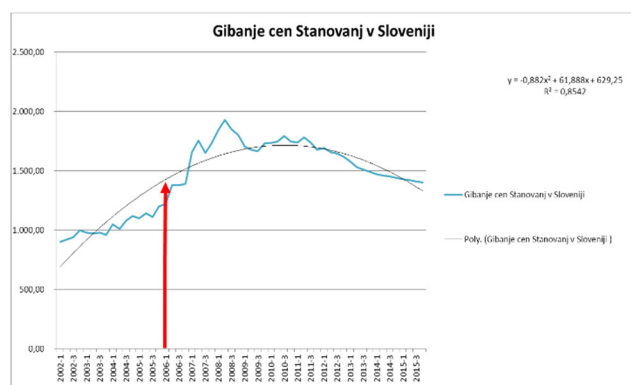


## Nepremičnina – varna naložba

Nepremičnine trenutno niso top tema, se pa nepremičninski trg počasno in zaspano prebuja. Idilo motijo njegovi regulatorji, ki kot da tega ne želijo. Energetska izkaznica je nepremičninski trg močno zatresla, vendar bo panika kratkotrajna, samo toliko časa, da se novosti navadimo in da ponudniki teh storitev optimizirajo svoje kapacitete. Kako pomembne in uporabne so energetske izkaznice, bo pokazal čas. Upam, da ne bodo samo še en papir v vrsti birokratskih zahtev, ki nas samo dušijo, prave dodane vrednosti pa nimajo. Nekoč je bila dovolj kupo-prodajna pogodba, danes pa k njej spada že kup prilog in seznam se daljša in daljša, tako da je včasih že kar zajeten kup papirja, brez katerega notar ne overi kupo-prodajne pogodbe. Te priloge nas stanejo veliko časa in nemalo denarja. Poleg tega pa si Finančna uprava Republike Slovenije jemlje vedno več časa za odmero davčne obveznosti, ki je že tako zapletena, da davčne posledice težko predvidimo, predhodnih izračunov ali mnenj pa davčna ne daje. Ob odmeri davka je nemalo zapletov in še več presenečenj, pri tem pa najbolj moti hitrost odmere, kot da cesarju ni v interesu, da čim prej in čim hitreje pobere, kar je njegovega, namesto da čaka in tehta nekaj dni ali celo nekaj tednov in tudi mesec je hitro naokrog. Spomin, ko so nam pred leti davčno obveznost odmerili takoj, še živi. Kaj je vzrok za podaljšanje teh opravil? Morda računalniki, ki naj bi nam delo pospešili in olajšali, morda prezahtevni in prezapleteni postopki ali pa si spet kdo išče delo, da je potreben?

## Cene nepremičnin

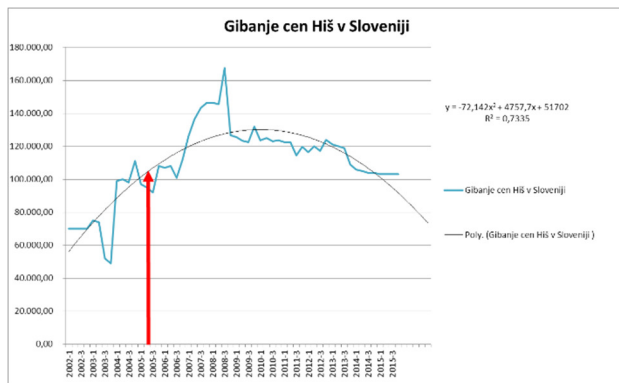
Stanovanja so najbolj stabilne nepremičnine, kar se tiče cen. Verjetno Slovenci spoznavamo, da nimamo več službe od šestih do dveh, ampak se nam začetek delavnika premika proti deveti, domov pa že dolgo ne hodimo več ob štirih, vsaj tisti ne, ki imamo še delo. Za tak način življenja pa je stanovanje primernejše kot hiša, pomembno vlogo pa igra lokacija. Logistika prevoza je iz oddaljenejših krajev vse dražja in zahtevnejša in mnogi so nad cenejšim nakupom stanovanja v odročnejših krajih že razočarani. Vendar vrnitve večinoma ni, drag nakup na nepremičninskem vrhu, slaba trenutna prodaja na odročnih lokacijah in še vedno draga stanovanja na dobrih lokacijah so parametri, ki jo otežujejo. Oglaševane cene stanovanj v Ljubljani nihajo nad magično mejo 2000 evrov za kvadratni meter, sicer pa po večini Slovenije rahlo, a vztrajno padajo; trenutno so nekje na ravni cen iz leta 2006.



