

12. 10. 2012

PR članek za prilogo Deloindom Nepremičnine

Nepremičnine in nepremični

Verjetno bi po vseh letih od začetka recesije in krize zdaj že težko našli odraslo osebo v Sloveniji, ki ne bi vedela, da se je na področju nepremičnin položaj korenito spremenil, da smo se znašli v nepremičninskem krču, da prodaja nepremičnin pada, da padajo cene nepremičnin, da je propadlo veliko gradbenih podjetij itd.

Pa vendar, ko se je toliko okoliščin v zvezi z nepremičninami spremenilo, ali smo prebivalci Slovenije že kaj spremenili svoje poglede na nepremičnine ali še vedno čakamo in se zanašamo na to, da je trenutno stanje zgolj prehodno:» Še malo zdržimo, pa bo tako kot prej.« Dogajanje na trgu kaže bolj zadnje... Seveda se je potem tudi umestno vprašati, kdaj pa bomo stanovalci in lastniki slovenskih nepremičnin svoje razmišljanje in vedenje spremenili? Koliko časa še potrebujemo, da se sprijaznimo z novimi okoliščinami in jih sprejmemo za nova izhodišča v našem življenju.

Kdaj bodo prodajalci znižali cene, zato da bi prodali? To vprašanje velja tako za fizične osebe kot tudi za podjetja. Teorija pravi, da takrat, ko bo zmanjkalo denarja in ne bo druge rešitve. Kdaj bodo lastniki praznih nepremičnin te raje oddali, kot pa jih pustili samevati? Ko se bodo zavedli oportunitetnih stroškov in bodo raje zaslužili (četudi morda manj kot pričakovano), kot pa ne. V enem letu to nanese kar lep kupček denarja. Kdaj bomo začeli najemati stanovanja, tudi za npr. 10 ali več let, namesto, da bi se trudili nepremičnino kupiti? Takrat, ko se nam bo to bolj splačalo. Dolga leta se v Sloveniji dejansko najem ni splačal, ker so cene nepremičnin nepretrgoma rasle. Tako je bil tisti, ki je namesto najemnin plačeval kredit, na boljšem, saj je na koncu postal lastnik nepremičnine. Ta »računica« pa deluje le, dokler cene rastejo. Ko začnejo padati, se izračun spremeni in najem lahko postane zopet bolj razumna rešitev. Še posebej če upoštevamo, da lastništvo prinaša različne stroške, od vzdrževanja, do davčnih obveznosti, ti stroški pa se bodo verjetno sčasoma povečevali. Po nekaterih virih je v Sloveniji kar desetina lastniških stanovanj praznih.

Iz različnih člankov v medijih in nekaterih izsledkov raziskav lahko preberemo, da se Slovenci ne selimo radi in da se tudi na delo raje vozimo malo dlje, zato da ohranimo svoj dom na istem mestu. Po srednji šoli se tako selijo samo študentje, pa še to le tisti, ki ne stanujejo v kraju študija. Ostali študirajo doma. Mladi tudi potem, ko se zaposlijo, raje ostanejo doma, ker so najemnine predrage, lastnega stanovanja pa (še) nimajo. Po mnenju strokovnjakov so razlogi za to visoke cene nepremičnin in borna ponudba predragih najemniških stanovanj. Položaj se spremeni potem, ko si ljudje ustvarijo družino. Tista rešitev je potem dolgoročna in pogosto dokončna. Verjetno vsakdo pozna kar nekaj starejših ljudi, ki živijo sami v razmeroma velikem stanovanju ali celo hiši. Zaradi prevelikih stroškov stanovanja ali hiše ne morejo niti ustrezno ogrevati kaj šele vzdrževati. Nikakor pa se ne morejo odločiti, da bi svoje stanovanje (hišo) prodali ali oddali, zase pa našli manjše, bolj udobno in cenejše prebivališče.

Vsaka kriza poleg veliko slabega prinaša tudi priložnosti za izboljšave. Mogoče pa je kriza na področju nepremičnin priložnost, da prevetrimo svoje nazore in spremenimo nekatere navade. Najmanj kar je, se bomo v zvezi z nepremičninami morali sprijazniti z dejstvom, da se je obdobje nore rasti dokončno zaključilo. Vendar pa to ne pomeni, da nepremičnine ne bodo več donosne ali dobra investicija. To pomeni le, da bodo verjetno donosi postali normalni, primerljivi z donosi v drugih panogah in z

drugimi urejenimi evropskimi državami. Če ga ne bomo preveč omejevali, se bo trg razvijal, diferenciral in uredil ter se slej kot prej prilagodil našim potrebam in zmožnostim.

Četudi smo Slovenci v izjemno visokem odstotku lastniki nepremičnin (po nekaterih virih celo več kot 80 %), ne bi smeli dovoliti, da zaradi tega predolgo ostanemo nepremični. Pomembno je, da se zavemo, da se v skladu s potrebami po stanovanjskem prostoru, ki so v različnih življenjskih obdobjih različne, lahko kadar koli odselimo in svojo nepremičnino oddamo komu drugemu. Ali pa jo prodamo in izkupiček naložimo kako drugače, morda tudi bolj donosno. Namesto, da se vsak dan vozimo nekaj ur v službo, lahko premislimo, kaj bi pomenila selitev v drug kraj. Koliko bi privarčevali pri gorivu in času, koliko bi porabili, da bi novo nepremičnino spremenili v dom? Morda pa bi bila šola ali vrtec tam še bliže. Če imamo šoloobvezne otroke, ki so navezani na svoje mikro okolje, dnevno skrbimo za betežne starše oz. imamo druge močne socialne vezi, je vprašanje selitve seveda bolj zapleteno. Vendar osnovna šola traja le 9 let, ki zelo hitro minejo, za nego pa so možne tudi druge rešitve. Morda bomo čez leta zopet iskali ali dobili novo službo ter se z njo vrnili ali odšli drugam. Na stara leta pa se bomo brez otrok preselili v manjše stanovanje, ki ga bomo lažje obvladovali in bo bolj udobno za nas. Dobro je, da se spomnimo, da so nepremičnine, v katerih preživljamo življenje, samo nepremičnine, svoj dom pa si ljudje vedno lahko ustvarimo kjer koli in kadar koli.

Karmen Stariha

Odnose z javnostmi

Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri

Gospodarski zbornici Slovenije