

Kljub ekonomski negotovosti, zmanjšanju kupne moči in pričakovanemu manjšemu povpraševanju po nepremičninah so mnenja o gibanju cen v letu 2023 različna, pravi Boštjan Udovič, direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami na Gospodarski zbornici Slovenije (GZS). Dodaja, da lahko pričakujemo umiritev cen in stagnacijo, ne pa tudi bistvenih padcev cen nepremičnin. Zoran Madon, direktor Metropole IN, pa pravi, da se bodo cene začele postopno zniževati, saj je prepričan, da je bil vrh nepremičninskega cikla dosežen že v prvi polovici lanskega leta.

MANJA PUŠNIK

Statistični podatki o gibanju cen stanovanjskih nepremičnin v lanskem tretjem četrtletju kažejo, da so se cene na letni ravni zvišale za 15,4 odstotka. Najbolj, kar za 23,9 odstotka, so se zvišale cene novih družinskih hiš, cene rabljenih stanovanj so bile višje za 15,8 odstotka, rabljene družinske hiše so se podražile za 15,3 odstotka, nova stanovanja pa za 12,1 odstotka. Kaj torej lahko pričakujemo letos? Se bodo cene nepremičnin, ki so lani (predvsem v prestolnici in na Obali) dobesedno podivjale, vendarle znižale?

Državni ukrepi bi trg lahko spremenili

Nepremičninska strokovnjaka Zoran Madon in Boštjan Udovič za letos napovedujeta postopno zniževanje cen na trgu nepremičnin. Udovič ob tem dodaja, da so po eni strani prodajalci na slovenskem nepremičninskem trgu precej konservativni. To se je namreč pokazalo že po krizi leta 2008, saj naši prodajalci svoja pričakovanja bistveno počasneje prilagajajo razmeram na trgu, kot se to dogaja v tujini. »Po drugi strani pa ponudba še vedno zaostaja za povpraševanjem, torej se bodo nepremičnine najverjetneje še vedno prodajale, a kakšne presežne ponudbe ne bo. V posameznih primerih bo sicer lahko prišlo do bistveno nižjih cen, na ravni celotnega trga pa padci cen ne bodo znatni,« ocenjuje Udovič.

Če bodo trenutne razmere trajale dalj časa, bi se po njegovih besedah to lahko poznalo v presežni ponudbi in posledično bistveno nižjih cenah nepremičnin, za kar pa bi v Sloveniji, po izkušnjah sodeč, potrebovali več let. Po njegovem mnenju lahko k spremembam pripomorejo tudi določeni ukrepi države, kot je povečanje ponudbe zaradi morebitne uvedbe

Vse višje obrestne mere bodo marsikoga pripeljale do nezmožnosti plačevanja stroškov financiranja, ocenjuje Zoran Madon.

- Povpraševanja po nepremičninah je začelo upadati v drugi polovici leta 2022.
- Vse manj je naložbenih nakupov, vse dražji so tudi stroški financiranja.
- Oddajanje na platformah Booking.com in Airbnb vpliva na višje najemnine.

davka na nepremičnine oziroma premoženje. »Vendar se bo to zelo težko zgodilo in odrazilo v letu 2023,« še meni Udovič.

V Ljubljani za kar četrtno manj transakcij

Trend upadanja povpraševanja, ki se je začel v drugi polovici lanskega leta, se še vedno nadaljuje, pravi nepremičninski strokovnjak Zoran Madon. »To se je lani denimo odražalo v Ljubljani s 25-odstotnim znižanjem števila transakcij.

25 %

manj transakcij je bilo lani sklenjenih v Ljubljani

Razlogi za zmanjšanje povpraševanja po nepremičninah in posledično zmanjšanje števila transakcij so predvsem v višjih obrestnih merah in zviševanju življenjskih stroškov. Vse to namreč najeda družinski proračun in zmanjšuje kreditni potencial za nakupe nepremičnin,« ocenjuje Madon.

