

INVESTICIJA

NALOŽBA V NEPREMIČNINE

Smo ljudje, ki vemo, zakaj je naložba v nepremičnine donosna odločitev.

Skupina 45+ nepremičninskih agentov sodelujemo z investitorji, ki gradijo za trg in z investitorji, ki kupujejo nepremičnine kot naložbo.

Market center Omnis je del skupine KW Slovenia.

kw OMNIS
KELLER WILLIAMS.

Prispevki

Uredništvo

Market Center Omnis

Dizajn in oblikovanje

KW Slovenia

Market Center Omnis

Vsebinski prispevki

Daniel Angel Sauli, KW in Atrium, Maribor

Alenka Štepec, AJP Kranj

Janko Parfant, Kapitol, Celje

Pia Bizjak, Adriatic Properties, Portorož

Amadej Parfant, Kapitol, Celje

Kristjan Miklavčič, Team MERIDOMA, Koper

Jernej Suša, RUJ Nepremičnine

Da bi pridobili več koristnih informacij o donosnosti nepremičnin nas pokličite. Povezali vas bomo z lokalnim agentom.

Telefon: **02 828 00 90**

E-mail: omnis@kwslovenia.com

www.kwslovenia.com

kw SLOVENIA
KELLERWILLIAMS.

kw OMNIS
KELLERWILLIAMS.

kw SLOVENIA
KELLERWILLIAMS.

**Market
center Omnis**

Nepremičninska revija INVESTICIJA

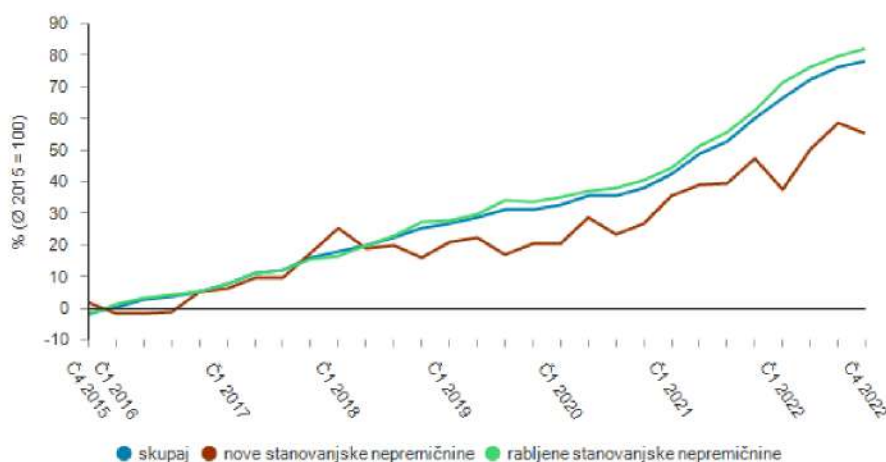
Trg nepremičnin

Z vami delimo dejstva na podlagi statističnih podatkov, ki jih o slovenskem nepremičninskem trgu vodi Statistični urad Republike Slovenije.

V zadnjem četrtnetju 2022 so se cene poslovnih nepremičnin zvišale že deveto zaporedno četrtnetje, in sicer za 3,6 %. Pisarniški prostori so se rahlo pocenili, cene lokalov pa so se opazno dvignile. Na letni ravni je rast cen poslovnih nepremičnin dosegla rekordno vrednost.

Skupna vrednost vseh prodanih stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji je v 2022 znašala okrog 1,6 milijarde evrov, podobno kot leto prej. Skupno je bilo prodanih 12.509 stanovanjskih nepremičnin oz. za približno desetino manj kot v 2021.

V 2022 so se cene stanovanjskih nepremičnin v letni primerjavi zvišale za 11,3 %. Gre za drugo največjo podražitev v zadnjih letih. Prodanih je bilo za desetino manj stanovanjskih nepremičnin kot leto prej, najizraziteje je upadla prodaja rabljenih stanovanj v Ljubljani.



Nepremičninski trg je za vlagatelje zanimiv tudi v fazi preobrata.



