

A portrait of a middle-aged man with a shaved head and glasses, wearing a grey suit jacket over a black shirt. He has his arms crossed and is looking slightly to the right of the camera with a slight smile. The background is a dark, out-of-focus interior with some greenery visible on the right side.

Intervju z Boštjanom Udovičem

# Kupna moč že zdaj cen, ki jih imamo, ne prenese

*Darja Kocbek, foto: Barbara Reya*

## Dejstvo je, da je kupcev dosti in si tudi sami v bistvu dvigujejo cene, ker si konkurirajo. Treba je delati na krepitvi najemnega trga, pravi Boštjan Udovič.

Geodetska uprava je v letošnjem prvem polletju zabeležila rekordno rast cen nepremičnin v Sloveniji. Po njenih podatkih so se cene stanovanj in hiš v primerjavi z istim obdobjem lani zvišale za okoli osem odstotkov, kar je najvišja polletna rast od leta 2008. Razlogi za rast so enaki že zadnjih pet let. To je pomanjkanje ponudbe in veliko povpraševanje, v zadnjem času tudi to, da se vse več denarja usmerja na trg nepremičnin. »Vemo, da so se prihranki prebivalstva v času epidemije še povečali, tako je na trgu več denarja, ležarine so že realnost. Nepremičnine so tako še edina naložba, ki prinaša donose. To je verjetno glavni razlog za to, da letošnja rast malo odstopa od rasti v prejšnjih letih,« pravi Boštjan Udovič, direktor GZS – Zbornice za poslovanje z nepremičninami.

### Kaj pričakujete v drugem polletju letos in v letu 2022, se bo rast nadaljevala?

Kakšnih naglih sprememb ne gre pričakovati, cene se lahko dvignejo še za kakšen odstotek, pričakujemo lahko rast na podlagi rasti življenjskih stroškov. Po mojem mnenju ne more priti do velikih skokov cen, kupna moč že zdaj cen, ki jih imamo, ne prenese. Ne pričakujem tudi posebnega padca cen. To bi se zgodilo, če bi se na trgu zgodilo nekaj, zaradi česar bi se povečala ponudba oziroma zmanjšalo povpraševanje.

### Kje je sploh meja za rast?

Tam, kjer bodo ljudje nehali kupovati. Cen ne določa samostojno niti prodajalec niti kupec. Če se ne srečata na neki ceni, ni transakcije. Dejstvo je, da je kupcev dosti in si tudi sami v bistvu dvigujejo cene, ker si konkurirajo. Treba je povedati tudi to, da ni najbolj smiselno, da si mladi stanovanjski problem rešujejo z nakupom stanovanja. V tujini si običajno ali skoraj vedno stanovanje najprej najamejo, kupijo ga pozneje, ko si lahko več privoščijo. Pri nas pa je uveljavljeno pravilo, da se stanovanje kupi in pri tem pomaga vsa družina. Na dolgi rok to pomeni samo to, da se cene še bolj višajo. Pri tem se vsi maksimalno zadolžijo. Če bo enkrat prišlo do poka ali do bistvenega znižanja cen, je treba vedeti, da bo tudi zanje nepremičnina bistveno manj vredna.

### Kako to pravilo spremeniti?

Treba je delati na krepitvi najemnega trga. Tukaj se na strani države, predvsem republiškega stanovanjskega sklada in občinskih skladov, precej dela. Moramo si naliti čistega vina, dokler država ne bo spodbujala zasebne gradnje, je treba pričakovati, da jih bo zelo malo in na lokacijah oziroma segmentih, kjer je dobiček največji oziroma investitor lahko pričakuje, da bo na najbolj varen način prišel do največ denarja. To je normalno, ker se v nič drugega ne izplača vlagati. V neprofitna oziroma v cenovno dostopna stanovanja zasebni investitorji ne bodo vlagali, če nimajo zagotovljene vsaj neke dolgoročne varnosti in spodbud.

