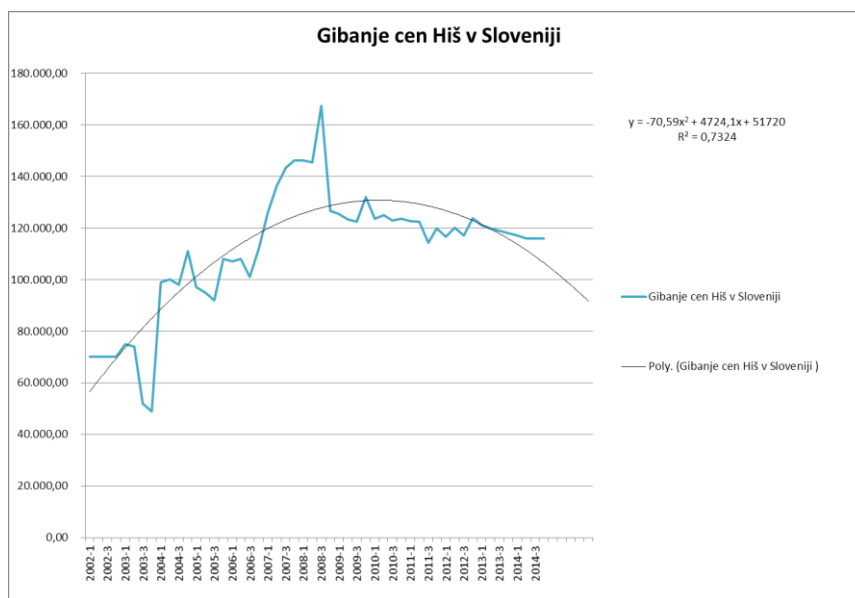


### ***Nepremičninski trg***

Se nepremičninski trg v Slovenijo prebujata ali še vedno stopica na mestu? Povpraševanje se povečuje, zanimanje za nepremičnine je. Predvsem za takšne, ki jih potrebujemo za lastno uporabo, poslovno in stanovanjsko. Majhno pa je povpraševanje za naložbene nepremičnine oziroma tiste, ki bi jih uredili ali zgradili in ponudili na trgu. Vzrok je preprost, banke ne kreditirajo nepremičninskih projektov.

Praviloma se nepremičnine v vseh segmentih cenijo; trenutno smo približno pri cenah iz leta 2005. Svoje nepremičnine smo zares visoko cenili in lahko se zgodi, da se bomo pri cenah vrnili še za kakšno leto nazaj in tudi trend je takšen.

**Graf 1: Gibanje cen hiš v Sloveniji, vir GURS**



### ***Nepremičninske krize***

Spremljanje gibanja cen v nepremičninskih krizah nam pove, da je padec od 20- do 60-odstoten. Tajska kriza od leta 1995 do 1999 je bila vzrok za približno 20-odstotno znižanje, nepremičninska kriza v Hongkongu, ki je trajala od leta 1997 do 2003, pa je povzročila rekordni nepremičninski padec cen, kar 60-odstotnega. Druge nepremičninske krize v Finski, Kolumbiji, Španiji, Indoneziji, Južni Koreji, Maleziji, Argentini, Švedski, na Filipinih in Norveškem so se gibale med omenjenima ekstremoma. Glede na analizo preteklih kriz lahko le ugibamo, kako nas sedanja lahko še prizadene. Mislim, da dna še nismo dosegli, ga pa lahko izredno hitro, okrevanje pa bo zelo počasno. Napovedi so negotove tudi zato, ker imamo na slovenskem trgu veliko akterjev, ki lahko nanj pomembno vplivajo. Vpliv je tako močan, da lahko upravičeno dvomimo o prostem konkurenčnem trgu. Med akterje štejem banke in slabo banko, predvsem pa državo z neposrednimi in posrednimi vzvodi.

### ***Glavni akterji***

Banke lahko vplivajo na nepremičninski trg z aktivnejšim financiranjem nakupov že zgrajenih nepremičnin. Imajo pa težavo s pridobivanjem dobrih strank, ki so kreditno sposobne in bodo kredite tudi vrnile. Še teže je pričakovati, da bodo banke začele financirati nove

nepremičninske projekte, čeprav bi bili ti obremenjeni z bistveno nižjo začetno vrednostjo stavbnega zemljišča. Novi nepremičninski projekti na taki osnovi bi lahko dosegali mejo rentabilnosti pri veliko nižjih končnih cenah. Ker banke ne bodo naredile ne prvega ne drugega, lahko dosežejo nasproten učinek, s čimer bodo spodbudile nadaljnje ceno.

