



Trg nepremičnin je zaznamoval padec cen in davka

Izteka se še eno negotovo nepremičninsko leto. Za seboj pušča predvsem velik prah, ki se še ni poglel zaradi številnih razprav o nepremičninskem davku, ki so ga na koncu tudi pokopale, ter dejstvo, da cene nepremičnin še nikoli niso bile tako nizke.

Letošnje leto je nepremičninski trg zaznamoval predvsem z nepremičninskim davkom, ki naposled vendarle ni ugledal luči sveta, in s padanjem cen zlasti rabljenim nepremičninam, še najbolj v Ljubljani in na Obali, kjer so bile tudi najbolj napihnjene.



02/320 10 45
info@prodom.si

- URBANISTIČNA DOKUMENTACIJA
- KATALOGI TIPSkih STANOVANJSKIH HIŠ
- PROJEKTI ZA GRADBENA DOVOLJENJA
- LEGALIZACIJE ČRNOGRADENJ
TRŽAŠKA 65, 2000 MARIBOR

PREMIK Z MRTVE TOČKE

Jure Dobošič iz nepremičninske družbe Insa nepremičnine ocenjuje, da se je letos v primerjavi z lanskim letom končno zgodil premik z mrtve točke, na kateri se je znašel trg nepremičnin. "Bančni sektor je končno dojel, da se ta premik ne bo zgodil brez ustreznega financiranja kupcev. Tržišču so ponudili paleto stanovanjskih ali hipotekarnih kreditov, kar je občutno povečalo zanimanje potrošnikov. Svoje je seveda

dodal tudi napovedani novi nepremičninski davek, ki je močno razburkal javnost. Lastniki nepremičnin so intenzivnejše začeli razmišljati o prodaji nepremičnin, predvsem tistih, ki jih niso uporabljali za lastne potrebe. Seveda je bilo na začetku veliko tipanja in računanja, ponudba se je na trgu vztrajno povečevala. Čez nekaj časa je sledila tudi boljša prodaja nepremičnin. Glede na to, kako nam je kazalo v začetku leta, ocenjujem leto kot zadovoljivo. Kot

negativno plat poslovanja v letu 2014 pa bi izpostavil pomanjkanje novogradenj, predvsem na področju stanovanj. Novih projektov doslej ni v kratkoročnih načrtih investitorjev, strankam nimamo praktično kaj ponuditi."

Jožef Murko iz nepremičninske družbe Dodoma kot pozitiven v letošnjem letu ocenjuje dejstvo, da se je večina Slovencev privadila na nove razmere. "Živimo in delujemo v okviru novih robnih

LEVO Letos so zaloge novogradenj povsem pošle. **DESNO** Cene še padajo, tudi v Ljubljani, kjer so že od nekdaj med najvišjimi v Evropi.

pogojev, na katere žal nimamo vpliva. Negativna plat ... Lahko ponovim samo znani Einsteinov izrek, da ljudje delujejo razumno, ko izkoristijo vse druge možnosti. Slovenci očitno imamo v zalogi še mnogo neumnosti. V ta kontekst spadajo denimo razprava o davku na promet z nepremičninami in akcije tržnega inšpektorata v naši branži, ki ravnokar potekajo."

Nepremičninska posrednica **Mojca Žižek** iz družbe Atrium nepremičnine pravi, da je negativna plat tega leta predvsem to, da je gospodarstvo še vedno slabelo, prav tako je bila celotna država v negotovosti zaradi politične situacije. "Proti koncu leta se je gospodarstvo začelo krepiti, počasi se realizira projekt slabe banke. Cene nepremičnin so zaradi vsega navedenega še dodatno padle, a kupcem je jasno, da smo pri cenovnem dnu, ki se ga spleča izkoristiti, kar se pozna v številu



FOTO: TIT KOŠIR

transakcij v drugi polovici leta." Tudi v Atrium nepremičninah so se posvetili tujemu trgu, predvsem ruskim kupcem, ki se zanimajo za nakup nepremičnin v Sloveniji.