Gibanje cen

Z vami delimo podatke Geodetske Uprave Republike Slovenije, ki je marca 2023 izdala poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu.

Leta 2022 je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga.

Od obrata cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2015 je naraščajoče povpraševanje na eni strani in pomanjkanje ponudbe novogradenj na drugi strani hitro povzročilo presežno povpraševanje in izredno rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. Kot posledica tega, so bile v letu 2022 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2015 že skoraj podvojile, cene stanovanjskih hiš ter cene zemljišč za njihovo gradnjo pa so bile za okoli tri četrtine višje.

Od leta 2015 so na primer v Ljubljani hitro rastle predvsem cene stanovanj. Že leta 2018 so bile cene stanovanj v primerjavi z letom 2015 višje za 40 odstotkov, medtem so bile cene hiš višje »le« za dobro četrtino. Po visoki rasti cen stanovanj in hiš v letih 2016 do 2018, ko je bila rast v Ljubljani daleč največja v državi, se je ta v letih 2019 in 2020 nekoliko umirila. Nato je bila leta 2021 rast cen rekordna, stanovanja so se podražila za 17 odstotkov, hiše pa za 16 odstotkov. Visoka rast cen se je nadaljevala tudi v letu 2022, ko s cene stanovanj zrasle za 14 odstotkov, cene hiš pa za 8 odstotkov.

Glede na upad števila transakcij, rekordne cene nepremičnin in manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih se zdi, da je bil v Sloveniji že v prvi polovici leta 2022 dosežen vrh nepremičninskega cikla in smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga.

Na rast cen nepremičnin v letu 2022 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila. V drugi polovici lanskega leta so cene stanovanj v največjih mestih praktično stagnirale.



Visoka rast cen

Inflacija na letni ravni je 10,5 odstotna.

Letna rast cen je trenutno 10,5-odstotna. (v istem mesecu prejšnjega leta 5,4-odstotna).

Cene blaga so se v povprečju zvišale za 12,4 %, cene storitev pa za 6,9 %. Blago dnevne porabe je bilo dražje za 15,7 %, poltrajno blago za 6,1 % in trajno blago za 5,9 %.

Največ, 2,9 odstotne točke, so k letni inflaciji prispevale za 19,1 % višje cene hrane; meso se je podražilo za 18,2 %, kruh in izdelki iz žit za 20,1 % ter mleko, sir in jajca za 24,4 %.

Visoka rast cen električne energije (za 49 %) je bila med drugim posledica delne odprave ukrepov za omilitev posledic energetske draginje, uvedenih pred letom dni; višje cene električne energije so inflacijo zvišale za 1,2 odstotne točke.



N

Nagovor direktorja

"Največja posebnost slovenskega nepremičninskega trga v letu 2022 je bila skokovita rast cen, in to kljub temu, da se je napovedovalo, da se bo trg prej ali slej vendarle umiril. Po zaključku tretjega kvartala lani lahko vidimo, da so bile višine cen v bistvu zdaj rekordno visoke. V pričetku 2023, kot predvidevano vidimo postopno umiritev cen nepremičnin na stanovanjskem področju, število transakcij se upočasnjuje in zmanjšuje. Na globalni ravni je zanimiv podatek, da po zadnjem kvartalu 2022 padec po vrednosti obsega nepremičninskih poslov na ameriškem nepremičninskem trgu znaša 18% in vsako peto transakcijo zaključi agent, ki zastopa KW. Naši agenti po celem svetu dobro ohranjajo svoj tržni del, saj so nenehno aktivno prisotni na trgu, neprestano so v stiku s kupci, prodajalci in investitorji. Naša usposabljanja so prilagojena prav za delo na spreminjajočem se trgu."

"Nepremičnine so vedno donosna naložba."

