

4. 10. 2021 Primorske novice

Stran/Termin: 3

Naslov: Nepremičnine kot sef za gotovino

Naklada: 21.000,00

Avtor: Antiša Korljan

Površina/Trajanje: 686,64

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: BOŠTJAN UDOVIČ, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI



SLOVENIJA • Kaj poganja cene, kako bi jih bilo mogoče obrzdati in zakaj je najemniški trg neurejen

Nepremičnine kot sef za gotovino

Nepremičnine so v tem trenutku najbolj priljubljena naložba za vse, ki ne zaupajo delniškim in obvezniškim trgom ali skladom, hkrati pa imajo prihranke. Banke z ležarinami komitente "naganjajo" v investiranje, denar na trgu pa je poceni. Vse to ustvarja idealne pogoje za rast cen, ki bi jo lahko s pospeševanjem gradnje za najem brzdata država.

• ANTIŠA KORLIJAN

V slovenskih bankah leži za približno 23 milijard evrov depozitov, ljudje pa so v preteklosti zaradi slabih izkušenj s finančnimi produkti razvili do njih strah in odpor. "Nepremičnine so tako postale nekakšen sef za hranjenje vrednosti denarja," pravi **Stane Petavs**, dolgoletni gospodarski novinar, ki se danes ukvarja z nepremičninami. "Ljudje kupujejo nepremičnine, četudi v njih ne nameravajo živeti, prav tako pa jih ne nameravajo oddajati. Še raje vidijo, da so prazne, ker ne bodo obrabljene. Resda imajo z nepremičnino nekaj stroškov, a računajo, da bo njena vrednost v nekaj letih močno zrasla in bodo stroške nekako dobili nazaj."

Večina nakupov iz prihrankov in dobičkov

Prav način financiranja nakupov je danes bistveno drugačen od tistega v obdobju pred več kot desetimi leti, ki je vodilo najprej v sesutje gradbenega sektorja, potem pa še trga. Takrat je na trgu nastopil popoln krč, investitorji so šli v stečaj, lastniki rabljenih stanovanj so "zmrznili", trg je doživel popolno blokado, se spominja **Boštjan Udovič** z Zbornice za poslovanje z ne-

premičinami pri GZS. "Takrat smo rabili kar približno pet let, da je na trgu zavladala običajna dinamika."

Danes je drugače. "Na trgu se operira s prihranki in ne več z dolgom," pravi Petavs. "Večina realiziranih pogodb je financirana iz prihrankov, če jih zmanjka, se kupec za manjši del cene zadolži." Tudi investitorji raje kot z zadolževanjem projekte financirajo iz dobičkov preteklih let.

Anomalija, ki smo ji priča, je tudi ta, da večino nakupov opravijo kupci, ki že imajo rešen stanovanjski problem in za drugo ali tretje stanovanje lahko plačajo več. To pomeni poganjanje cen navzgor, pa tudi to, da tisti, ki nimajo niti prvega stanovanja, ne pridejo niti zraven. Takim preostane najemniški trg, ki pa je precej neurejen, tako za lastnike, kot najemnike. "Premalo se govori o neurejenem pravnem položaju najemodajalcev, ki najemnika včasih skoraj ne morejo izseliti," pravi Udovič. Na GZS na to opozarjajo, pravi, vendar je politično neoportuno govoriti o tem, zato se odločevalci tej temi radi izogibajo.

Javna najemna služba kot mogoča rešitev

Rešitev v tem trenutku bi lahko bilo pospešeno vlaganje proračunskega denarja v javni stanovanjski najemniški fond. Udovič ob tem računa na napovedano vzpostavitev javne najemne službe, ki bi lahko po eni strani prazna stanovanja - v Sloveniji jih je več kot 170.000 - pripeljala na trg, hkrati pa zavezila cene na najemniškem trgu. "Vemo, da so starejši ljudje nenaklonjeni oddajanju stanovanj, ker se bojijo zapletov. Zato prazna stanovanja samevajo. Če bi ti lastniki pogodbo o oddaji sklenili z državo ali mestom, ki bi stanovanje oddajala naprej, skrbela za njegovo vzdrževanje, izterjavo najemnine in izpraznitev po preteku pogodbe, bi bilo lahko tega strahu manj," pravi Udovič. Res je, da bi bilo za lastnike sodelovanje v takšni shemi manj donosno od delovanja na prostem trgu, po možnosti na črno, bi bilo pa bolj varno.

Takšen model uspešno deluje na Dunaju, kjer so vlagatelj na voljo tudi spodbude za vstop na najemniški trg, od subvencij do ugodnih posojil, v času odplačevanja katerih je vlagatelj dolžan zagotavljati stanovanja za najem. Petavs dodaja, da bo neurejeni najemniški trg slej ali prej postal politični problem, zato bo država morala investirati v gradnjo za najemniški trg, ki bo na ta način tudi precej bolj reguliran, kot je zdaj. •

**Boštjan Udovič**

GZS

“Premalo se govori o neurejenem pravnem položaju najemodajalcev, ki najemnika včasih skoraj ne morejo izseliti iz stanovanja.”

Stane Petavsanalitik nepremičninskega trga

“Ko bodo centralne banke začele dvigovati obrestne mere in zmanjševati likvidnost bančnega sistema, se bodo zadeve na trgu obrnile. To pa se bo zgodilo, ko bo nastopil dejanski strah pred inflacijo.”

Gorenjska malo dražja od Primorske

Cene nepremičnin na Primorskem so po izkušnjah Staneta Petavs trenutno nekaj pod cenami na Gorenjskem, primerljiva nepremičnina v Kranjski Gori ali na Bledu je dražja od tiste v Piranu, Portorožu ali Izoli, kjer so na Primorskem cene najvišje. Tudi na Primorskem cene diktirajo kupcu iz notranjosti države, ki iščejo svoje drugo stanovanje. “Največje povpraševanje je po dvosobnih stanovanjih s cenami do 200.000 evrov,” pravi. Trenutno ima v Sloveniji najboljši *price performance* (koliko stanovanja za enak denar) Maribor, vendar sogovornik opozarja, daje v tem mestu lahko težava likvidnost tamkajšnjega trga. “Ko se bo lastnik odločil prodati, bo potreboval dlje, da posel izpelje.”

Do kdaj rast?

Na trgu je seveda ključno vprašanje, do kdaj bomo še imeli trg, na katerem je cena 3000 evrov za kvadratni meter skoraj začetna, 4- ali 5000 evrov je za kvadratni meter treba odšteti v novogradnjah ali kakovostno obnovljenih rabljenih stanovanjih, stanovanja na prestižnih lokacijah pa se prodajajo tudi za več. Z drugimi besedami: se bo tudi tokrat na neki točki trg sesul in bodo cene padle? Boštjan Udovič ocenjuje, da cene ne bodo več bistveno rasle, “ker ne morejo več kam rasti”. Stane Petavs pomemben dejavnik vidi v monetarni politiki. “Ko bodo centralne banke začele dvigovati obrestne mere in zmanjševati likvidnost bančnega sistema, se bodo zadeve obrnile. To pa se bo zgodilo, ko bo nastopil dejanski strah pred inflacijo. Zdaj poslušamo, da je inflacijačasna, zato strahu pred njo ni.”



FOTO: TOMAŽ PRIMOŽIČ/FPA

Najemniški nepremičninski trg je razmeroma neurejen, nekaj upanja v njegovo ureditev pa vnaša napovedana ustanovitev javne najemniške službe.