

### ***Male nepremičnine***

Veliko govorimo in tudi pisali smo že o tem, kako velike, razkošne in pogosto neracionalne nepremičnine imamo Slovenci. Toda prav bi bilo, da bi jih imeli le tisti, ki si jih lahko privoščijo in si ta prestiž želijo oziroma ga morda tudi potrebujejo. Drugi, ki si tega ne moremo privoščiti ali si nočemo naložiti takega bremena, iščemo in bomo vedno iskali primernejše rešitve. Takšno razmišljanje ni osamljeno, zato se že kaže na nepremičninskem trgu. Hiše se težko prodajajo oziroma se cenovno izenačujejo s stanovanji. Konkretno to pomeni, da lahko iz kupnine za starejšo hišo kupimo samo stanovanje. Vrto glave cene hiš iz preteklosti so le še sanje in kdor je ni prodal v zlatih časih in unovčil dobičkov, bo moral kar nekaj časa čakati na novo priložnost. Nas je v tako razmišljanje usmerila napoved nepremičninskega davka ali nas bolj pritiska ekonomska kriza? Odgovor je v obojih splošnih težavah, ko pa jim dodamo še nam lastne, imamo reakcijo na nepremičninskem trgu. Kako se bo naše razmišljanje spremenilo z uvedbo nepremičninskega davka, lahko samo ugibamo, toda verjetno bomo še racionalnejši.

### ***Poceni nepremičnine***

Ob gledanju ameriških oddaj o gradnji in prenovi njihovih domov sem se vprašal, zakaj vlagamo šestmestne številke za reševanje stanovanjskega vprašanja in se dolgoročno zadolžujemo. To so zneski, s katerimi lahko odpremo lastno delovno mesto ali pa si uresničimo katero drugo življenjsko željo.

Resnica je, da nekje moramo živeti, na voljo imamo najem, nakup ali razne izpeljanke. Najem je najenostavnejši. Izbereš nepremičnino, se dogovoriš za najugodnejšo najemnino in jo uporabljaš, dokler je zate primerna, ko ni več, pa jo preprosto zamenjaš. Toda tradicija in vzgoja nam narekujeta nakup, saj nam naložba v nepremičnino pomeni varnost, psihološko in finančno. Neomajno smo odločeni za nakup. Toda, ali mora biti nakupna cena šestmestna številka? Zdrav razum pravi, da ne. V Sloveniji padajo cene stanovanj, hiš in gradbenih zemljišč. Zanimiva pa je dražitev poslovnih nepremičnin, a te niso bile nikdar precenjene in samo rahlo nihajo navzgor in navzdol. Toda zdaj smo osredotočeni na stanovanjske nepremičnine, ki se vse po vrsti cenijo, najbolj izrazito stavbna zemljišča. Padanje ni neskončno in nekoč bo nastopila rast, ujeti najnižjo vrednost pa je umetnost.

### ***Prilagodljivost***

Primeren čas za nakup mora oceniti vsak sam, skladno s svojimi potrebami in željami. Vedno pa so na voljo različna zazidljiva zemljišča, ki so nekoliko dražja, in nezazidljiva, ki so cenejša. Na vseh pa je mogoče postaviti mobilne hiše.