VELIKIH SPREMEMB NE BO

Dobošič ocenjuje, da jim je kljub turbulentnim razmeram na trgu uspelo obstati in ostati v zavesti zadovoljnih strank, ki se vračajo in poslušajo z njimi. Kot uspeh šteje tudi to, da se jim je uspelo povezati s kupci, ki prihajajo iz Rusije. Tudi Jožef Murko je najbolj ponosen na to, da so letos v podjetju kljub vsem oviram preživeli

in obdržali več kot 60 delovnih mest. V Atrium nepremičninah pa so ponosni, da so več kot stotim družinam uspešno pomagali rešiti stanovanjski problem ter varno kupiti oziroma prodati nepremičnino. Jure Dobošič v letu, ki nam je vse bližje, ne pričakuje velikih sprememb glede na letošnje leto. "Pravzaprav zaradi slabe gospodarske situacije celotne države na področju nepremičnin ne vidim velikih sprememb v naslednjih treh do petih letih. Kot sem že omenil, večjih investicij ni na vidiku, upam, da se bodo vsaj deloma prebudili manjši investitorji in ponudili tržišču nekaj svežega, novega. Če bo stanje ostalo takšno, kot je sedaj, pričakujem še rahel padec nekaterih cen nepremičnin, predvsem pri prodaji starejših hiš in zemljišč za gradnjo." Kot novost napoveduje nujnost izdelave energetske izkaznice za skoraj ves promet z nepremičninami. "Zakon je sicer že lep čas v veljavi, vendar se bodo prvi inšpekcijski pregledi in izrekanja glob začeli s pričetkom novega leta. Pomeni pa vsekakor dodatno obremenitev za nepremičninsko poslovanje v celoti." Mojca Žižek je prepričana, da bodo cene nepremičnin prihodnje leto ostale na nivoju letošnjih, pričakuje pa rahel padec cen večjih hiš in zemljišč. Verjame tudi, da se bo promet z nepremičninami v letu 2015 povečal. Jožef Murko pravi, da je optimist, kljub temu pa ocenjuje, da splošna

gospodarsko-politična situacija v Evropski uniji ne gre v pravo smer. "Verjamem, da bodo naši odgovorni politiki srečali svoj razum in delovali v skladu z njim."

SANJA VEROVNIK



zelene energije

**Kraljeviča Marka ulica 14
Maribor
02/290 91 20**

Svetovanje

**Ogrevanje/hlajenje
z obnovljivimi viri energije**

**Klimatizacija
in prezračevanje**

Elektro inštalacije

**Sistemi za proizvodnjo
in upravljanje električne
energije**

Centralno nadzorni sistemi

**Center Energetskih
Rešitev
BTC – dvorana 2
Šmartinska cesta 152
Ljubljana**

**08 205 94 70
info@zelene-energije.com**

**Pričakujemo vas z našimi
celovitimi energetskimi
rešitvami!**

KAKO JE BILO LANI



KRČENJE POVSOD

Promet s stanovanjskimi nepremičninami se je v Sloveniji lani še bolj skrčil kot v zadnjih nekaj letih. Število prodanih hiš in stanovanj se je zmanjšalo za 12 odstotkov v primerjavi z letom 2012, kar jasno kaže, da se nepremičninski trg čedalje bolj približuje drugemu dnu krize, ki bo zelo verjetno dosežen letos. V poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2013 v Geodetski upravi Republike Slovenije (Gurs) ugotavljajo, da je bilo lani prvič po letu 2009 prodanih manj kot 10.000 stanovanjskih nepremičnin, od tega 6011 stanovanj in 3504 hiše. Leto pred tem je bilo prodanih 6850 hiš in 4000 stanovanj. Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila lani v Sloveniji 1510 evrov za kvadratni meter in je bila v primerjavi z letom 2012 za okoli sedem odstotkov nižja. Najdražja stanovanja so še vedno v Kranjski Gori, na Obali in v Ljubljani, kjer povprečna cena kvadratnega metra še vedno presega 2000 evrov. Najdražje lani prodano stanovanje je bilo trisobno v središču Ljubljane, zgrajeno leta 2005. Prodano je bilo, skupaj z dvema parkirnima mestoma, za približno 6200 evrov za kvadratni meter.