

V Ljubljani v dveh letih 1.500 novih nepremičnin

Večjih nepremičninskih projektov – izjema je glavno mesto – kot kaže, v prihodnje ne bo. Nepremičninski posredniki opažajo, da nekateri že kupujejo na zalogo.

Nina Oštrbenk

V Ljubljani bo do leta 2018 naprodaj med 1.200 in 1.500 novih nepremičnin, napoveduje Zoran Đukić, direktor agencije Stoja Trade. Koliko gradbenih dovoljenj za večje nepremičninske projekte (za več kot deset stanovanj ali hiš) so lani in letos izdali, na Upravni enoti (UE) Ljubljana niso znali povedati, ker te statistike ne vodijo, so pa iz drugih večjih upravnih enot – Maribor, Celje, Koper, Kranj in Novo mesto – sporočili, da v zadnjem letu in pol niso izdali niti enega dovoljenja za kak večji projekt.

Sicer pa bodo v Ljubljani nova stanovanja zgradili predvsem tam, kjer je ekonomska kriza ustavila projekte. »Večina nedokončanih gradbenih jam (izjema je Tobačna) je prodanih in novi investitorji že začenejo z gradnjo oziroma se nanjo pripravljajo. Ta stanovanja bodo vseljiva v roku dveh let,« o prihodnjem dogajanju na trgu pove Boštjan Blatnik iz agencije ABC nepremičnine. Kot posrednik opaža tudi, da je še veliko prostih zemljišč za gradnjo, nekateri pa s pridobljenimi gradbenimi dovoljenji, ki jih bodo investitorji kmalu kupili, če se bo nadaljevalo povpraševanje po stanovanjih in ugodna bančna posojila.

Premalo stanovanj na trgu

V Ljubljani se trenutno gradi več stanovanjskih sosesk, ena izmed teh so Zelene Jarše ob Šmartinski cesti. Kostak in Gorenjska gradbena družba (GGD) bosta tam do maja 2017 zgradila 113 novih stanovanj. »Za izvedbo projekta smo se odločili predvsem zaradi pomanjkanja stanovanj na trgu, saj so se investicije v večje stanovanjske objekte po letu 2008 praktično ustavile. Ustrezne ponudbe novih stanovanj na trgu skoraj ni, zato pričakujemo uspešno prodajo,« pravi Urška Žiberna iz GGD in dodaja, da jim gredo na roko trenutne razmere – ugodna stanovanjska posojila z nizkimi obrestnimi merami, gospodarska rast, rast zaposlovanja in plač, zaradi česar je nepremičninski trg znova oživel. Kakšne bodo cene stanovanj, ni razkrila, saj so te še v usklajevanju.

»Trg je zelo živahen in tako bo tudi v prihodnje. Več je povpraševanja in več aktivnosti – več klicev,

e-poštnih sporočil in ogledov, kar kaže na resnost strank, posledično je tudi več transakcij,« trenutno dogajanje na nepremičninskem trgu opisuje Đukić, ki med drugim prodaja stanovanja v soseski Belle vie, ki so jih junija začeli graditi v bližini Tivolija v Ljubljani, in stanovanja v Celovških dvorih v Ljubljani, saj je njegova agencija uradni prodajalec Družbe za upravljanje terjatev bank (DUTB).

»Cene bodo rahlo rasle, večjih sprememb pa ne bo,« še pravi Đukić in dodaja, da je zdaj pravi čas za nakup nepremičnin. S tem se strinjajo tudi drugi sogovorniki, in sicer zaradi relativno ugodnih cen in nizkih obrestnih mer pri stanovanjskih posojilih. Zdenka Žrlič Bahčič iz TA-BU nepremičnin, ki prodaja stanovanja v naselju Lanovo na Škofljici, je na primer v dveh mesecih prodala 22 od 34 stanovanj, ki so velika med 40 in 83 kvadratnih metrov ter stanejo od 105 do 185 tisoč evrov. Pričakuje, da bo s podobnim tempom prodala tudi preostale. Blatnik ob tem dodaja, da so se kupci do zdaj odločali za nakup le v primeru potreb, zdaj pa nekateri že kupujejo na zalogo, »saj so posamezne cene nepremičnin bistveno nižje, kot je sama proizvodna cena.«

Oktober naprodaj Celovski dvori

Kako bodo na trg vplivala stanovanja, ki jih bo nanj poslal DUTB, si sogovorniki niso enotni. Đukić meni, da velikega vpliva ne bodo imela, ker povpraševanje že nekaj časa presega ponudbo. Žrlič Bahčičeva pa, da bodo znižala cene drugih stanovanj na trgu, kar je slab znak za investitorje. Blatnik meni, da bo interes za nakup v naseljih Nokturno v Kopru in v Celovških dvorih zelo velik, ker so stanovanja na pravih lokacijah, kar je še vedno eno od glavnih meril za nakup nepremičnine. Prvih 56 stanovanj v Celovških dvorih, ki jih po besedah Đukića zdaj urejajo, bodo začeli prodajati oktobra. Po kakšnih cenah bodo na voljo, ni razkril, dejal je le, da bo šlo za dobro razmerje med kakovostjo, lokacijo in ceno.