### Geodetska uprava opozarja, da je veliko stanovanj tudi praznih.

Vprašanje je, koliko je dejansko praznih. Na dan 1. 1. 2018 je bilo statistično praznih okrog 180 tisoč stanovanj, od tega več kot polovica takih, ki niso primerna za bivanje, saj gre za ruševine, nepremičnine brez infrastrukture in podobno. Recimo, da je čez palec 70 tisoč ali 80 tisoč stanovanj takih, ki bi lahko bila uporabna, a so prazna zato, ker so na lokacijah, ki niso zanimive. Ista statistika za Ljubljano namreč kaže, da jih je bilo v začetku leta 2018 praznih okrog 20 tisoč. Tukaj je verjetno med dejanskim stanjem in statistiko precej razlike. Številna so prazna samo uradno, dejansko pa se oddajajo na črno.

### Kako bi lahko ugotovili, katera so res prazna?

Za to imamo več metod. Ena od teh je javna najemna služba, ki jo bo republiški stanovanjski sklad začel izvajati z letom 2022. Ta naslavlja prazna stanovanja v zasebni lasti. Republiški stanovanjski sklad jih bo vzel v najem in potem za določen čas oddal v podnajem upravičencem do javnih najemnih stanovanj. Že tukaj se bo pokazalo, ali imajo ljudje stanovanja res prazna ali ne. Če imajo prazna, ali se z najemniki bojijo ali se sploh nočejo ukvarjati, bi bila lahko javna najemna služba učinkovita. Če pa so stanovanja prazna zato, ker se oddajajo na črno, gre za drug problem, ki ga je treba reševati z drugimi metodami. Ena od precej enostavnih je, da bi za stanovanja, ki so po evidencah prazna, preverili, če imajo porabo električne energije. V praznem stanovanju je namreč poraba elektrike nič ali blizu nič. Če je stanovanje zasedeno, je poraba gotovo večja. To je eden od bolj enostavnih načinov nadzora in država ima dostop do vseh potrebnih podatkov.

### Pa ima tudi interes za to preverbo?

Ne glede na to, da obstajajo številni načini, da bi to lahko naredila, kakšnega posebnega interesa očitno ni.

**Nepremičnine so še edina naložba, ki prinaša donose. To je verjetno glavni razlog za to, da letošnja rast malo odstopa od rasti v prejšnjih letih.**



**Javno najemno službo pa bodo ljudje morali najprej spoznati.**

V Sloveniji vsaka sprememba traja bistveno dlje kot v tujini, da se prime, ker smo nezaupljivi do vsega, kar se spreminja. Ampak če bo stanovanjski sklad pripravil kakovostno promocijo, bo prišel do ljudi. Tisti, ki imajo prazna stanovanja iz finančnih razlogov, v javno najemno službo ne bodo šli, ker prinese premalo.

Tisti, ki imajo stanovanja prazna, ker se bojijo, kaj bo potem, ko bo pogodba potekla, ali če jim najemnik ne bo plačeval najemnine in stroškov, pa bi ponudbo za oddajo prek javne službe znali zagrabiti. Z njo bi lahko aktivirali nekaj tisoč stanovanj, ne jutri, ampak mogoče v roku pet ali pa deset let.

**Kaj pa davek na nepremičnine?**

V tem trenutku je imeti prazno stanovanje skoraj zastoj, plačati je treba le minimalne stroške, cena nepremičnine pa raste. Vsak si to lahko izračuna in mogoče imajo nekateri tudi zato raje stanovanje prazno, kot da bi se ukvarjali z najemniki. Če bi uvedli davek na nepremičnine, bi tisti, ki imajo stanovanje prazno kar tako, verjetno dvakrat premislili, če bi ga še imeli praznega. Tudi če bi se odločili, da bi imeli še naprej praznega, bi vsaj država imela nekaj od tega, zdaj pa nima nič.

**Javni najem stanovanj je bil tema letošnjega posveta o poslovanju z nepremičninami. O tem že leta poslušamo predvsem obljube. Se bo zdaj vendarle kaj premaknilo, ste od pristojnih v vladi, v stanovanjskem skladu dobili bolj zavezujoče obljube kot doslej?**

Javni najem stanovanj je dejstvo, to ni več obljuba. Novela stanovanjskega zakona, ki ga je uvedla, je stopila v veljavo 1. julija. Republiški stanovanjski sklad se že vse od takrat pripravlja na operativni zagon projekta, sprejeta bo tudi uredba o izvajanju javnega najema stanovanj.

