

## Dostopnost nepremičninskega trga

**mag. Milan Torkar, dipl. inž.,**

sodni izvedenec in sodni cenilec, Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS

Nepremičnine so spet glavna zvezda trga in trgovanja, saj se o njih znova veliko govori in piše. Spet se prodaja, kupuje – skratka, aktivnosti so v polnem teku, vendar različno od kraja do kraja. Stalno nas ob tem spremlja misel, kako je z varnostjo vlaganj v nepremičnine. Kar takoj spomnimo, da je nepremičnina dolgoročna zgodba, zato so ob napačnih odločitvah dolgoročne tudi posledice. Vsa stvar ni zapletena, če vsebino uporabno približamo v doseg ljudi, brez pretirane strokovne potentnosti. Tu imamo v mislih nakup za lastno rabo. Podobno velja za primer naložbe kot alternative za varčevanje denarja. Vse to zadeva bolj mlajšo generacijo, ki je na začetku ustvarjalnih možnosti, z malo ali nič denarja.

Večina mladih družin na Slovenskem si v teh gospodarskih razmerah nakupa nepremičnine ne more privoščiti. Vsaj ne v večini. Mlad par z redno zaposlitvijo je v nekaterih okoljih prej izjema kot pravilo, zato je za mnoge razmišljanje o stanovanju in posojilu zanj nerealno. Nakup trisobnega stanovanja recimo v Ljubljani ali večjih mestih so za mnoge le sanje. Zbrati 200.000 evrov in več pri 35 letih pač ni mogoče v lastni režiji; velja za zaposlene, o drugih tu ne govorimo. Če so prejemki nižji, je delati 30 let in več za stanovanje v Ljubljani svojevrsten podvig, ki ti vzame veter iz jader. Obenem pa je to kazalec za državo in tudi ogledalo časa in razmer, v katerih živimo.

Res je tudi, da živimo v okolju, kjer je močno zasidrana zgodovinska zavest o lastništvu, ki pa mu pogosto nismo kos. Ta usmerjenost v lastništvo nepremičnin tudi poganja povpraševanje in pomembno vpliva na pregrevanje nepremičninskega trga. Alternativa je najem in druge mešane oblike, ki pa zelo počasi prodirajo v naša razmišljanja, tako v vlogi uporabnika kot države, ki naj bi preventivno in usmerjevalno delovala na trg. Tema gre pogosto težko z jezika, blaži jo dostikrat le suhoparno in pogosto varljivo navajanje statističnih povprečji o plačah in zaposlenih. Statistika nima obraza in ne razkriva stisk številnih, ki so umeščeni v Gaussovo krivuljo razdelitve cen.

Dostopnost trga lahko merimo na razne načine. V osnovi primerjamo cene hiš in stanovanj s prejemki gospodinjstev. Ob tem povejmo, da je gospodinjstvo ključna ekonomsko-fizična enota merjenja dostopnosti v takih primerih. Zelo znan je t. i. Case-Shillerjev indeks. Shiller razlaga, da mora biti zaslužek ljudi skladen s ceno stanovanja. Ali če poenostavimo, indeks razloži, da mora biti donosnost gospodarstva skladna z donosnostjo na nepremičninskem trgu. Stvari v praksi morajo biti skladne in v ravnovesju. Taka ekonomska moč v prostoru, v državi, prenese take cene, take plače, tak standard – odmik je anomalija. Indeks nam kaže dopustno raven cen in vzdržnosti cen stanovanj. Odstop od teh razmerij je anomalija nepremičninskega trga, ki se kaže tudi v napihovanju t. i. nepremičninskega balona. V takih razmerah se med ljudi vnaša finančni nemir, pojavljajo se špekulacije z nepremičninami in slepa verovanja v nezmotljivost napovedi prihodnosti. Balon se napihuje, povečuje se povpraševanje ob dolgoročno omejeni ponudbi. Ta bojazen je tudi danes. Napihuje se posebej v privilegiranih okoljih, kjer gre za odmik od realnih, stvarnih cen nepremičnin, ki so neskladne s kupno močjo ljudi. V hirajočem okolju ni bojazni za nepremičninski balon!

Ne smemo pozabiti, da je sedanje povpraševanje nakopičeno in tudi sad nenormalnosti na trgu v zadnjih desetih letih. Če pogledamo nazaj, je šlo za nezadostna in opuščena ravnanja države oz. regulatorjev – najbolj splošno rečeno. Pretekla ravnanja oz. neravnanja so povezana tudi s takratno vsesplošno tržno evforijo in pohlepom, ko je družbo prevevala miselnost, da bo »pomlad« kar trajala. Tudi danes, v letu 2018, je trg selektivno pregret in posledično je šlo povpraševanje v nebo. Neverjetno je, da danes opažamo nekaj večjih podobnosti z razmerami izpred deset let.

Vsekakor bo treba na nepremičninski trg vstopiti regulirano, ker razkorak med najemniškim in lastniškim trgom povzroča (in bo povzročal) visoke najemnine in cene. Nevarnost teh ponavljajočih se cenovnih ciklov

je evidentna in jo najbolj občutijo že omenjeni najbolj ranljivi deli družbe. Ob tem je treba biti pazljiv na stopnjo zadolženosti. To je ključno. Za mirno spanje in razmeroma dostojno življenje je treba to stopnjo v splošnem povedano varno držati pod 25 odstotki družinskih prejemkov, seveda odvisno od konkretnega primera, vrste nepremičnine in lokacije. Zelo verjetno je, da je kriza pod gladino in je ob tem veliko kreativne iztrošenosti za reševanje teh problemov. Vsaj tako je videti. Z očmi mlade generacije, ob nakupu ali najemu, je videti, kot da gre v nekaterih primerih za ukradeno prihodnost. Pri tem se je, denimo, vsemu povedanemu navkljub koristno ozreti k skandinavskim deželam, kjer so te dobrine poleg avtomobila – primerjano z nami – povsem sekundarne, a seveda potrebne. No, to pa je že druga zgodba.