



Foto: Depositphotos

Tiskano na papirju Vprint, 80 g, papirnice VPPAP-VIDEM KRŠKO, d. d.

Trg poslovnih nepremičnin še raste

Prihod nekaterih večjih multinacionalk na naš trg obeta najmanj vzdržno rast tako v segmentu prodaje kot oddaje poslovnih nepremičnin.

Andraž Sodja

Elementi dobre poslovne nepremičnine so poleg dobrega najemnika še nizki stroški obratovanja in vzdrževanja, moderna in danes že pametna gradnja ter upravljanje na daljavo.

Trg poslovnih nepremičnin je po ocenah nepremičninskih strokovnjakov med najbolj zastavljenimi področji v Sloveniji, kot izpostavljajo, pa se vzroki za to skrivajo predvsem v zakonodaji, natančneje prostorskih pogojih in prostorski zakonodaji. Več nepremičninskih posrednikov, s katerimi smo govorili, je izpostavilo dejstvo, da je slovenska zakonodaja na področju urejanja prostora, pa tudi druge povezane zakonodaje, povsem zatajila, zaradi česar je Slovenija pogosto manj zanimiva za tuje vlagatelje. Izpostavili so tudi pomanjkanje poguma in znanja na lokalnem nivoju, kjer se urejanje prostora začne, predvsem zaradi političnih razlogov in birokratskih ovir na državni ravni. Občine se pri sprejemanju prostorskih dokumentov soočajo s številnimi soglasodajalci, ki pogosto prihajajo v konflikte, kar se je že pokazalo

pri nekaterih odmevnih projektih v Sloveniji, ki so jih zaustavili ali upočasnili birokratski postopki.

Cena je odraz subjektivnega pričakovanja

Kot je povedala Nina Hudnik, direktorica agencije Roni nepremičnine, je po njihovih ocenah trg poslovnih nepremičnin še naprej v fazi rasti: »O pomanjkanju novih poslovnih nepremičnin bi sicer težko govorila, saj je na trgu veliko poslovnih nepremičnin, ki se prodajajo ali oddajajo. Njihova relativno visoka cena ne odraža povečanega povpraševanja, pač pa subjektivnega pričakovanja vsesplošnega gospodarskega okrevanja in dviga kupne moči. Čeprav zmanjševanje izpostavljenosti bank v odnosu do kreditojemalcev, višje zahteve pri zavarovanju kreditov, dvig obrestne mere, skrajševanje ročnosti in drugo pričajo ravno

nasprotno, to trenutno na samo prodajo in rast cen še ne vpliva. Tudi v segmentu poslovnih nepremičnin prihaja do diferenciacije, visoko cenovno upravičenost pa dosegajo nove poslovne nepremičnine, grajene po visokih standardih, na dobrih lokacijah.«

Kot je dodala Hudnikova, so posli s poslovnimi nepremičninami že presegli predkrizni nivo: »Upošteva je kopico na novo prihajajočih tujih investitorjev, ki so med drugim z že znanimi nakupi večjih karejev in zemljišč za poslovno gradnjo nakazali razvoj in njihov potencial ter obetavnim prihodom nekaterih večjih multinacionalk na naš trg, si lahko obetamo najmanj vzdržno rast tako v segmentu prodaje kot oddaje poslovnih nepremičnin.«

Kaj iščejo kupci?

Kupci po ocenah Roni Nepremičnin iščejo primaren donos, čigar zahtevana višina in pričakovanja investitorjev konservativno rastejo, medtem ko so kriteriji kot na primer lokacija, funkcionalnost nepremičnine, možnost nadaljnjega razvoja, leto izgradnje in cena prav tako pomembni.

Tako Hudnikova kot tudi vrsta drugih nepremičninskih posrednikov poudarjajo, da recepta za prodajalce ali najemodajalce za uspešen posel s poslovno nepremičnino ni, saj je vsaka nepremičnina unikum, največkrat pa je tisti najpomembnejši faktor

dober najemnik z dolgoročno pogodbo in pričakovani donos. Ta običajno prepriča kupca ali vlagatelja, da se odloči za nakup oziroma naložbo v poslovno nepremičnino: »Seveda, če se podjetje odloči za nakup poslovne nepremičnine za lastne potrebe, zasledujejo druge individualne prednosti in kvalitete, ki jih nepremičnina ima in nudi ter podjetje potrebuje.« V Roni nepremičnine tako lastnikom poslovnih nepremičnin svetujejo, da najprej pridobijo dobrega najemnika z dolgoročno pogodbo in zavarovanim plačilom ter šele v naslednjem koraku prodajo nepremičnino skupaj z najemnikom in zagotovljenim pričakovanim donosom. »Na ta način tudi realno ustvarimo zaupanje v nepremičnino kot naložbo.«

Med nekaterimi drugimi elementi dobre poslovne nepremičnine, ki jo še izpostavljajo posredniki, so tudi nizki stroški obratovanja in vzdrževanja, moderna in danes že pametna gradnja ter upravljanje na daljavo. [gg](#)

Dober najemnik z dolgoročno pogodbo in pričakovani donos običajno prepričata kupca ali vlagatelja, da se odloči za nakup oziroma naložbo v poslovno nepremičnino.

HETA ASSET RESOLUTION

PRODAMO

Industrijski objekt

v Mariboru

Lokacija: **Cesta k Tamu 55, Maribor**

Leto izgradnje: **1960**

Zadnja prenova: **2007**

Zemljišče: **3.255 m²**

Neto tlorisna površina: **2.098 m²**

- proizvodni prostori: **1.700 m²**

- pisarniški prostori: **398 m²**

Etažnost: **P + N**

Parkirišče: **48 parkirnih mest**

Cena: **1.215.000 + DDV**

Objekt je priklopljen na industrijski električni tok ter toplovod. Po stenah so montirani stenski konvektorji. Višina stropa v skladiščnih prostorih je 10 metrov.



Nepremičnina je namenjena industrijsko-skladiščni dejavnosti in se nahaja v Tezmem na področju bivšega kompleksa TAM. Objekt je priklopljen na industrijski električni tok ter toplovod. Nepremičnina je od avtocestnega priključka Maribor - Center oddaljena le 3 km.

Več informacij najdete na naši spletni strani, kjer se lahko tudi prijavite za ogled nepremičnine.