Daniel Angel Sauli

Operativni principal Market center Omnis





Daniel Angel Sauli o trgu in vlagateljih

NOVOGRADNJE V SLOVENIJI

"Še vedno je zelo nizka zaloga neprodanih nepremičnin. V Sloveniji je le ta zadostna za 2,7 meseca. V svetu je običajno stanje zalog za šest mesecev. Dejstvo je, da je najbolj aktivno osrednjeslovensko okolje, tukaj je izdanih največ gradbenih dovoljenj. Danes je tako, da ne glede na to, da investitorji pridobijo gradbeno dovoljenje, ni nujno, da se takoj odločijo za gradnjo. - Posledica tega časovnega zamika so nepredvidljive cene gradbenih materialov in gradbenih storitev, visoka inflacija. Zato se investitorji težje odločijo za gradbeni projekt, ki je vendarle dolgotrajen. Investitorji se večkrat zavarujejo tako, da takoj na začetku projekta nakupijo material, nekateri pa raje počakajo."

KDO SO VLAGATELJI

"V februarju letos sem se v ZDA udeležil največje konference v svetovni nepremičninski industriji, kjer nam je druga najmočnejša oseba v industriji, **Gary Keller** sporočil, da se struktura bogatih ljudi v svetu izjemno povečuje. Le ti do 15 % svojega premoženja vlagajo v nepremičnine ("HNWI"). Iz 2018 na 2021 se je število teh ljudi povečalo z 8,6 na 22,5 milijonov.

Slovenski investitor je pri nas bolj konzervativen. Na izbiro ima depozite, obveznice, zlato in nepremičnine. Depozit mu v času inflacije uničuje premoženje, mi pa vidimo nepremičnine kot najboljše zavarovanje pred inflacijo, namreč vsako najemno pogodbo zavarujemo z inflacijsko klavzulo, kar je najboljši način zavarovanja naložbe.

"Depozit v času inflacije uničuje premoženje, mi pa vidimo nepremičnine kot najboljše zavarovanje pred inflacijo, namreč vsako najemno pogodbo zavarujemo z inflacijsko klavzulo, kar je najboljši način zavarovanja naložbe."

Daniel Angel Sauli

Operativni principal Market center Omnis



Daniel Angel Sauli o trgu in vlagateljih

Do sedaj sem sodeloval vsako leto s približno dvajset vlagatelji v nepremičnine. Kar opažamo je, da čim se zmanjša število depozitov se izredno poveča interes naložbe v nepremičnine. Nepremičnina je edina investicijska priložnost, kjer imamo možnost uporabiti vzvod s financiranjem, da multipliciramo svoj kapital. Trenutno pri Atriumu iščemo nepremičnino za 45 vlagateljev. Pretežno v Podravju in v Ljubljani. Naša baza strank zajema 67 tisoč ljudi. Gradnja baze in negovanje odnosov s strankami je pri nas na prvem mestu."

MOJE IZKUŠNJE Z NALOŽBO V NEPREMIČNINE

"Tudi sam sem vlagatelj. Pridobil sem veliko dragocenih lastnih izkušenj pri tem. So uspehi in so napake. Skozi leta se je nabralo veliko znanja. Moč učinka, ko dela denar zate in ne ti za denar je močna. Investitorji velikokrat gledajo samo na donos iz nepremičnine, pozabljajo pa na rast vrednosti nepremičnin. Potrebno je gledati na dolgi rok, v svetu je donos na 30 let v višini 4 %. Tudi, če vložimo 20% pridobimo 40% donos. **To nikoli ni mrtev kapital. Nepremičnina je živa, lahko se uporablja tudi za zavarovanje financiranj drugih projektov in za bančne garancije. Slovenska podjetja še ne izkoriščajo tega, kar vidimo v svetu.** Trenutno smo v obdobju, ko je težko pridobiti dobre kadre. Pri tem je težava tudi dostopnost stanovanj, bivalnega okolja za te ljudi. Podjetja v tujini kupujejo kadrovska stanovanja. Zvestoba in predanost zaposlenih je s tem višja. Lažje se jih zadrži v podjetju. Pri tem je pomemben tudi davčni vidik.

Trenutno imamo nekaj večjih naložbenih projektov. Smo v aktivnem iskanju investitorja za izgradnjo več kot 500 stanovanj v Ljubljani, na Bežigradu."

