



Foto: Depositphotos

Cene luksuza še višje kot pred krizo

Na področju nadstandardnih ali luksuznih nepremičnin, po oceni nepremičninskih poznavalcev, kriza praktično ni pustila posledic, cene so celo višje kot v predkriznem času. Pri poslovnih nepremičninah so glavne ovire v zakonodaji in prostorski politiki.

Andraž Sodja

Ponudba luksuznih nepremičnin poteka izven običajnih kanalov, preko izbranih nepremičninskih hiš, še bolj pa preko izbranih odvetnikov ali svetovalnih družb oziroma posameznikov.

Tudi na področju nepremičnin najdemo tiste, ki bi jih lahko uvrstili na področje »luksuza« oziroma nadstandardnih nepremičnin. Na podlagi zadnje krize, ki je nastala zaradi vrste balonov na nepremičninskih trgih, tako v Sloveniji kot v svetovnem merilu, so, kot kažejo rezultati, morda ravno nadstandardne nepremičnine najvarnejša naložba v takšni situaciji. Kot je povedal Jožef Murko iz podjetja za promet z nepremičninami Dodoma, pa je treba najprej razčistiti, kaj pomeni luksuz oziroma nadstandard: »Ali je luksuz, če ima nekdo dve povprečni stanovanjski hiši za lastno uporabo? Pod tem izrazom razumem bivanjske nepremičnine na ekskluzivnih lokacijah, ki odstopajo od povprečja po velikosti, arhitekturi in zunanji ureditvi. Gre za segment trga nepremičnin, ki običajno ni na očeh javnosti in v javnost pride predvsem na rumenih straneh.«

Kot ocenjuje Murko, gre v Sloveniji le za posamezne transakcije in ne moremo govoriti o živahnem trgu. Iz javnih baz je razvidno, da le posamezne transakcije presegajo en milijon evrov: »Več milijonov evrov na transakcijo pa je pri nas izjema izjeme. Osebnostno smatram, da lahko govorimo o luksuzu, ko cena na kvadratni meter neto tlorisne površine preseže 4 oziroma 5 tisoč evrov. Take cene pa se dosegajo le na Bledu, v Ljubljani in na Obali.«

Dvajset milijonov za vilo pri Domžalah

Da je spremljanje tovrstne ponudbe zahtevno, kaže tudi pregled najbolj priljubljenih nepremičninskih portalov, kjer je ponudba nepremičnin nadstandardnega značaja zelo majhna. Tako na portalu nepremicnine.net v cenovni kategoriji nad 900 tisoč evrov najdemo zgolj štiri ponudbe, v vseh štirih

primerih pa gre za stanovanja, večje kvadrature, v samem centru Ljubljane. Med ponudbami na drugih portalih smo med luksuznimi nepremičninami našli vilo v centru Portoroža s kvadrato 685 kvadratnih metrov in več kot 3.700 kvadratnimi metri parka v okolici za 8,5 milijona evrov.

Najdražja na trgu ponujena nepremičnina v Sloveniji je dosegla ceno 20 milijonov evrov. Šlo je za graščino v okolici Domžal, zgrajeno leta 1824, adaptirano, s parcelo veliko več kot 12 tisoč kvadratnih metrov. Graščino sestavljajo trije objekti: en z okoli 1.300 kvadratnimi metri, drugi objekt z večnamensko garažo, restavracijo s kuhinjo in vinsko kletjo z okoli 1.140 kvadratnimi metri in tretji objekt v izmeri okoli 450 kvadratnih metrov, namenjenem skladišču.

Številni objekti, tudi nedokončani, ki so se na trgu pojavili v času krize, pa so s trga tudi že izginili, kakšno ceno so dosegli, ni znano, čeprav s strani nepremičninskih posrednikov velja ocena, da so končne cene lahko tudi do 15 odstotkov nižje od oglaševanih, vse pa je odvisno od izraženega zanimanja.

