

V Ljubljani rahla pocenitev rabljenih stanovanj

Nepremičnine Vrednosti stanovanjskih nepremičnin se povečujejo tudi v začetku tega leta – Kupci čakajo v vrsti

Cene stanovanjskih nepremičnin se zvišujejo tudi v začetku tega leta. V prvih treh mesecih so se na četrletni ravni povišale za tri odstotke in na medletni za 9,3 odstotka. Cene rabljenih stanovanj v Ljubljani so se že močno približale cenam novogradenj, ugotavlja nepremičninski strokovnjak, ki v prihodnjih treh letih ne pričakuje opaznega povečanja ponudbe.

- Stanovanjske nepremičnine na letni ravni dražje za desetino.
- Ponudba se ne bo bistveno povečala.
- Letos več posojil in manj prodanih stanovanj.

v glavnem mestu. Ta so se v prvem četrletju rahlo pocenila – za 0,3 odstotka. Po drugi strani so se najizraziteje podražila v Mariboru, in sicer za 5,5 odstotka, v preostalem delu Slovenije pa za štiri odstotke.

Zoran Madon je pojasnil, da so cene rabljenih stanovanj v Ljubljani v povprečju že dosegle 5000 evrov za kvadratni meter, s čimer se zaostanek za cenami novih stanovanj zmanjšuje.

»Cene novozgrajenih stanovanj se začnejo pri 6000 evrih za kvadratni meter, tako da je razlika med cenami rabljenih in novih stanovanj premajhna. Pri takšni razliki se povpraševanje bolj usme-

ri v novogradnje.« Po njegovih besedah bi morala biti razlika med cenami novih in rabljenih stanovanj vsaj 25 odstotkov.

Novo stanovanjske nepremičnine so se na četrletni ravni podražile za 6,9 odstotka. Cene novih stanovanj so se zvišale za 7,3 odstotka in novih družinskih hiš za

pet odstotkov, je objavil državni statistični urad.

Stanovanjske nepremičnine so približno desetino dražje kot pred letom. V primerjavi z lanskim prvim četrletjem so se najbolj podražile nove družinske hiše, za 11,9 odstotka. Sledili so rabljena stanovanja (za 10,7 odstotka) in rabljene

družinske hiše (za 9,1 odstotka) ter nova stanovanja (za 6,2 odstotka).

Nič ne kaže na pocenitev

Statistični urad je pri tem izvedel revizijo indeksov cen stanovanjskih nepremičnin za lani. Po zadnjih podatkih je bila lanska letna rast cen stanovanjskih nepremičnin 7,4-odstotna, in ne 5,8-odstotna, kot so pokazali začasni podatki. Surs je namreč prejel podatke o večjem številu prodaj novih stanovanjskih nepremičnin. Tako so se cene teh lani zvišale za skupaj desetino.

»Trenutno nič ne kaže, da bi se ponudba v kratkem bistveno povečala,« je dejal Madon. »Menim, da vsaj v prihodnjih treh letih ne bo na voljo opazno več novozgrajenih stanovanj.«

Precej kupcev pride z gotovino

Na vprašanje, kako bosta na povpraševanje po stanovanjih vplivala zvišanje obrestnih mer Evropske centralne banke in posledična podražitev zadolževanja, je odgovoril, da bo to imelo manjši vpliv, saj se bo nekaterim kupcem zmanjšal kre-

ditni potencial. Obrestne mere že kažejo trend naraščanja. »A v praksi še vedno precej kupcev pride z gotovino in ne potrebujejo posojila.«

V času višjih obrestnih mer se posojilna aktivnost zmanjša. Tako so slovenske banke leta 2022 odobrile za 2,3 milijarde evrov stanovanjskih posojil, leto pozneje pa ob višjih obrestnih merah le še 1,2 milijarde evrov. Z znižanjem obrestnih mer so banke lani odobrile za 2,2 milijarde evrov stanovanjskih posojil, kar je 747 milijonov evrov več kot leta 2024, kaže statistika Banke Slovenije. Letos se vsaj na začetku leta, ko že opažamo rahlo višanje obrestnih mer, obseg novoizdanih posojil še krepi. Banke so tako v prvem četrletju odobrile za 557 milijonov novih stanovanjskih kreditov, kar je skoraj tretjino več kot v istem obdobju lani.

Kako se to odraža v transakcijah s stanovanjskimi nepremičninami? V prvem četrletju je bilo prodanih 2594 nepremičnin, kar je pet odstotkov manj kot lani. Skupna vrednost prodanih stanovanj in nepremičnin je bila 499 milijonov evrov.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin

indeks glede na povprečje leta 2015



DELO Vir: Statistični urad RS

NEJC GOLE

»Povpraševanje po stanovanjih je še vedno veliko in daleč presega ponudbo. Prodajalci imajo za posamezno stanovanje v vrsti več kupcev. Logična posledica je rast cen,« je komentiral direktor nepremičninske agencije Metropolitana Zoran Madon.

Rabljene stanovanjske nepremičnine so se v prvem trimesečju letos na četrletni ravni podražile za 2,3 odstotka, in sicer rabljena stanovanja za 3,2 odstotka in rabljene družinske hiše za 0,9 odstotka.

Največji nepremičninski trg pri nas so seveda rabljena stanovanja