Stroški financiranja z bančnimi posojili so se konec leta 2022 v primerjavi s prvo polovico lanskega leta zvišali od 20 odstotkov do kar 40 odstotkov, odvisno od dobe najema posojila, pojasnjuje Madon. »Fiksna obrestna mera se je lani več kot podvojila, glede na napovedi bančnega sektorja pa lahko pričakujemo, da se bo potrojila. Stroški financiranja torej še zvišujejo že tako pregrete cene nepremičnin, predvsem stanovanj. Tako Evropska centralna banka kot tudi Banka Slovenije pa u g o t a -



vljata, da so nepremičnine precenjene in da nadaljevanje teh trendov lahko vodi v pok nepremičninskega balona,« poudarja Madon. Ker je v sedanji strukturi stanovanjskih posojil že okoli 44 odstotkov posojil z variabilno obrestno mero, to pomeni, da so se mesečni obroki lani zvišali za okoli petino, z nadaljnjim višanjem obrestnih mer pa se bodo še zviševali.

To pa bo po njegovih besedah marsikoga pripeljalo do nezmožnosti plačevanja stroškov financiranja. Posledično to tudi pomeni, da se bo ponudba na nepremičninskem trgu zaradi prisilnih prodaj povečevala. »Skoraj vse banke poročajo o upadu povpraševanja po stanovanjskih posojilih, kar pomeni tudi manjše povpraševanje po nakupih stanovanj. Zaradi tega kupci prihajajo v boljši pogajalski položaj, saj se pri investitorjih ne gnete več kupcev za isto stanovanje in se resni kupci lahko začnejo pogajati o znižanju prodajne cene. Tudi sedanji pogled na stanovanjski nepremičninski trg kaže, da je okoli četrtnina novih stanovanj neprodanih,« pravi Madon.

