

3-krat več je bilo v letu 2015 novo-sklenjenih oz. podaljšanih najemnih pogodb od nakupov in prodaj poslovnih nepremičnin. (BS)

Priprava: Analitika GZS

Milijarda prometa v prvi polovici leta

V prvi polovici leta je vrednost prometa z nepremičninami dosegla skoraj milijardo evrov, kar je bilo dve tretjini več od dna v istem obdobju leta 2009. Medletno je bilo število poslov (16.500) višje za šestino, vrednost poslov pa za četrtno. Cene stanovanjskih nepremičnin so bile v 2. četrtletju medletno višje za 0,4 odstotka, kar je bilo precej manj kot v EU (4 odstotke) ali evroobmočju (2,9 odstotka). Cene so se najbolj povišale v Latviji (+10 odstotkov), na Madžarskem (+10 odstotkov) in v Avstriji (+9 od-

stotkov), upadle so zgolj na Cipru (-8,9 odstotka) in v Italiji (-1,4 odstotka).

Pri poslovnih nepremičninah v Sloveniji do obrata še ni prišlo, saj so bile cene pisarniških prostorov najnižje po letu 2007. Na drugi strani je prišlo do večjega obrata pri cenah zemljišč za gradnjo stavb. Na ravni države so te cene porasle medletno za tretjino. Cene lokalov še padajo oz. je cena povprečnega lokala na m² na nivoju Slovenije v prvem polletju znašala 1.100 evrov/m².

Raje kot v nakup v najem

Cene stanovanjskih nepremičnin bodo rahlo višje, poslovnih pa ne, ker najemi izpodrivajo nakupe.

Nina Oštrbenk

Rast cen nepremičnin se bo nadaljevala, vendar bo postopna oziroma stagnirana, napovedujejo v Banki Slovenije (BS) in agenciji Roni nepremičnine. Dosti višjih cen ne bo tudi zaradi (morebitnih) bodočih razprodaj naslednjih projektov, pravijo v BS: »V letu 2016 so denimo prodaje stanovanj iz stečajnih postopkov še vedno predstavljale 10-odstotni delež celotnega prometa z novimi stanovanji.«

Kriza je na trgu naredila tudi selekcijo med nepremičninami. »Pred krizo so se vsaj v Ljubljani zelo dobro prodajala vsa stanovanja, tudi tista na slabih lokacijah in slabo vzdrževana. Ta bodo na dolgi rok verjetno še izgubljala na ceni, zlasti če bo na trgu dovolj novogradenj, ki se bodo prodajale po nekih razumnih cenah,« pojasnjuje Nina Hudnik (Roni nepremičnine).

Več večjih gradbenih projektov

Višji BDP, manj brezposelnih, povečanje zasebne potrošnje, ustavitev padanja cen nepremičnin – vse to bi lahko nakazovalo na večje investicijsko povpraševanje, pravijo v BS. V zadnjem času je več večjih gradbenih projektov, ki so »še vedno bolj izjeme kot pravilo«. Večinoma gre za nadaljevanje propadlih projektov.

»Investitorji lahko v stečajnih postopkih za razumno ceno kupijo zemljo in že izdelan projekt v enem zamahu. Tudi če je gradbeno dovoljenje že poteklo, ga je mogoče relativno hitro ponovno pridobiti in začeti graditi,« pojasnjuje Hudnikova, ki pravi, da so banke še »zelo rigorozne pri financiranju novih projektov zaradi slabih izkušenj iz preteklosti. Problem je tudi, da so vsa domača večja gradbena podjetja propadla, manjši gradbeniki pa težko podajo ustrezno zavarovanje banki za pridobljeno posojilo. V prihodnosti

ni pričakovati, da bodo banke množično podpirale velike nepremičninske projekte.«

Dobrih poslovnih nepremičnin manjka

Na trgu poslovnih nepremičnin še vedno ni prišlo do preobrata. V BS ocenjujejo, da tudi zaradi novega trenda: »Podatki geodetske uprave kažejo na spremenjen poslovni model podjetij oz. prehajanje prodajnih poslov v najemne pogodbe. V letu 2015 je bilo tako število novo-sklenjenih oz. podaljšanih najemnih pogodb trikrat višje od dejanskega prometa z nepremičninami.«

Hudnikova dodaja, da je bilo pred krizo vsaj v Ljubljani preveč poslovnih objektov glede na potrebe podjetij in da so bile cene relativno nizke, v krizi pa se je to še poglobilo. Največji problem so slabo vzdrževane ali stare poslovne nepremičnine, kjer so stroški vzdrževanja in obratovanja visoki; takih pisarn je relativno veliko, zato so cene nizke, pravi Hudnikova. Dodaja, da na drugi strani kvalitetne in vzdrževane poslovne nepremičnine z nizkimi stroški obratovanja na dobrih lokacijah držijo kar dobro ceno in da jih celo primanjkuje. [gg](#)



Foto: Depositphotos



Foto: Katja Ristic

»Investicijsko povpraševanje se že delno prebuja, vendar pa je aktivnih projektov še vedno relativno malo.«

Nina Hudnik,
Roni nepremičnine

10-odstotni delež prodanih novih stanovanj je v letu 2016 še pripadal stanovanjem iz stečajnih postopkov. (BS)