

[Nazaj k članku](#)

Finance.si

Ponudba novih nepremičnin kopni



[Janja Simonič](#)
[vsi članki avtorja](#)

Finance [13/2011](#)
[19.1.11](#) 00:01

Zanimanja za poslovne prostore ni, upadle so tudi cene starih stanovanj

Promet s stanovanji v Mariboru že leto dni počasi, a vztrajno narašča. Najbolj so se pocenila stara stanovanja in poslovni prostori, zanje pa kljub temu ni povpraševanja.



Nepremičninariji računajo, da bodo v Miklavžu prodali **15 enot** do konca leta.

"Nepremičninski trg se je ustalil. Že nekaj časa ne opažamo drsenja cen. Obseg poslov je na ravni drugega polletja minulega leta, kar je sicer bolje kot leta 2009, še vedno pa precej slabše kot pred krizo. Ponudba stanovanj v Mariboru še presega povpraševanje, razen pri določenih tipih, ki jih primanjkuje. Stanovanja kupujejo ljudje, ki jih potrebujejo in imajo finančno možnost, naložbenih nakupov pa je zelo malo. Podobno je pri hišah, po poslovnih prostorih pa povpraševanja skoraj ni," ocenjuje [Damijan Kokol](#) iz agencije [Idila nepremičnine](#).

Pri prodaji hiš [Mojca Sauli](#) iz agencije [Atrium nepremičnine](#) v zadnjih mesecih opaža izboljšanje razmer, ki so bile od konca leta 2008 zelo slabe.

"Prometa s poslovnimi prostori je izredno malo, pri zemljiščih pa opazamo, da lastniki še niso pripravljene narediti korekcije cen, kot smo to doživeli pri stanovanjih in hišah. To pa se kaže v zelo majhni prodaji."

Na Pobrežju za petino nižje cene

Dosežene prodajne cene stanovanj se v zadnjem letu in pol niso pomembno spremenile, razen na Pobrežju. Tam je nov investitor prevzel 26 stanovanj in ceno znižal za 20 odstotkov, na 1.135 evrov za kvadratni meter. Cene starih stanovanj v Mariboru se v povprečju gibljejo med tisoč in 1.300 evri za kvadratni meter. Enostanovanjske hiše je možno kupiti za od 500 do 800 evrov za kvadratni meter, zemljišča pa od 100 do 200 evrov za kvadratni meter v mestu oziroma od 50 do 80 v okolici. Nove vrstne hiše v povprečju stanejo 179 tisoč evrov na enoto v peti gradbeni fazi.

V zadnjih dveh letih so najbolj, približno za 20 odstotkov, upadle cene starih stanovanj, predvsem v energetske potratnih stavbah in na manj zanimivih lokacijah.

Negotovost prihodnje prodaje

Mariborski trg Saulijeva ocenjuje kot trg z veliko potenciala in kot varnega za naložbo v nepremičnino, saj med večjimi mesti v Sloveniji cenovno dosega najnižjo ceno, čeprav je Maribor drugo največje mesto z dobro geografsko lego. "Največja korekcija cen se je tu zgodila zato, ker so največje naložbe v domeni velikih gradbincev, ki so med krizo utrpeli dvojno škodo - upad gradbenih poslov in zastoj prodaje lastnih naložb."

Premalo novogradenj

V Apartmajskem naselju Bolfenk sicer gradijo dve apartmajski stavbi, od katerih bo ena na trgu še letos. V Lenartu bodo letos začeli graditi blok s 40 enotami, ki bo vseljiv prihodnje leto. V Mariboru pa gradijo tri objekte, dva s približno 20 enotami in enega z 80. Za novogradnjo na Pobrežju Saulijeva predvideva, da bo do maja prodana večina stanovanj. V Miklavžu pri šoli, kjer je 39 enot, pa računajo na prodajo 15 enot do konca leta.

"Povpraševanje po novogradnjah je precejšnje, ponudbe pa do konca leta ne bo več dovolj. Zdaj se že sprašujemo, kaj bomo sploh še prodajali v prihodnjem letu do dveh, saj so pošle skoraj vse zaloge," pravi Saulijeva. Težave vidi predvsem v tem,



Mojca Sauli, Atrium nepremičnine: "Sprašujemo se, kaj bomo sploh prodajali v prihodnjem letu, saj so pošle skoraj vse zaloge novogradenj."



Damijan Kokol, Idila nepremičnine: "Naložbenih nakupov je zelo malo. Po poslovnih prostorih pa povpraševanja skoraj ni."

da dosednji investitorji niso pripravljeni vlagati v nove projekte, tako da večjih v prihodnjem letu ni pričakovati, kar bo po njenem mnenju povzročilo težave, saj ne bo kaj ponuditi kupcem.

Priložnosti vidi predvsem v novih projektih, ki bodo smiselno zasnovani za ciljno populacijo, kjer bo arhitekt pripravil projekt s funkcionalnimi dvosobnimi stanovanji do 45 kvadratnih metrov in funkcionalnimi trisobnimi stanovanji do 65 kvadratnih metrov. Teh po njenem mnenju trg potrebuje največ.

Sprememb še ni mogoče pričakovati

Večjih sprememb letos sogovornika ne pričakujeta. "Povpraševanje se zadnje mesece sicer nekoliko povečuje, vendar so potencialni kupci še vedno zelo izbirčni in kupijo samo, če je cena primerna. Razmeroma veliko je tudi razhajanje med oglaševano in doseženo ceno nepremičnin. Precej prodajalcev se namreč še ni prilagodilo novim razmeram na trgu in imajo prevelika pričakovanja. Opažamo odstopanja tudi do 30 odstotkov glede na začetno oglaševano ceno, predvsem pri prodajalcih, ki so prisiljeni prodati nepremičnino," razlaga Kokol.

V prihodnje bosta na ceno stanovanja po njegovem mnenju poleg lokacije vse bolj vplivala kakovost gradnje in energetska učinkovitost.