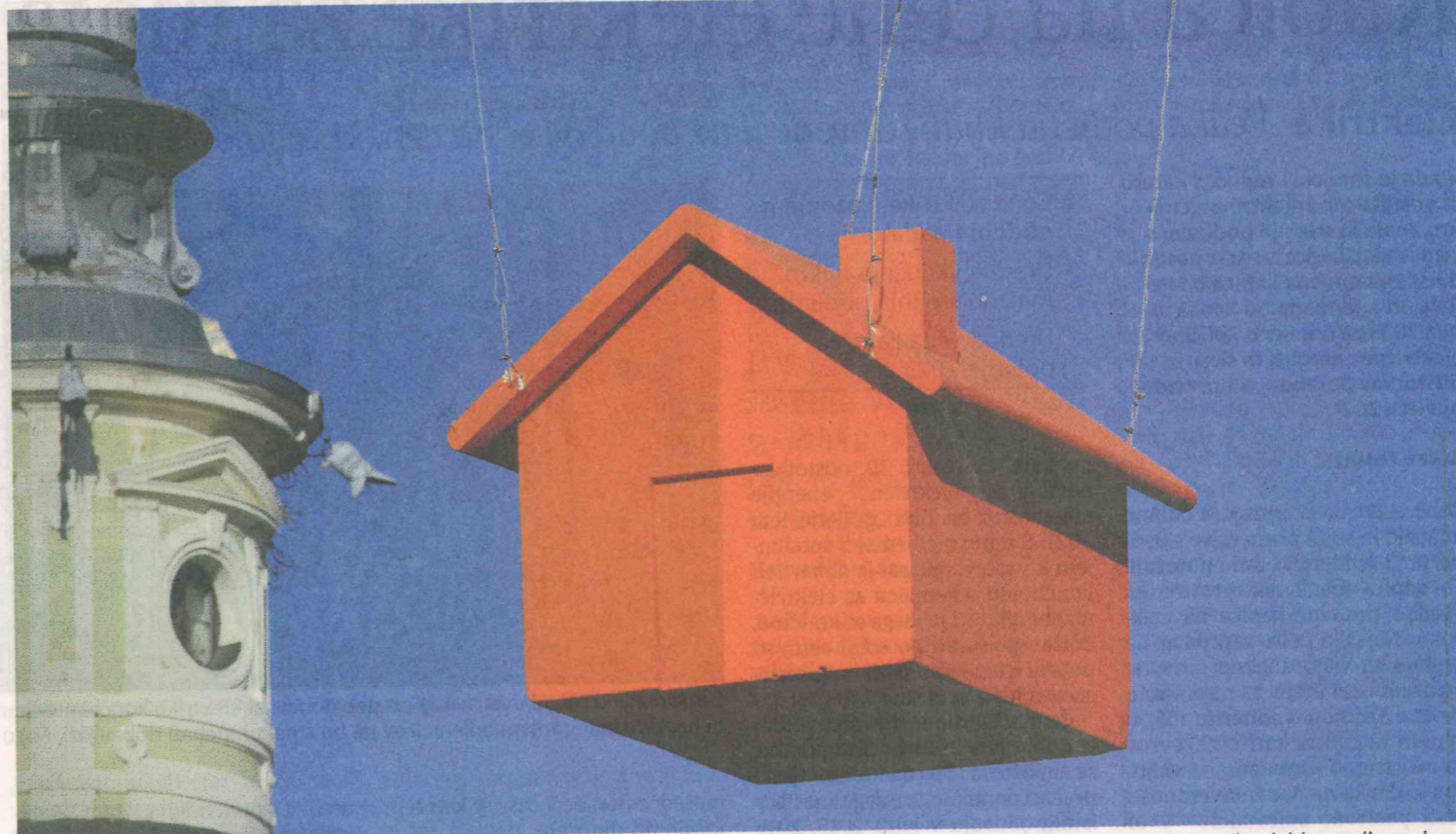
Če ima Evropa težave, jih imamo tudi mi

Po njegovih besedah so se življenjski stroški lani povečali vsaj za 15 odstotkov. Poleg tega pa se zaradi napovedi zmanjševanja gospodarske rasti povečuje negotovost, ki se ji pridružuje strah pred zmanjševanjem prihodkov, izgubo službe in tako dalje. Vse to so izkušnje, ki smo jih doživeli v obdobju po letu 2008. Seveda to narekuje veliko previdnost pri zadolževanju za večje naložbe, med katere spada nakup nepremičnine, dodaja Madon.

»Vsi našteti trendi so bolj ali manj opazni tudi po Evropi in Slovenija se jim ne bo izognila. Investitorji se bodo morali novim okoliščinam na nepremičninskem trgu prilagoditi s postopnim zniževanjem prodajnih cen in na ta način povečati povpraševanje po nakupih. Poleg tega se na območju Ljubljane v prihodnjih štirih letih napoveduje gradnja več kot 7000 novih stanovanj, kar bo pomenilo še nadaljnji pritisk na nižanje cen,« ocenjuje Madon.

Airbnb vpliva na visoke najemnine

In kako na nepremičninski trg vpliva oživetev kratkoročnega oddajanja prek platform Airbnb in Booking.com? Zarja Mavec, direktorica nepremičninske družbe Inalbea, odgovarja, da se stanovanja, ki so bila med epide-



Tako Evropska centralna banka kot Banka Slovenije ugotavljata, da so nepremičnine precenjene in da nadaljevanje teh trendov lahko vodi v pok nepremičninskega balona.

mijo in po njej namenjena dolgoročnemu oddajanju, zdaj počasi vračajo na trg kratkoročnega oddajanja prek omenjenih spletnih platform. »Ni pa še zaznati, da bi se za tovrstno oddajanje kupovala nova stanovanja,« dodaja Mavec. Madon pa dodaja, da kratkoročno oddajanje prek Airbnb in Booking.com glede na ponovne rekorde turističnega obiska Slovenije dobesedno cveti.