"Z naložbo v nepremičnino nam je omogočeno, da na realtivno enostaven način, da samo z npr. 20 do 30 % lastnih sredstev prevzamemo investicijsko nepremičnino, ki nam bo prinašala donos v celotnih 100 %."

Daniel Angel Sauli

Operativni principal Market center Omnis

N

KELLERWILLIAMS
Luxury



Majda Starovašnik

Nepremičninska agentka za LUXURY

"Keller Williams proda največ luksuznih nepremičnin na svetu. Naziv luxury agent lahko pridobiš le v primeru, ko izpolnjuješ pogoje s številom zaključenih luxury transakcij. Luxury ni posebna znanstvena fantastika, ampak je miselnost agenta. Vedno stremimo k izkušnji stranke v vrednosti pet zvezdic."

Amadej Parfant o naložbi v nepremičnine



Ali se splača vlagati v nepremičnine?

"V nepremičnine se vedno splača vlagati, saj so najvarnejša oblika naložbe."

Kolikšen letni donos je zadovoljiv za investitorja?

"Različno po območjih, na splošno bi rekel od 7% do 8%."

Kakšen nasvet bi dali kupcem nepremičnin v naslednjem srednjeročnem obdobju?

"V kolikor nepremičnino potrebujete, jo kupite takoj, brez špekuliranja. V kolikor imate presežek finančnih sredstev, jih investirajte v nepremičnine danes, saj vam bodo dolgoročno ohranjale vrednost denarja in prinašale rento."

"V nepremičnine se vedno splača vlagati, saj so najvarnejša oblika naložbe."
Amadej Parfant, nepremičninski agent Kapitol, Celje

Janko Parfant: "Naše sodelovanje z investitorji poteka gladko."

Agenti in agentski timi, ki v Sloveniji delujemo pod blagovno znamko KW (Keller Williams) vplivamo na to, da so vaše naložbe v nepremičnine donosne. Naše sodelovanje z investitorji graditelji poteka gladko. Naša največja prednost je, da delujemo lokalno, a smo istočasno vpeti v globalni trg. KW deluje po celem svetu. Naše nepremičnine ponujamo praktično kupcem iz celega sveta preko mobilne aplikacije KW App (KW Buy & Sell).

Ponudimo vam

- lastne izkušnje kot investitorji graditelji za trg
- poznavanje dela projektanta
- znamo pregledati investicijski projekt in prepoznati njegovo realno vrednost
- poznavanje dela graditelja
- prepoznavanje ali gre za priložnostne investitorje ali za strokovni pristop
- dnevni pregled trga, kaj si kupci želijo in po kakšni ceni
- naredimo tržno analizo
- določanje cen - imamo znanje, izkušnje in poznamo zakonodajo
- poznamo zakonodajo pri novogradnjah
- poznavanje stroškov in dobičkonosnosti pri investicijah
- znamo izračunati donos naložbe v nepremičnine
- predložimo vam vse sestavine razvoja vašega naložbenega projekta
- znamo oceniti, katera vrsta nepremičnin je potrebna in primerna v posameznem lokalnem okolju
- imamo že znan nabor najemnikov poslovnih stavb, ki so lahko del vaših naložb



"Pri naložbi v nepremičnine ter pri novogradnjah investitorjem ponudimo celovito podporo. Podprli smo že več kot 100 vlagateljev." Janko Parfant, nepremičninski agent Kapitol, Celje in član Sveta vodilnih agentov ALC

Naložba v nepremičnine



"Nepremičnine so ena najbolj varnih oblik zaščite pred izgubo vrednosti v obdobju inflacije. Z oddajanjem v najem se dosega pri stanovanjskih nepremičninah donosi okvirno med 2,3 do 4 % z možnimi odstopanji glede na nabavno ceno, mikro lokacijo, doseženo ceno oddaje in obsegom zajema vseh stroškov in davčin povezanih za nepremičnino v izračun. Pri poslovnih nepremičninah so donosi višji. Statistika je eno in predstavlja neko kazalo, posamezne konkretne situacije so drugo. Nepremičninski strokovnjaki v skupini KW dnevno spremljamo dogajanje na trgu in vam bomo z veseljem svetovali pri sprejetju optimalne rešitve."