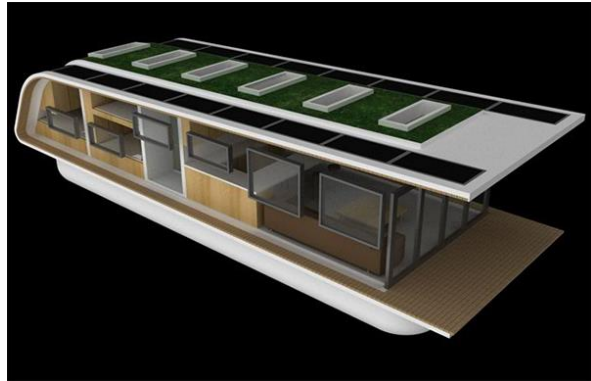


<sup>1</sup> Vir: PORTAL LESENA GRADNJA SLOVENIJA, PLAGVAJOČA MOBILNA LESENA HIŠA

Napačno je razmišljanje, da so to samo hiše na kolesih. To so tudi hiše, ki niso trajno povezane z zemljiščem in jih je mogoče prestaviti. Napačno je tudi mnenje, da so primerne le za počitniško bivanje; če v njej lahko bivate sedem dni, bi lahko tudi dlje. Ni nujno, da so majhne, omejene so s prevozom. Vendar omejitve obstajajo le za modul, te pa lahko sestavljamo horizontalno in vertikalno. In smo že pri velikosti povprečne slovenske hiše. Toda naš namen ni pretiravati v velikosti. Postavili bomo hišo s toliko moduli, kolikor jih potrebujemo; ko bomo potrebovali večjo, bomo modul dodali, ko bo teh preveč, ga bomo odvzeli.

V praksi bi bila lahko zgodba tudi taka. Študent se je odločil, da je končno čas za osamosvojitve. Ker je njegovo življenje preprosto in nezapleteno, mu zadošča en modul, da lahko uresniči svoje sanje in postane samostojen. V višjem letniku spozna deklo, ki ji njegov slog življenja ustreza, in odločita se za skupno življenje. Preprosto dodata en modul in on je ob tako težko pridobljeno svobodo, ni pa pretirano zadolžen, ker govorimo o cenejših modulih, prilagojenih študentskemu življenju. Zgodba bi se lahko nadaljevala s tretjim modulom, a se ne, ker nastopi trenutek, ko zamenjaš raven modula oziroma njegov cenovni razred in kupiš novejšo mobilno hišo, tehnološko naprednejšo in učinkovitejšo.

Uporaba take hiše na komunalno neopremljenem zemljišču pa bi zahtevala tudi energijsko in komunalno neodvisnost, kar pa pri današnjih tehnoloških rešitvah ni težava.



### ***Mobilnost***

Mobilnost ne pomeni vsakodnevnega prestavljanja bivalne površine, ampak da jo je možno prestaviti ob pomembnem življenjskem dogodku. Pomeni možnost odstranitve, ko odsluži svoj namen, in odvoz na razgradnjo. Mobilna hiša zahteva bistveno manjši poseg v naravno okolje in zmanjšuje njegovo degradacijo. Praktično lahko zanjo najdemo veliko primernih lokacij na kopnem in vodi, v dolini ali gorah. Prilagaja se trenutnim potrebam in aktualni lokaciji. Pa veste, čemu se še izognemo? Nadležnim birokratom. Mobilna hiša ni ne avtomom ne klasična hiša, je nekaj vmes, kot nekakšen hibrid. Zato ne zapade pod cestninske davke niti ne bo obdavčena kot nepremičnina, ker je premičnina.

Mobilnost ima, kot kaže, veliko prednosti, le naša miselnost še ni dozorela in dodelati moramo materiale. Izraziti sanjači pravijo, da bodo take hiše rastle kar same in se po končani uporabi razgradile. Pa veste, koliko sanjačev je pomembno obilkovalo našo zgodovino? Še več pa jih bo naša prihodnost.

---

<sup>2</sup> Vir: PREFAB FRIDAY: ESPACE MOBILE

<sup>3</sup> Vir: Home Design Inspiration, Modular Home Concept, Crossbox by Clément

<sup>4</sup> Vir: Houseautomator, Eco-Friendly Mobile Floating Architecture - off the grid solar home



Mobilnost pa ima tudi slabosti. Si predstavljate, kako besni boste, ko vas bo vaš otrok prosil, ali lahko postavi svojo hišo na vašem prekrasnem vrtu? A nič ne de, saj na njem nimate časa uživati, ker ste cele dneve v službi.

Vrednost take hiše pa bo odvisna predvsem od lokacije in prijaznosti sosedov. Če vam ne bosta ustrezali, boste hišo pač prestavili.

Boštjan Boh

Združenje ocenjevalskih podjetij

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami

---

<sup>5</sup> 13 More Modern, Mobile & Modular Tiny House Designs by Steph 'Dwelle' Modern Timber Frame Tiny House