**Kako ocenjujete razmere na najemnem trgu, tako kot cene stanovanj tudi najemnine rastejo, zato je tudi najem za vse več ljudi nedosegljiv?**

Najemni trg pri nas skoraj ne obstaja, vsi čakajo samo na javna stanovanja, zasebna so trenutno draga. Ker je zakon luknjičast, včasih je le črka na papirju, je tako pri najemodajalcih kot najemnikih tudi precej negotovosti. Oboji se bojijo drug drugega. Na nek način bi bilo treba spodbuditi zasebni najemni trg. Preprečiti bi bilo treba črni trg, na drugi strani pa spodbuditi investitorje, da bi bili bolj zainteresirani za gradnjo in oddajanje stanovanj za dolgoročni najem. Če bi država že na začetku epidemije uvedla davčno olajšavo ali za določeno obdobje oprostila plačila davka tiste, ki dajo stanovanje v najem za daljše časovno obdobje, recimo za pet let, bi mogoče nekaj že dosegla. Obstaja verjetno še na tisoče drugih majhnih ukrepov, s katerimi bi ta trg lahko spodbudili. Pri nas pa v javni razpravi bolj poslušamo to, kako kapitalisti odirajo reveže, ki si ne morejo privoščiti najemnine. Hkrati pa statistika iz leta 2018 izkazuje, da je samo 2,6 odstotka stanovanj v lasti zasebnih

pravnih oseb, torej zasebnih podjetij. Velika večina je v lasti fizičnih oseb, ogromno od teh je starejših. Ko očitamo najemodajalcem, da se kot kapitalisti okoriščajo z reveži, so ti kapitalisti pogosto babice in dedki. Nasploh podjetništvo v Sloveniji nima podpore, ga ne spodbujamo, tako čisto razumem investitorje, da se v širokem loku ognejo Sloveniji.



**V Združenju upravnikov nepremičnin, ki deluje v okviru vaše zbornice, opozarjajo na visoke cene energentov. Imajo sploh kakšne možnosti, da bi te skoke lahko omilili?**

Mimo trga ni mogoče iti, tako da ne vem, kaj storiti, da bodo skoki manjši. Lahko vplivajo le na nižje cene v določenih situacijah. V združenju se recimo pogovarjamo, da bi upravniki šli v skupno nabavo, država pa lahko pomaga s subvencioniranjem cen. Škoda je, da vsaj na področju elektrike kot država ne naredimo več za to, da bi bili samooskrbni. Za vsak projekt se najde nekdo, ki mu nasprotuje. Včasih lahko povsem utemeljeno, včasih pa tudi zato, ker je treba nasprotovati. V združenju smo na visoke cene energentov opozorili zato, da smo etažne lastnike obvestili, da ni upravnik tisti, ki je kriv za to. Upravniki nabavljajo energente po cenah, ki veljajo na trgu. Zdaj smo recimo ugotovili, da veliko večino, če ne vse večstanovanjske objekte dobavitelji štejejo med poslovni odjem, ker sklenejo pogodbo z upravnikom. Te cene so bistveno višje kot za gospodinjski odjem. Dobavitelji se ne uklonijo in nočejo priznati, da gre dejansko za gospodinjski odjem, saj so končni uporabniki gospodinjstva. Upravnik sklene samo pogodbo v imenu in za račun tretjega. Ker se dobavitelji ne odzovejo, bo verjetno morala po mizi udariti Agencija za energijo.

**Kakšne so razmere na trgu s poslovnimi prostori?**

Povpraševanje se je precej zmanjšalo, ne zato, ker podjetja ne bi potrebovala poslovnih prostorov, ampak zaradi velike negotovosti. Nekateri lastniki

**Če so stanovanja prazna zato, ker se oddajajo na črno, gre za drug problem, ki ga je treba reševati z drugimi metodami. Ena od precej enostavnih je, da bi za stanovanja, ki so po evidencah prazna, preverili, če imajo porabo električne energije.**

