond,« sklene pogovor novi stari predsednik zbornice.

Blaž Kondža