Stanovanja se trenutno na trgu najbolj prodajajo, sledijo hiše, najmanj pa so zanimivi poslovni prostori, so si enotni sogovorniki. »Izjema so industrijski objekti ali pisarne, če so te zelo poceni,« pove direk-



Foto: ABC nepremičnine

»Večino nedokončanih gradbenih jam (izjema je Tobačna) se je prodalo in novi investitorji že začenejo z gradnjo. Ta stanovanja bodo vseljiva v roku dveh let.«

Boštjan Blatnik,
ABC nepremičnine



Foto: Stoja Trade

»Do zdaj so bili razlogi za malo novih projektov strah investitorjev, blokada sredstev in investiranja s strani bank in dolgotrajni, komplicirani postopki.«

Zoran Đukić, Stoja
Trade

Nepremičninski trg

»Za izvedbo projekta smo se odločili predvsem zaradi pomanjkanja stanovanj na trg. Ustrezne ponudbe novih stanovanj na trgu skoraj ni, zato pričakujemo uspešno prodajo.«

Urška Žiberna,
Gorenjska gradbena
družba

tor agencije Stoja Trade. Blatnik pa dodaja, da se bo nadaljeval trend iz leta 2015, ko so skupaj skoraj 70 odstotkov prometa z nepremičninami predstavljala stanovanja in hiše, poslovni segment (lokali, proizvodni objekti in pisarne) 20 odstotkov, preostalih 10 odstotkov pa zemljišča za gradnjo in kmetijska zemljišča. Blatnik predvideva, da bi se lahko v bližnji prihodnosti povečalo tudi povpraševanje po poslovnih prostorih, katerih ponudba je danes »izjemna«.

Večjih gradbenih projektov ni

UE Maribor lani in letos ni izdala nobenega gradbenega dovoljenja za večje nepremičninske projekte (za več kot deset stanovanj ali hiš). »V letu 2015 smo izdali eno dovoljenje za gradnjo 8-stanovanjske stavbe v naselju Radizel. Iz tega izhaja, da se število izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo večjih nepremičninskih projektov iz leta v leto zmanjšuje,« pravi načelnica mariborske UE Ksenija Klampfer. Podobno statistiko imajo tudi v drugih večjih UE. V Kranju so na primer letos izdali 192 gradbenih dovoljenj, od tega največ za gradnjo individualnih hiš, pojasni kranjski načelnik Matjaž Dovžan.

»Trenutno je na trgu razmeroma malo gradbenih projektov, predvsem na področju visokih gradenj. Razlog za to so nizke cene na trgu in dolgotrajni postopki za pridobitev potrebne dokumentacije,« meni

Žiberna iz GGD. »Do zdaj so bili razlogi za tako malo novih projektov strah investitorjev, blokada sredstev in investiranja s strani bank, ker še stari projekti niso prodani, ter seveda dolgotrajni in komplicirani postopki,« pove Đukič.

Dodaja, da so spremembe zakonodaje na tem področju, ki bi po napovedih Ministrstva za okolje in prostor lahko začele veljati z naslednjim letom, »prava pot, kako normalizirati razlike med ponudbo in povpraševanjem. Nujno je namreč olajšati način pridobivanja gradbenih dovoljenj, ker je z blokado gradnje nepremičnin prizadeto celotno gospodarstvo, od izvajalcev, obrtnikov in drugih, ki sodelujejo pri gradnji.«

Prostorsko ministrstvo med spremembami zakonodaje napoveduje skrajšani postopek izdaje gradbenega dovoljenja (na en mesec), integrirane postopke in s tem odpravo podvajanja postopkov (gradbenega dovoljenja in presoje vplivov na okolje, postopkov podrobnejšega prostorskega načrtovanja in dovoljevanja), uvajanje principa vse na enem mestu in uvajanje e-graditve oz. elektronsko poslovanje ter večjo pravno varnost za investitorje.

Spremembe zakonodaje bi verjetno pripomogle k enostavnejši in hitrejši izvedbi projektov, a kljub temu na povečanje obsega graditve trenutno ne bodo bistveno vplivale, pa zaključuje Žibernova. ^{gg}



Ustvarjamo varno sobivanje z naravo.

Smo gradbeni specialist na področju železniških, cestnih, vodnih, zemeljskih gradenj in protihrupnih ograj:

- z našimi gradnjami **železniški promet naredimo hitrejši in varnejši**
- s sanacijo plazov **sile narave umirimo** in prek vgradnje zemeljskih sider **površine pripravimo za učinkovito uporabo**
- z vodnimi gradnjami **omogočamo obvladovanje vodne energije** in njeno varno uporabo
- končnim objektom **vdihnemo naravno podobo**, ki se sklada z okoljem, v katerem se nahajajo
- z izgradnjo protihrupnih ograj **preprečujemo onesnaževanje bivalnega okolja s hrupom** ter **poskrbimo za kakovostnejše življenje ljudi** v bližini avtocest in železnic

