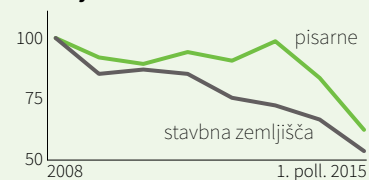


Cena kvadratnega metra pisarne je v prvem polletju 2015 upadla celo pod tisoč evrov, in sicer na 900 evrov. Geodetska uprava RS (GURS) sicer ne more oceniti, ali se bo trend padanja cen pri poslovnih nepremičninah zaustavil. Nadaljuje pa se trend padanja cen stavbnih zemljišč. Povprečna cena je namreč dosegla rekordno nizko raven od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007.

Pripravila: Analitska skupina SKEP GZS

Velika pocenitev poslovnih prostorov in zemljišč



Vir: GURS; obdelava: SKEP GZS

Cene strmoglavile, a najem bo še naprej privlačnejši

Podjetniki zdaj zaradi prožnosti raje najemajo poslovne prostore.

Nina Oštrbenk

! PASTI



Foto: Jure Makovec, mediaspeed.net

Frano Toš, Interdom:

»Cene najemnin poslovnih prostorov so na dnu.«

Včasih je nepremičnina oziroma poslovni prostor v lasti podjetja kazal na njegovo trdnost, zdaj pa predvsem pomeni višjo stopnjo kapitala v bilanci stanja in manjši dobiček.

»Trg poslovnih nepremičnin bo še naprej trpel, promet bo nizek,« napoveduje Frano Toš, direktor nepremičninske hiše Interdom, čeprav je po podatkih Geodetske uprave RS povprečna cena kvadratnega metra pisarne v lanskem prvem polletju upadla celo na 900 evrov in čeprav se bo storitveni del gospodarstva kreopil. Slednje naj bi v teoriji pomenilo tudi večje potrebe po pisarniških prostorih.

Novih gradenj ne bo

Toš je prepričan, da naložb v nove poslovne nepremičnine ne bo, oziroma jih bo malo. Meni, da nizke cene ne premagajo dejstev, da ni interesa za nakup poslovnih prostorov, da bank ne zanima financiranje poslovnih objektov, da se obeta davek na nepremičnine in da se je spremenila miselnost. »Včasih je nepremičnina oziroma poslovni prostor v lasti podjetja kazal na njegovo trdnost, zdaj pa predvsem pomeni višjo stopnjo kapitala v bilanci stanja in manjši dobiček. Podjetniki zdaj prisegajo na vitko strukturo podjetja in se raje odločajo za najem prostorov, saj so tako tudi bolj fleksibilni. Če jim gre slabo, odpovedo najemno pogodbo, ne pa da jim ostane nepremičnina, ki je ne morejo prodati in jim je le v strošek,« pojasnjuje Toš. Ob tem je prepričan, da so cene najemnin poslovnih prostorov dosegle dno in da je že s temi cenami težko pokrivati stroške in imeti poslovni donos, kaj šele plačati davek, ki se obeta.

Velika ponudba

Tudi sodni cenilec in izvedenec Jože Murko se strinja, da so cene najemnin na dnu: »In nič ne kaže, da bi se dvignile, zato ne moremo govoriti o ozdravitvi trga.« Pravi, da je na trgu poslovnih nepremičnin ponudba večja od povpraševanja, tako velika pa je tudi zaradi ravnanja bank, ki dajejo na trg veliko poslovnih nepremičnin, ki so v postopkih izvršbe. [gg](#)



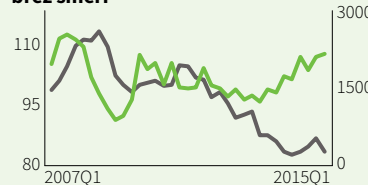
Foto: Depositphotos

Naložb v nove poslovne nepremičnine ne bo, oziroma jih bo malo.

Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v lanskem tretjem četrtletju je bilo za skoraj tretjino višje kot v istem obdobju 2014, kar je bilo najvišje po letu 2007. Cene stanovanjskih nepremičnin so se po treh četrtletjih rasti ponovno znižale, in sicer za 3,5 odstotka. Cene novih stanovanjskih nepremičnin so po podatkih GURS upadle za skoraj sedem odstotkov, cene rabljenih pa za 2,8. Porasle so le cene rabljenih stanovanj (0,4 odstotka), v Ljubljani kar za 3,4 odstotka.<

Pripravila: Analitska skupina SKEP GZS

Cene stanovanjskih nepremičnin še brez smeri



Vir: SURS; obdelava: SKEP GZS

— Število transakcij s stan. neprem., desna os
— Cene stan. neprem. (tekoče četrtl./povp. leta 2010), leva os

V Ljubljani kupcev ni več strah ...

... v Mariboru pa so cene celo pod lastno ceno gradnje.
Kaj se bo zgodilo letos?

Nina Oštrbenk

Povpraševanja in nakupov stanovanjskih nepremičnin bo letos več, napoveduje Frano Toš, direktor nepremičninske hiše Interdom. Razlogi so v odlašanju z nakupi v preteklih letih, optimističnem razpoloženju, manjši brezposelnosti in povečevanju porabe. »Kupcev ni več strah,« strne Toš.

Zakaj se v Ljubljani nova stanovanja cenijo, rabljena pa dražijo? Toš pojasnjuje, da se nekateri stanovanjski projekti iz prejšnjih časov, v okviru katerih ponujajo nova stanovanja, šele zdaj v »stresnih okoliščinah« oziroma jih z zamikom prilagajajo trgu, zato njihova cena pada oziroma se je spustila na normalno raven. Poleg tega je novih stanovanj na trgu malo in vsaka prodaja iz stečajne mase vpliva na znižanje cen.

Ugodna posojilna politika

Jože Murko, do nedavnega predsednik združenja sodnih cenilcev in izvedencev za gradbeno stroko, meni, da je zdaj pravi čas za nakup stanovanja: »Ugodna posojilna politika bank in razmeroma stabilne cene stanovanj predstavljajo ugodne razmere za tako odločitev.« Ob tem predvideva, da se cene stanovanjskih nepremičnin še nekaj časa ne bodo povišale.

Kaj bo na Obali

Toš dodaja, da je nemogoče napovedovati na splošno, kaj se bo zgodilo z nepremičninskim trgom v Sloveniji, ker se regije med seboj tako razlikujejo. V Ljubljani je trg najbolj oživel, v Mariboru sploh ne in so cene pod lastno ceno gradnje, medtem ko so cene na Obali pod PASTI STI e manj kot v Ljubljani: »Zanimivo bo videti, kako bo s cenami na Obali, ko bodo končali in dali v prodajo večje projekte, kot je Nokturno.« gg

Banke zdaj ponujajo zlasti ugodna posojila s fiksno obrestno mero, medtem ko pri za zdaj nizki spremenljivi obrestni meri obstaja past, da se bo Euribor jeseni začel dvigovati.

STI ! PASTI !



2.310 stanovanjskih nepremičnin je bilo prodanih v lanskem tretjem četrtletju, kar je največ po letu 2007.

Foto: Depositphotos