Ponudba mimo običajnih kanalov

Po mnenju Murka gre razlog za majhno ponudbo nadstandarda oziroma luksuza na nepremičninskem trgu iskati tudi v dejstvu, da ponudba tovrstnih nepremičnin poteka izven običajnih kanalov preko izbranih nepremičninskih hiš, še bolj pa preko izbranih odvetnikov ali svetovalnih družb oziroma posameznikov. Za primerjavo – povprečna cena v Kitzbühlu je blizu 10.000 evrov na kvadratni meter. Kot dodaja, na luksuzne nepremičnine kriza ni imela večjega vpliva, najhitreje in največjo rast sicer opaža tako kot drugi na območju Ljubljane, Obale in Bleda, a pri tem opozarja, da je v tem segmentu težko spremljati kakršnekoli trende, saj ni dovolj ponudbe in transakcij, da bi jih lahko suvereno izračunavali.

Cene višje kot leta 2006

Pri nadstandardnih nepremičninah opozarja tudi na drugi vidik: »Ne smemo gledati le nekaj posameznih nepremičnin, ki so prišle na trg v času krize zaradi finančnih problemov posameznikov. Tu se vračam na prvo vprašanje. Ali je luksuz na kredit luksuz? Koliko je luksuza na kredit?«

Murko sicer ocenjuje, da so cene luksuza že presegle predkrizne, torej tiste iz obdobja okoli leta 2006. Na vprašanje, ali je investicija v takšno nepremičnino še vedno dobra poteza, kljub temu, da je čas najboljših cen v času recesije mimo, pa dodaja, da

Nadstandard, povezan z nepremičnino

Med glavnimi merili so predvsem mir, zasebnost, razgled, nedegradirana okolica in dostopnost. Predvsem mir in zasebnost sta v gosto naseljenih krajih, ki dosegajo največjo priljubljenost, najtežje dosegljiva, zato so tovrstne nepremičnine in celo zemljišča po oceni večine redke in se redko tudi pojavijo na trgu.

tisti, ki imajo »ogromno« denarja, ne razmišljajo tako: »Nepremičnino kupijo, ko se želja, ne potreba, pokrije s priložnostjo, ne glede na krizo.«

Ker so cene na nepremičninskem trgu pravzaprav klišejsko povezane s ponudbo in povpraševanjem, investiranja za trg na področju nadstandardnih nepremičnin praktično ni, saj kot dodaja Murko, gradnja na zalogo pri tovrstnih nepremičninah ni običajna, zato je tudi zelo težko oceniti ponudbo in povpraševanje po tovrstnih nepremičninah.

Glavna ovira je zakonodaja

Na poslovnem delu trga nepremičnin večina poznavalcev ocenjuje, da je Slovenija v zaostanku, velik del krivde za takšno stanje pa pripisujejo slabi prostorski politiki. Ravno slaba prostorska politika po oceni poznavalcev stoji tudi za nasledimi poslovnimi objekti, ki danes kljub gospodarski rasti samevajo. Med takšnimi izstopajo zgodbe, kot na primer velik prazen poslovni objekt nekdanjega Baumaxa pri Kranju. Kot pravi Jožef Murko, je Slovenija dokaj v zaostanku: »Že kar nekaj časa nismo zgradili večjega poslovnega objekta, podobnega Kristalni palači v Ljubljani, ki bi bil namenjen oddaji. Pri prostorski politiki smo zatajili. Žal ne moremo ponuditi morebitnemu investitorju, ki bi se šel resen posel v Sloveniji na primer stotih hektarov zemljišča z urejenim prostorskim aktom, tudi 10 hektarov ali en hektar je problem.«

Pri tem glavno oviro predstavlja predvsem zakonodaja ter lokalna prostorska politika, kjer je po mnenju nekaterih nepremičninskih poznavalcev iz manjših krajev velik problem tudi v lokalni politiki, ki se boji sprejeti prostorske odločitve, saj nosijo veliko politično težo, večkrat pa so prostorske odločitve povezane tudi z vrsto soglasij na državnem nivoju, kjer pa se običajno zatakne pri iskanju soglasij med različnimi interesi različnih soglasodajalcev. Ti postopki so pogosto zelo dolgotrajni, kar potencialne vlagatelje večkrat tudi odvrne od načrtovane investicije, oziroma se izvedba močno zamakne, kar poveča tveganja za vlagatelje. ^{gg}

»Žal ne moremo ponuditi morebitnemu investitorju, ki bi se šel resen posel v Sloveniji na primer stotih hektarov zemljišča z urejenim prostorskim aktom, tudi 10 hektarov ali en hektar je problem,« opozarja Murko.



Foto: Depositphotos