»To pomeni, da se že tako skromna ponudba oddajanja stanovanj še zmanjšuje, kar je pripeljalo do enormnega zvišanja najemnin. Edini pozitiven trend je povečana ponudba javnih najemnih stanovanj. Upajmo, da bo država prek stanovanjskih skladov ali drugih javnih institucij uresničila zastavljene cilje stanovanjske politike in do leta 2025 zagotovila 6000 najemniških stanovanj,« opozarja Madon. Tudi po mnenju Boštjana Udoviča kratkoročno oddajanje nepremičnin v turistične namene vpliva predvsem na najemniški trg, saj se dodatno zmanjšuje že tako nizko ponudbo in s tem prispeva

K spremembam na trgu lahko pripomorejo tudi ukrepi države, kot je povečanje ponudbe zaradi morebitne uvedbe davka na nepremičnine, pravi Boštjan Udovič iz GZS.



k zviševanju najemnin. In dodaja: »Na kupoprodajne posle lahko ta segment trga vpliva predvsem s spodbujanjem investicijskih nakupov, za kar pa je manj možnosti, saj so trenutne razmere za takšne nakupe preveč negotove.«

Naložbenih nakupov vse manj

Ali torej ljudje še vedno kupujejo nepremičnine kot naložbo za prihodnost? Udovič odgovarja, da je na podlagi razpoložljivih podatkov težko potrditi, a je po njegovi oceni tega precej manj. »Denar je namreč zaradi višjih obrestnih mer bistveno dražji, razmere pa so vse bolj negotove. Verjetno pa še vedno obstaja določeni del kupcev s presežnimi lastnimi sredstvi, za katere je vlaganje v nepremičnine še vedno najmanj tvegana oblika naložbe,« pravi. Zarja Mavec pa dodaja, da bodo pravi investitorji, torej tisti, ki nepremičnine kupujejo kot naložbo, te začeli kupovati šele z umiritvijo oziroma padcem cen.

Fiksna obrestna mera se je lani več kot podvojila, glede na napovedi bančnega sektorja pa pričakujemo, da se bo potrojila. Stroški financiranja tako še zvišujejo že tako pregrete cene nepremičnin, predvsem stanovanj.

ZORAN MADON,
direktor družbe Metropola IN

»Tovrstnih nakupov je vse manj, predvsem zato, ker so se obrestne mere lani krepko zvišale in ob že tako visokih cenah nepremičnin to vpliva na vse nižje donose,« pa ocenjuje Madon. Najemnine se zaradi mesečnega zviševanja tekočih stroškov, ki jih plačujejo najemniki, ne morejo več zviševati. Najemniki so namreč že soočeni z dejstvom, da se jim skupni strošek stanovanja zaradi podražitev tekočih stroškov mesečno stalno povečuje. Tisti investitorji, ki kupujejo nepremičnine z najemniki kot naložbo, pa zaradi zviševanja obrestnih mer pričakujejo bistveno višje donose, kot so jih pričakovali še

v prvi polovici lanskega leta. Prodajalci takih nepremičnin morajo torej, če želijo prodati nepremičnino in zadostiti kupčevi zahtevi po višjem donosu, znižati prodajno ceno,« dodaja Madon.

Kje je pričakovati največje spremembe cen

Po mnenju Boštjana Udoviča z GZS se največje spremembe cen nepremičnin obetajo na tistih območjih, kjer je bil zaostanek ponudbe za povpraševanjem že zdaj najmanjši, ali pa ga sploh ni bilo. »Na teh območjih se lahko v doglednem času zgodi znižanje cen. Na območjih, kjer je ponudba bistveno zaostajala za povpraševanjem, se bo ta razlika sicer lahko zmanjšala, a to ne bo bistveno vplivalo na cene. Bo pa v vsakem primeru verjetno na območju celotne države prišlo do zmanjšanja števila realiziranih poslov, kar bo precej negativno vplivalo na gospodarske subjekte, ki so od tega prometa odvisni,« pojasnjuje Udovič. Zoran Madon pa dodaja, da bodo največje spremembe sledile na območjih, kjer so bile v preteklosti cene najbolj pregrete in se bo ponudba novih stanovanj bistveno povečala. Po mnenju Zarje Mavec pa se bo to zgodilo predvsem na področju poslovnih nepremičnin, natančneje v segmentu pisarniških prostorov, kjer so se z epidemijo in vse bolj priljubljenim delom od doma zgodile največje spremembe.