



# Na stanovanjskem področju je kriza pozabljena

Andraž Sodja, foto: Andraž Sodja

**Z nepremičninsko posrednico agencije Nepremičnine Plus in članico upravnega odbora Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije, Vesno Levstek, o stanju na nepremičninskem trgu, obetih, izzivih in novi zakonodaji.**

*Kako ocenjujete stanje na slovenskem nepremičninskem trgu?*

Po hudem upadanju v obdobju od 2008 do 2015, ko je promet z nepremičninami pravzaprav zastal, je trenutno stanje zelo dobro. Sredi poletja 2015 se je spet začel promet in takoj, ko je stekel, so se na to odzvali prodajalci z dvigom cen. Prometa in povpraševanja je bistveno več. Rast se je začela počasi, potem pa skokovito, predvsem govorim za stanovanjske površine v Ljubljani, drugje je stanje drugačno.

*Kakšno je bilo stanje v najhujši krizi?*

Promet z nepremičninami je v nekem obdobju povsem zastal. Nič se ni dogajalo, ne glede na to, koliko so cene upadle. Vzroki za to so bili različni, na eni strani so bili špekulanti, ki so čakali na še večji padec cen, na drugi strani pa tisti, ki so imeli potrebo po nakupu nepremičnine, vendar ali niso dobili kreditov, jih niso upali vzeti ali se zanje zaradi negotovosti na delovnih mestih niso odločali.

*Povpraševanje po katerih nepremičninah je največje?*

Rabljenih stanovanj neke normalne, potrebne velikosti, recimo štirisobnih stanovanj, na trgu praktično ni oziroma jih je zelo malo, ker v nekem obdobju ni bilo takšnih standardov. Dva ali trije otroci so si delili isto sobo in starši večjo spalnico. Danes je standard, da ima vsak otrok svojo sobo. Taka stanovanja so zdaj na voljo v novogradnjah, kjer pa so cene precej višje. Takšno stanovanje zgrajeno okoli leta 1980, po možnosti z dvigalom in urejenim parkiriščem, bi štiričlansko družino stalo od 180 do 220 tisoč evrov. Kar je bilo zgrajeno v zadnjih letih, pa cene presegajo tristo tisoč evrov, kar ni več dosegljivo povprečni štiričlanski družini. Potrebe se povečujejo, možnosti za doseganje teh potreb tudi, ker je spet mogoče dobiti kredite, ker so službe bolj gotove. Ponudba pa tudi, a je pogosto nedosegljiva.

Ogromno je kupcev, ki iščejo stanovanja za naložbo. Nekaj za AirBnB, kjer se je nekoliko ustavilo, delno tudi zaradi FURS, tako da povpraševanje za tovrstne nepremičnine ni več tolikšno. Še vedno pa jih

**Potrebe se povečujejo, možnosti za doseganje teh potreb tudi, ker je spet mogoče dobiti kredite, ker so službe bolj gotove. Ponudba pa tudi, a je pogosto nedosegljiva.**

iščejo kot naložbo, da bodo oddajali. Čisto smiselno jim zdi nek način varčevanja, vzeti nek razumen kredit in ga odplačevati z najemnino. Veliko je povpraševanje po majhnih enotah, kar je dosegljivo. Pod 70 tisoč v Ljubljani že težko dobiš garsonjero, cene pa se povzpnejo tudi do 120, 130 tisoč.

#### **Kaj pa bolj luksuzne nepremičnine?**

Tisto, kar je bilo zgrajeno pred krizo ali med njo, je večinoma prodano. Takrat se je začela tudi gradnja vrste vrstnih hiš ali dvojčkov na minimalnih zemljiščih, vse zelo natlačeno. A se je gradnja tu ustavila. Nekateri so dograjeni in naseljeni, kaj pa se dogaja z manjšimi enotami, niti ni znano. Pri stanovanjih višjega cenovnega razreda so cene prilagodili in stanovanja prodali. Tak primer je Situla. Tudi pri poslovnih nepremičninah gre na bolje, saj si podjetja upajo iti tudi v naložbe v nepremičnine.

#### **Vseeno so ostali nekateri veliki poslovni prostori, ki samevajo, zakaj?**

To so velike zgodbe. Obstajajo velika, tudi tuja, podjetja, ki so pripravljena kupiti takšne projekte, a je veliko odvisno od sodelovanja z lokalno skupnostjo. Z rahlimi spremembami prostorskih načrtov bi marsikatero težavo rešili. Tujci naših birokratskih ovir niso navajeni. Marsikdo v lokalni politiki se v prostorskem odločanju ne znajde ali pa se bojijo odločitve in tveganja, ki pride z njim.

#### **Kako kažejo trendi na slovenskem trgu?**

Na slovenskem trgu so se generalno cene dvignile za skoraj 15 odstotkov, za manjše stanovanjske enote v Ljubljani tudi do 30 odstotkov. Drugim nepremičninam so cene celo upadle, recimo velikim stanovanjskim hišam, ki se jih ne da preurediti v večstanovanjske, ker so prevelike za eno družino. Takim hišam še vedno drsijo cene, a ne toliko samo zaradi trga, temveč tudi zato, ker jih je bilo v zadnjem desetletju težko vzdrževati. Tako o nekem trendu težko govorimo, generalno pa lahko rečemo, da so cene zrasle. Poleg Ljubljane izstopajo še Obala in Gorenjska, predvsem turistični kraji. Štajerska je nekoliko zaostajala, ampak tudi v Mariboru se sedaj cene dvigujejo.

#### **Kakšna so pričakovanja?**

Skokovita rast se je nekoliko umirila. Odvisno je od stanja gospodarstva in bank, ali bodo še dajale kredite, od poguma investorjev, ali se bodo gradili novi projekti, ki znajo umiriti zadeve. Nekaj projektov je prišlo na trg, Celovski dvori, Nokturno, v Kopru je še en večji projekt na DUTB, Ypsilon v Župančičevi jami je ves prodan, Prule, Belle vie. Okoli tisoč novih stanovanj naj bi v prihodnjem letu prišlo na trg ali pa bodo dokončana. Prodajalci pa imajo zelo velike apetite in dvigajo cene. S prevelikim napihovanjem cen pa si lahko storijo veliko škode, čeprav še vedno živimo v obdobju, kjer vsi pričakujejo nek popust. Cene se nekoliko spustijo od ogllaševane, ni pa nujno.

Če privabiš dovolj kupcev, lahko prodaj najboljšemu ponudniku. Na primer garsonjere na normalni lokaciji imajo po trideset kupcev na vratih in lahko praktično izbiraš, komu boš prodal in po kakšnih pogojih.

#### **Torej tudi tiste nepremičnine, ki so bile videti kot nasedle investicije?**

Kdorkoli je že lastnik propadlih projektov, naj bo to DUTB ali redko investitor, ima s tem stroške. Načeloma ali spuščajo cene, sanirajo in prodajajo, tako da prej ali slej tudi te pridejo na trg.

#### **Je kriza kupce spremenila?**

Danes so kupci bolj previdni, bistveno bolj pogledajo dokumente, urejenost le-teh, lokacijo ... Zanimajo jih odnosi, upravnik, več stvari vprašajo, bolj so osveščeni. Na stanovanjskem področju je kriza pozabljena, ostal je ta zgodovinski spomin in z njim previdnost kupcev. Razlika med prej in zdaj je tudi v odločanju. Nekdo, ki bi 100 tisočakov vložil v nepremičnino, se danes raje odloči za novogradnjo. Prodajajo pa se tudi poslovne nepremičnine z dobrimi donosi, torej tiste z dolgoročnimi stabilnimi najemnimi pogodbami. Dolgoročne pogodbe so glavni faktorji.

#### **Kako pa je z zemljišči in obrtnimi conami?**

Pri obrtnih conah je tako, da je odvisno, ali so sprejeti podrobni prostorski načrti, sicer nikoli ne veš, koliko boš pri tem lahko sodeloval. Pri tem pa moraš imeti ogromno znanja in časa. Pri parcelah je manj osveščenosti. Nekdo bi imel parcelo 300 kvadratnih metrov, kar se mu zdi dovolj za 100 kvadratnih metrov za hišo in 200 za vrt s parkiriščem. V Ljubljani na 300 kvadratih načeloma sploh ne smejo graditi. Parcela mora biti velika najmanj 400 kvadratnih metrov za hišo ali 500 kvadratnih metrov za dvojčka. Treba je vedeti, ali so služnosti urejene, kje bodo pripeljali elektriko, vodo in druge napeljave, koliko časa bo trajalo, da bodo dobili vsa soglasja in gradbeno dovoljenje, koliko časa bodo gradili. Mislijo, da bodo prodali stanovanje in s kupnino zgradili hišo. S kupnino od stanovanja ne moreš kupiti parcele, na kateri bi zidal. Ozaveščenost se je malo popravila. Opozorimo jih, prej so se bistveno bolj zaletavali. Novi gradbeni zakon naj bi stvari precej olajšal, a več še ne vemo, saj pravilniki še niso sprejeti.

#### **Kje se trenutno kažejo največje priložnosti za investicije v nepremičnine?**

Kažejo se investitorji kot v tujini, ki zgradijo sami kot investicijo zase za trženje, kot je v tujini običajno. En lastnik objekta ima v njem 25 stanovanj, upravnika in hišnika in je to dolgoročna investicija. Gradbena podjetja pri nas so bila narejena, da so načrtovali, zgradili in prodali, sedaj pa so bolj investitorji. Pojavlja se sistem podoben kot v tujini, kjer je večina v najemnih nepremičninah, lastništvo je privilegij. Pri nas je situacija drugačna.

Pod  
**70 tisoč**  
evrov v Ljubljani  
že težko dobiš  
garsonjero, cene se  
povzpnejo tudi do  
**120, 130**  
**tisoč**  
evrov.

Okoli tisoč novih  
stanovanj naj bi v  
prihodnjem letu  
prišlo na trg ali pa  
bodo dokončana.

Parcela mora biti  
velika najmanj  
**400**  
kvadratnih metrov  
za hišo ali  
**500**  
kvadratnih metrov  
za dvojčka.



**Ekonomist lahko izračuna, da se pri vseh davkih in amortizacijski dobi in vzdrževanju res ne splača vzeti kredita za nakup naložbene nepremičnine, ki bi jo potem oddajali.**

**Ko je bil prvič omenjen davek in so prišli prvi izračuni, smo imeli vrsto starih strank, ki so se hotele znebiti nepremičnin.**

***Pri nas ima lastništvo nepremičnine še vedno poseben status?***

Še vedno, saj vsi razmišljamo podobno, da hočemo otrokom nekaj pustiti za sabo. Neke trdne temelje, ki so verjetno vkoreninjeni od tistega starega slovenskega gruntarstva. Ekonomist lahko izračuna, da se pri vseh davkih in amortizacijski dobi in vzdrževanju res ne splača vzeti kredita za nakup naložbene nepremičnine, ki bi jo potem oddajali.

***Kako pa je z najemninami?***

Najemnine so zabeležile bistveno manjši padec in tudi rast sedaj je višja. Poznalo se je zaradi generacije, pri tem ima vpliv tudi demografska slika. Poznalo se je, da je bilo manj študentov. Ker je padlo povpraševanje, se je spremenila tudi ponudba. Včasih se je oddajala res vsaka luknja, kar je bilo grdo. Ljudje so se danes za enako najemnino pripravljani bolj potruditi in urediti nepremičnine za najemnika. Še vedno pa slišimo najrazličnejše zgodbe, na kaj vse ljudje naletijo. So nekatera območja, kjer še obstajajo ljudje, ki rabijo stanovanje, pa se petčlanske družine stisnejo v garsonjere.

Po letu 2005 je bil spet baby boom in prihajajo močnejše generacije, ki bodo nekje okoli 2025 znova napolnile študentske nepremičnine. Vmes pa prihaja do preusmeritve, recimo v turizem, ki se močno dviga. Airbnb je bil nekaj časa pomemben faktor, čeprav so se ljudje sprva nekoliko bali. Potem ko so videli, kako nekateri služijo, je šlo masovno. A tudi tam so postali preiščeni in upoštevajo vse, od morebitnih težav s sosedi do strukture gostov in njihovih potreb. Največ zanimanja je bilo za center Ljubljane. Tudi stara Ljubljana je bila zanimiva, ker pridejo drugačni gosti. Nekdo bo dal 50 tisoč evrov v nepremičnino in dobil 15 evrov na dan, nekdo drug pa 500 tisoč in temu primerno več na dan. Donosi pri vseh teh vložkih so procentualno enaki. Odvisno je, ali se boš ukvarjal s popotniki z nahrbtniki ali z bolj elitnimi gosti.