Cene hiš v razmerju do stanovanj že dolgo niso bile tako nizke in tudi vztrajno padajo. V zadnjem letu je oglaševana cena za samostojno hišo v Ljubljani padla z dobrih 2000 evrov pod 1650 za kvadratni meter in nič ne kaže na kakšen odboj. Geodetska uprava zaradi pomanjkanja sredstev skopo in z

<sup>1</sup> Vir GURS

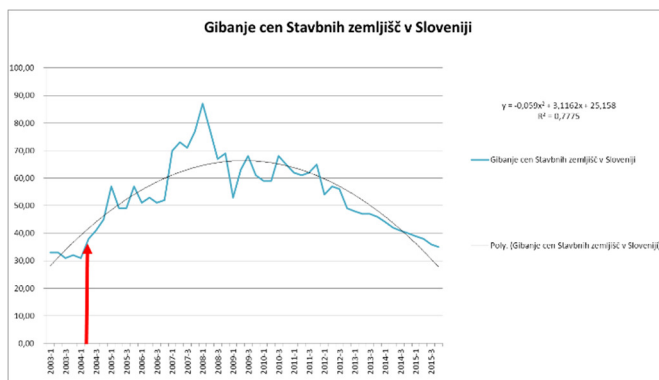
zamudo obvešča o dogajanju na nepremičninskem trgu, zato so lahko napovedi precej tvegane. Povprečna cena hiše je že enaka, kot je bila leta 2005.



2

Zaradi takega gibanja cen hiše na obrobju mesta postajajo že cenejše od stanovanj nekoliko bliže središču. Cene hiš postajajo dostopne dobro stoječim mladim družinam, kjer partnerja zaslužita dovolj, da si lahko privoščijo hišo z dovolj velikim vrtom za igro otrok. Najugodnejše so od trideset do štirideset let stare hiše, potrebne obnove, katerih gradnja pa je bila večinoma kakovostna in bistveno boljša kot novejša pred nepremičninskim pokom.

Najbolj pa so padle cene stavbnim zemljiščem. Kakor se nam je pred nepremičninsko krizo zdelo, da nič ni dovolj drago, tako danes ni nič dovolj poceni, ko so cene pri dnu oziroma iz leta 2003. Razlog za strmo padanje je preprost, banke ne kreditirajo nepremičninskih projektov. Domači investitorji so propadli ali pa so previdni in samo načrtujejo nove projekte, investirali pa bodo po prebuditvi nepremičninskega trga. Tujih investitorjev ne maramo in smo že resnično inovativni pri tem, kako jih odgnati. Fobija sem nam vleče še iz časov, ko smo morali nepremičninski trg odpreti tujcem in smo se bali, da nas bodo pokupili. Resnici na ljubo pa morda danes slovenski državljani več kupujejo nepremičnine v tujini kot pa tujci v Sloveniji. Mladi namreč iščejo delo v tujini, ker ga v Sloveniji ne dobijo. Tja se odpravljajo za daljše obdobje, zato najemajo ali pa kupujejo, saj imajo nakup v genih. Starejši iščejo ugodne nepremičnine v bližnji ali daljni sosesčini, ker so tam cenejše, obenem pa svoje premoženje razpršijo in davčno optimizirajo. Podjetja pa zaradi neugodne domače podjetniške klime odhajajo v bližnjo sosesčino, kjer je mnogo prijetnejše poslovno okolje in interes za napredek in razvoj veliko večji.



To strmo padanje pa ne bo trajalo večno in se bo hitro obrnilo navzgor. Pametni špekulanti danes kupujejo kmetijska zemljišča, katerih cena je razmeroma stabilna in dolgoročno ohranja vrednost, vsaka sprememba namembnosti že manjšega dela pa prinese ekstremne dobičke. Zato podoba, da so

slovenski kmetje revni, ni nujno realna. Res se povečini skromno oblačijo, vozijo pa se v traktorjih, ki so cenovno enakovredni ali pa celo prekašajo luksuzne limuzine kravatarjev. Denarja za te nakupe večinoma ne dobijo s proizvodno dejavnostjo na kmetiji, ampak z različnimi rentami, nekatere prihajajo tudi z nepremičninskega področja.

Nepremičnine so lahko varna in donosna naložba, če je nakup premišljen in pretehtan z razumno mero tveganja. Donosi niso tako bajni, kot si nekateri predstavljajo, so pa zanimivi; problematičen je pohlep. Ko v nepremičninski zgodbi naredimo dobro kupčijo, nam zraste apetit in mislimo, da jo lahko ponovimo dvakrat, trikrat, neštetokrat. Pa ne gre, vsi smo zmotljivi in vedno ne moremo predvideti vseh okoliščin. Na koncu igre je zmagovalec tisti, ki ima več plusov kot minusov.

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami  
Združenje ocenjevalskih podjetij  
Boštjan Boh