"Nepremičnine so ena najbolj varnih oblik zaščite pred izgubo vrednosti v obdobju inflacije." *Alenka Štepec, nepremičninska agentka AJP Kranj*

N 0 stanju trga letos v Ljubljani



INBA
ESTATE INVESTMENTS
POWERED BY

kw SLOVENIA
KELLERWILLIAMS.

"Res je, da se povpraševanje zaradi dražjih kreditov umirja, da je pomanjkanje nepremičnin še bolj izrazito, toda nepremičnine, ki so odlično vzdrževane in se nahajajo na zaželenih lokacijah ohranjajo visoke cene in se po le teh dejansko tudi prodajo. Toda, tudi teh ni veliko. Vsake posamezne situacije se lotevamo ločeno."

Indira Bajt, nepremičninska agentka
INBA ESTATE INVESTMENT, Ljubljana



O interesu vlagateljev in kaj pričakujejo



Pia Bizjak, nepremičninska agentka
ADRIATIC PROPERTIES, Portorož

"Imamo za 50 % večje zanimanje za naložbe v nepremičnine."

V primerjavi z obdobjem pred letom 2022 vidim večje zanimanje za investicije (novogradnje) v nepremičnine. Včasih sem pridobila enega investitorja graditelja na leto, zdaj trenutno imam tri, povpraševanja še prihajajo. Trenutno za 30 vlagateljev iščemo stanovanja za oddajo na obali. Tistih, ki kupujejo nepremičnino kot naložbo ocenjujem, da jih je pri nas v Adriatic Properties v Portorožu za 50 % več kot pred letom 2022.

Tisto, kar vlagatelji v nepremičnine od mene pričakujejo tudi dobijo.

- prvi investitor želi, da najdem lokacijo kjerkoli v Sloveniji (*želi zgraditi stanovanja za lastno doživljenjsko rento – oddaja nepremičnin*)
- drugi investitor želi, da na obali najdem zemljišče za gradnjo stanovanj, vrstnih hišk ali hiš do 1.000 m2 prodajne površine
- tretji investitor želi zgraditi do 150 stanovanj ali na obali ali v Ljubljani; želi, da se najde zemljišče, ki že ima razdelan projekt (*gradbeno dovoljenje*)
- nekateri želijo, da sem istočasno povezovalni člen med njim in glavnim bodočim arhitektom
- večina pričakuje, da kar bodo zgradili bom zanje ekskluzivno prodala.

Kaj zanima vlagatelje na obali - lokacija



"Na obali se vsekakor kaže potreba po novogradnjah."

NOVOGRADNJE NA OBALI

"Na obali se vsekakor kaže potreba po novogradnjah, predvsem se kaže potreba po sprejemljivih cenah. Se velikokrat tudi zgodi, da so stanovanja rezervirana, ko se gradnja še ni začela. **Zaznavamo, da veliko ljudi kupi novo zgrajeno nepremičnino tudi z naložbenega vidika.**

Ko ljudje kupujejo nepremičnino na obali jih zanima predvsem, kje se splača kupiti nepremičnino - **Koper, Izola, Lucija, Piran, Portorož**. Kot sem že omenil, veliko je namreč takih, ki **kupijo nepremičnino zase za oddih, za turistično oddajanje čez poletno sezono, nato pa se odločijo za študente. V tem primeru jim je seveda pomembna donosnost.**

Kar se tiče investitorjev, ki so graditelji je vsekakor pomembna sama lokacija (prednosti in slabosti) ter vsa infrastruktura v bližini. Zanima jih tudi, kaj je na podlagi OPN ter OPPN sploh možno graditi. Prav tako želijo pridobiti informacijo, kakšno stanje je na trgu, kaj kupci najbolj iščejo, kakšno je vsesplošno povpraševanje, ponudba. Pomembno vlogo pri tem igra donosnost. Pri oceni le te z veseljem ponudimo podporo.

*Kristjan Miklavčič, nepremičninski agent
Team MERIDOMA, Koper*

**RUJ smo zanesljiv partner za
investitorje, odslej z globalno
podporo**

**"Na Krasu je zanimanje za nakup
nepremičnine s strani tujcev
opazno povečano."**



**"V naši bazi strank imamo redno
stik z najmanj 20 vlagatelji v
nepremičnine. Do sedaj smo tesno
sodelovali s 16 investitorji graditelji
nepremičnin za prodajo na trgu.
Verjamem v to, da smo na območju
severne Primorske zanesljiv
partner, ko gre za podporo
investitorju graditelju kot tistemu,
ki kupi nepremičnino kot naložbo."**

*Jernej Suša, nepremičninski agent
RUJ Nepremičnine, Sežana*

G

Gradimo odnose

Pri KW je največji cilj gradnja odnosov

Vemo, da je nepremičninski posel kontaktni šport. Najboljša dnevna rutina se pri nas začne pri naših najozjnjih sodelavcih, nato partnerjih, prodajalcih, kupcih, investitorjih in novih potencialnih partnerjih. Generiranje potencialnih strank je zdaj tu, zdaj tam in pravzaprav povsod. Vsak dan gradimo odnose.

Naredimo načrt, kaj je najpomembnejše uspeh ljudi, s katerimi vzpostavljamo in negujemo odnose. Z namenom, da jim damo močno podporo, da p-ostanemo njihova močna strastna podpora služba - servis. Zavedamo se, da ko gradimo najmočnejše odnose za naše podjetje z oslabiljenim fokusom, dobimo oslabiljene rezultate. Zato pri KW ostajamo dosledno osredotočeni. Namrec, odnosi so vsakodnevna praksa. Blizje kot smo pri ljudeh, bolj preproste so stvari. In, zmaga za obe strani je dosežena. Za ključne kontakte strank 24 ur na dan skrbi naša lastna hišna platforma Command.

Ostanimo blizu.

Aplikacija po celem svetu

Mobilna aplikacija KW Consumer / Uporabnik KW: **Buy & Sell Real Estate** za kupce nepremičnin je zdaj na voljo v 30 državah zunaj ZDA in Kanade, se več držav pa bo dodanih! Stranke lahko zdaj virtualno pregledujejo nepremičnine po vsem svetu! Če se niste, prilagodite svojo aplikacijo in jo danes delite s svojimi strankami.

Lokacije vključujejo naslednje KW države: **Albania, Aruba, Bermuda, Brazil - Sao Paulo, Costa Rica, Greece, Honduras, Ireland, Israel, Italy, Jamaica, Malaysia, Mexico, Mongolia, Nicaragua, Paraguay, Peru, Poland, Portugal, Puerto Rico, Sint Maarten, Slovenia, Spain, Suriname, Thailand, Turkey, Turks and Caicos, Uruguay in Vietnam.**



“
**Baza kontaktov
vseh agentov
pri KW v
Sloveniji
presega pol
milijona.**
”

Vojniške terase
Nadstandardni vila blok v izgradnji
Vojnik

Nadstandardna stanovanja,
energetsko učinkovit objekt

Kontakt: KAPITOL
Telefon: 031 641 040



KW partnerji



Market center Omnis

Nepremičninska revija Investicija



Srečajmo se!

MARKET CENTER OMNIS

Partizanska cesta 26
2000 Maribor

KW Nepremičninski center Celje

Prešernova ulica 16
3000 Celje

KW Nepremičninski center Ljubljana

Likozarjeva ulica 3
1000 Ljubljana

KW Nepremičninski center Koper

Pristaniška ulica 41
6000 Koper

KW Nepremičninski center Slovenj Gradec

Pohorska cesta 15
2380 Slovenj Gradec

KONTAKT

T: 02 828 00 90

M: +386 30 600 004

E: omnis@kwslovenia.com

W: kwslovenia.com/oglasil/

**Odkrijte svet KW kar z vašim
telefonom!**



Ponudba nepremičnin velja za čas posredovanja.

www.kwslovenia.com

Market center Omnis

Nepremičninska revija Investicija

kw SLOVENIA
KELLERWILLIAMS.

kw