***Menite, da bo davek na nepremičnine vplival na cene?***

Ta vlada se je temu davku kar nekako izognila, čeprav je bilo govora, da se mu ne bo mogla. Zakonodajca na nepremičninskem področju se spreminja z namenom, da se stvari uredijo. Davki zagotovo vplivajo. Ko je bil prvič omenjen davek in so prišli prvi izračuni, kar je mimogrede sovpadalo z žledom, smo imeli vrsto starih strank, ki so se hotele znebiti nepremičnin. V zadnjih dveh letih, ko se je spet veliko govorilo o tem, je bilo ogromno vpisanih služnosti, prepisanih bivališč na otroke, ker so bili neki izračuni za lastna bivališča in za sorodnike. Notarji so imeli kar nekaj posla.

***Bo mogoče vplivalo tudi na denacionalizirane nepremičnine, ki so pogosto zapuščene?***

Tu so v ozadju dolgotrajni postopki, ko se pogosto lastniki tožarijo do konca, ne glede na stroške in škodo, samo da ne bo dobil nekdo drug. Pri starih objektih je običajno ogromno lastnikov, dedičev, ker se postopki vlečejo, dedičev pa je vedno več. Mogoče

bi bila to celo tržna niša, da bi iskal take objekte in lastnikom ponudil neko uslugo - naj se tožarijo, vmes pa s tem upravljam in si delimo nek doprinos. Pri dolgotrajnih postopkih z veliko udeleženci lahko vsak lastnik na sodišču zahteva razdružitve solastnega premoženja. Ker se tega ne da razdeliti tako, da bi dobil delež v naravi, potem sodišče proda in bi dobil delež kupnine. Mislijo, da če se bo prodalo na dražbi, bodo dobili manj kot sicer, ampak še vedno več, kot če lastnina propada, sodni stroški pa se kopičijo.

***Kakšni so Slovenci kot lastniki nepremičnin?***

Pogosto ne najbolj. Tisti, ki so kupili nepremičnino kot investicijo, so drugače preračunali. Drugače je z lastniškimi stanovanji ali tistimi, ki so bila v lasti podjetij. Neracionalni smo. Mislimo, da je vse kar za zmeraj. Rezervni sklad nam je bilo strašno težko sprejeti, danes si komaj predstavljamo, da ga ne bi bilo.

***Obeta se sprememba Zakona o nepremičninskem posredovanju. Kaj prinaša, kakšen vpliv bo imel? (op.p., intervju je bil opravljen, pred sprejemom zakona)***

Kot stroka smo zelo nezadovoljni, ker se bojimo, kaj bo prinesel. Vsebuje vrsto nepremišljenih določil, nove omejitve in regulacije, ki so čisto v nasprotju z evropskimi direktivami. Na primer, po starem zakonu smo se bili dolžni usposabljeni na pet let, predlagali smo celo, da se spodbudi sprotne izobraževanje, pa so se odločili zadevo raje prepustiti trgu, saj nepremičninski posrednik po zakonu ni potreben. Omejili so višino stroškov za posredovanje na 150 evrov. Plačilo za posredovanje pri oddaji do sedaj ni bilo omejeno, sedaj bo omejeno na eno najemnino. Deregulirali so čas trajanja posredniške pogodbe, kar pozdravljamo. Pozdravljamo tudi to, da nimamo omejitev pri posredovanju za poslovne subjekte. Pozdravljamo tudi definiranje ekskluzivne pogodbe za posredovanje. Imamo kup zakonov in uredb in praktično ne morem verjeti, da deluje nek gospodarski subjekt, ki nezavedno ne krši katere od njih, saj je praktično nemogoče slediti vsemu.

***Kako je kriza vplivala na nepremičninsko posredništvo?***

Mi smo bili vseskozi optimisti. Takrat smo se ukvarjali z razvojem panoge, veliko je bilo predlogov za spremembe, razvoj, kvaliteto. Ko se je trg pobral, je šlo po svoje. Trg in branža, kar se tiče dobičkov, sta iz krize prišla trdnejša, kar se tiče pa kvalitete, se je pojavilo kup posrednikov, ki spet čutijo priložnost, zgrešili pa so vrsto let izkušenj. Mislim, da kot branža v kvaliteti nismo dovolj napredovali.

***Ali obstaja nevarnost novega nepremičninskega balona?***

Vse je odvisno od bank. Potrošnik je tisti, ki napihuje ta balon. Investitorji so bolj previdni, banke tudi. Mislim, da je vse odvisno od globalne politike, na katero pa nimamo vpliva. **gg**