**Najemni trg pri nas skoraj ne obstaja, vsi čakajo samo na javna stanovanja, zasebna so trenutno draga. Ker je zakon luknjičast, včasih je le črka na papirju, je tako pri najemodajalcih kot najemnikih tudi precej negotovosti.**

pravijo, da se razmere ne bodo spremenile. Osebnost mislim, da se bodo, mogoče ne v smeri, da bodo podjetja potrebovala bistveno manjše površine, ampak bolj v smeri, da se bodo delovna mesta prilagodila in s tem poslovni prostori. Verjetno bo več dela od doma, v pisarnah bo delo drugače urejeno. Zaradi epidemije je bilo gospodarstvo kar nekaj časa zaprto. To se je še posebej poznalo pri nekaterih lokalih, recimo gostinskih. Tam znajo biti kratkoročne posledice kar velike. Na dolgi rok še zmeraj mislim, da bo epidemija pustila določene posledice, zato je najbrž zdaj na trgu precej previdnosti. Tisti, ki so prepričani, da potrebujejo industrijske obrate, ker se širijo, ker imajo več naročil, nimajo nobenih težav iti v investicije. Tisti, ki novih prostorov ne potrebujejo nujno, pa bodo verjetno še počakali.

### ***Kakšne so projekcije za dogajanje na trgu nepremičnin v Sloveniji v prihodnjih petih letih?***

Kakšnih uradnih projekcij ni, to je odvisno od številnih dejavnikov. Če bo izvedeno, kar je obljubljeno, bi vsaj na najemnem stanovanjskem trgu lahko prišlo do sprememb. Če bo več ponudbe na javnem najemnem trgu, se bo verjetno tudi pritisk na zasebni trg zmanjšal, mogoče bi tudi najemnine lahko padle. Pri kupoprodajah nepremičnin pa ne vidim razlogov, da bi lahko napovedoval padec cen, vsaj ne večjega. Za visoko rast po mojem mnenju tudi ni več prostora. Potrebno je reči tudi to, da se zadnje čase draži tudi gradbeni material. Tudi to vpliva na cene, vsaj pri novogradnjah. Smiselno bi bilo uvesti davek na nepremičnine ali kakšen drug premoženjski davek, ki bi zajel tudi nepremičnine. O tem se pogovarjamo, a politika očitno nekega resnega namena nima.

Ogromne rezerve imamo pri zemljiški politiki, kako zagotoviti čim več zemljišč po dostopnih cenah bodisi za javno bodisi za zasebno gradnjo. K reševanju stanovanjskega vprašanja bi največ pripomogla decentralizacija države. Če bi se delovna mesta razpršila po vsej Sloveniji, bi se kar naenkrat sprostil pritisk na Ljubljano, v ostalih mestih pa je že zdaj dosti nepremičnin praznih. Ne vem pa, če decentralizacijo lahko pričakujemo.

### ***Katera so glavna tveganja na globalni ravni, ki lahko vplivajo na razmere na nepremičninskem trgu?***

Eden od glavnih dejavnikov je cena denarja. Če bo inflacija visoka in bodo obrestne mere šle navzgor, bo na trgu manj denarja, ljudje bodo postali bolj previdni, kreditov ne bodo več dobili tako lahko kot zdaj, zato se povpraševanje lahko precej zniža. Cene bi se lahko v doglednem času znižale tudi, če bi se zaradi javne najemne službe hkrati povečala ponudba. To je lahko tveganje za investitorje ali lastnike nepremičnin, za tiste, ki si želijo stanovanje najeti ali kupiti, pa je to priložnost. gg

**Povpraševanje se je precej zmanjšalo, ne zato, ker podjetja ne bi potrebovala poslovnih prostorov, ampak zaradi velike negotovosti. Nekateri lastniki pravijo, da se razmere ne bodo spremenile.**

**Pri kupoprodajah nepremičnin pa ne vidim razlogov, da bi lahko napovedoval padec cen, vsaj ne večjega. Za visoko rast pa po mojem mnenju tudi ni več prostora.**

# Krmni dodatki

## farmatani®



**Za doseganje najboljših rezultatov v sodobni ekološki reji živali.**



**Tanin Sevnica d. d. SLOVENIJA**  
**www.tanin.si / feed@tanin.si**

*Veseli božič in uspešno leto 2022!*