Slabi banki se nikamor ne mudi in bo čakala na ugodnejše tržne razmere, bo pa strošek lastnine visok in hitro se bodo vprašali, kaj pomeni denar takoj ali čez daljše obdobje.

Država prek svojih podjetij na trgu ponuja nepremičnine, ki cenovno niso pretirano zanimive, pa še kakovost je treba skrbno preveriti. Zanimivo je že to, da nam velikokrat za visoko ceno ne omogoči niti ogleda. Sam nepremičnine, ki si je ne morem ogledati enkrat ali večkrat, ne bi kupil s pretiranim navdušenjem in brez strahu. O tako tveganem nakupu me lahko prepriča le izredno ugodna, že špekulativna cena.

Priporočljivih je več ogledov v različnih delih dneva in različnih okoliščinah, kajti le tako si lahko predstavljamo razmere v nepremičnini, v kateri bomo preživeli daljše obdobje. Verjetno država nima ne dovolj motivacije ne volje, da bi uspešno prodajala te nepremičnine. Trdno pa se oklepa tega, da jih bo prodajala sama, in ne povabi strokovnjakov, da bi ji priskočili na pomoč. To izhaja iz miselnosti, da znamo vsi graditi, še laže pa je prodajati.

### ***Znamo res vse sami***

Teza, da znamo vse sami, nikakor ne drži. Prodaja je umetnost in le dober prodajalec z dolgoletnimi izkušnjami bo uspešno sklenil posel. Ste morda pomislili, da je stanovanje, v katerem ste zjutraj skuhalo kavo, laže prodati, ker ima vonj po domačnosti, kakor pa prazno in zapuščeno? Če je stanovanje lepo opremljeno, si kupec laže predstavlja bivanje v njem in posredno laže sprejme odločitev o primernosti. Ravno zaradi omenjenega in zaradi praktičnosti se v tujini proda veliko opremljenih stanovanj. Prodajalci pustijo v njih praktično vse, kupec pa ima odlično predstavo, kaj kupuje. Če vam uspe izposlovati poskusno bivanje, pa ste naredili zares veliko za dober nakup. Na obisku pri prijatelju sem pohvalil njegovo lepo sodobno stanovanje, ki je ponujalo vse udobje za prijetno bivanje. Ker ne morem iz svoje kože, sva se tudi v večernem klepetu pogovarjala o nepremičninah. Povedal mi je, da ima to njegovo stanovanje veliko napako. V pritličju je živilska trgovina, v katero dostavljajo v zgodnjih jutranjih urah, kar je precej hrupno, predvsem ker naša dostavna vozila pri vzratni vožnji oddajajo zvočni signal. Koliko nas bi pri nakupu pomislilo na tako motnjo?

Ne glede na pasti se bodo nepremičnine še vedno prodajale, dobre boljše in slabe slabše.

V modi so ugodni nakupi na javnih dražbah, pri katerih so z ogledi podobne težave ali pa so možni šele na dan nakupa. Največja težava pa je financiranje, ker predhodna zastava ni možna, plačilni roki pa so zelo kratki. Pasti pri nakupu je mnogo in veliko je težko predvidljivih, zato nas lahko prepriča le izjemno ugodna cena, ki bo odtehtala poznejše nevšečnosti. Pri tem nam lahko pomaga »nepremičninski maček«, ki ni nujno star, mora pa biti izkušen. Sposoben mora biti posredovati hitro »drugo mnenje«, v katerem so zajeti možni scenariji.

### ***Spremljajmo trg***

Na trgu je nepremičnin dovolj, veliko jih še bo, izbira je pestra, kupec je kralj, dokler ima denar. Na čas ugodnih nakupov se moramo skrbno in temeljito pripraviti. Predvsem kupujemo le tisto, kar potrebujemo, ter pozorno in razumno spremljajmo nepremičninski trg. Pri nakupu moramo omejiti čustva oziroma jih zadržati zase, ker razkrita navdušenja zvišuje ceno in zmanjšuje pogajalska izhodišča.

Pri spremljanju trga nikakor ne pozabimo, da nas čakata nov nepremičninski šok in panika ob ponovnem uvajanju nepremičninskega davka. Zanimivo bo spremljati, kako unikatno in eksperimentalno se bomo tokrat lotili njegovega pobiranja. Težko, da bo enostavno in hitro, ker tega nismo navajeni niti si ne želimo. Enostavnemu, razumljivemu in učinkovitemu

zakonu se bomo pač težko izognili oziroma ga izigrali. Za konec pa še dejstvo, da si država ne želi poceni nepremičnin, kako jih bo s posameznimi vzvodi regulirala, pa je uganka.

Boštjan Boh

Združenje ocenjevalskih podjetij

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami