

ANALIZA:

Celosten pregled trga nepremičnin!

- **Kakšne so cene in ali jih je mogoče znižati?**
- **Kdaj bodo na trg prišle novogradnje in po kakšnih cenah?**
- **Z naložbo v stanovanje do osemodstotnega donosa! Kje pa?**

NA TRGU NEPREMIČNIN SE ŠE VEDNO DOGAJA, SICER MALENKOST MANJ KOT LANI V ZAČETKU LETA, A LE TOLIKO MANJ, DA KUPCI NE KUPIJO VEČ ČISTO VSEGA, KAR PRIDE NA TRG. POVPRASEVANJE ŠE VEDNO PRESEGA PONUDBO IN NAKUP NEPREMIČNINE, KI USTREZA VSEM ŽELENIH MERILOM, JE MISIJA NEMOGOČE. PRIPRAVITE SE NA KOMPROMISE ALI PA NAREDITE TAKO KOT NIKO, KI SI JE SANJSKO HIŠO KAR ZGRADIL. ALMIR JE UBRAL DRUGO TAKTIKO, ZA POPOLNO STANOVANJE JE PLAČAL VEČ. RAZKRIVAMO TUDI PODROBNO ANALIZO POVPREČNIH CEN RABLJENIH STANOVANJ IN PROMET Z NJIMI. V PRESTOLNICI SO SE TA STANOVANJA V LETU DNI PODRAŽILA ZA 12,5 ODSOTKA, NA RAVNI DRŽAVE PA ZA DOBRIH OSEM. ZDAJ SLEDI FAZA STABILIZACIJE, PRAVIJO POZNAVALCI. STE EDEN TISTI, KI ČAKA NA PONUDBO NOVIH STANOVANJ? V LETU ALI DVEH SE JIH BO ZGRADILO 1.500 V PRESTOLNICI, PRECEJ TUDI V NJENI OKOLICI. IN CENE? MENDA, DA NE BODO ŠLE PREK ŠTIRIH TISOČAKOV ZA KVADRATNI METER. ČE STE PRODAJALEC, KUPEC ALI VLAGATELJ – NE PREOSTANE VAM DRUGEGA, KOT DA STE NA PREŽI!

Niko nikoli ni našel prave, zato si jo je zgradil

Niko je z ženo nekaj let varčeval za hišo, brez konkretnih načrtov, kakšno, kdaj in kje. »Konec leta 2016 sva imela privarčevanih skoraj 100 tisoč evrov,« razlaga Niko. Zaradi govoric, da se bodo obrestne mere začele krečiti in bodo posojila dražja, sta se odločila, da je to dober trenutek za začetek projekta – gradnjo hiše. »Najprej sva nameravala vzeti posojilo, ker pa nisva šla v takojšen nakup, to ni bilo potrebno,« razlaga Niko. Februarja 2017 sta začela intenzivno iskati hišo v Brežicah ali bližnji okolici. Primerne nista našla. »Vse so grajene kot labirinti – hodniki in polno majhnih prostorov, midva pa sva si želela sodobnejši tloris ter čim bolj odprto zasnovo bivalnega dela,« razlaga. Ker sta ugotovila, da nadaljnje iskanje ne bo obrodilo sadov, sta se odločila namesto hiše poiskati parcelo. Ob treh majhnih otrocih sta želela vsaj 600, raje pa 800 kvadratnih metrov veliko parcelo. Ogledala sta si jih kar nekaj, cene so se gibale od 30 do 50 evrov za kvadratni meter, vsaka pa je imela kakšno pomanjkljivost. Nekoč pa sta po naključju šla mimo zapuščene parcele s komaj stoječo podrtijo na izvrstni mirni lokaciji, le nekaj minut od središča mesta. Poiskala sta lastnika in na njuno srečo jima jo je prodal za 35 tisoč evrov, njena edina pomanjkljivost pa je bila podrtija, katere odstranitev ju je stala kar nekaj dodatnega denarja.

Za pomoč pri odločitvi, kakšno hišo sploh zgraditi, sta obiskala vse prijatelje in znance, ki so gradili v zadnjih letih, v pomoč jima je bil tudi portal PodSvojoStreho.net: »Tam se srečujejo graditelji in izmenjujejo svoje izkušnje – nekateri so celo naredili spletnike ter natančno opisali potek gradnje in težave, s katerimi so se srečali.« Odločila sta se za pasivno hišo, in sicer za montažno z jeklenim skeletom iz rabljenih ladijskih kontejnerjev ter mineralno izolacijo. Vsaka občina ima predpise (lokacijska informacija stane 25 evrov), ki jih je treba upoštevati pri gradnji. »Ker je to precej nenavadna izbira za naše kraje in bi bilo težko dobiti izvajalca, ki bi imel izkušnje s takšno gradnjo, sva se odločila za samogradnjo. Vse načrte sva pripravila sama v sodelovanju s projektantom oziroma arhitektom,« pravi.

Niko Jezernik,

oče treh otrok, ni našel hiše v Brežicah ali okolici, zato se je odločil, da jo bo zgradil sam. V hišo po meri bodo vložili 200 tisočakov. Pričakuje, da se bo družina lahko preselila prihodnje poletje.

Almir raje vzela višje posojilo

Almir je pred nekaj meseci kupil deset let staro stanovanje v središču Grosuplja. Za 71 kvadratnih metrov je odštél 170 tisoč evrov (2.400 evrov za kvadratni meter), kar 40 tisočakov več, kot je načrtoval. Prodajalec je od oglaševane cene 177 tisoč popustil za sedem tisočakov (kar je štiri odstotke). »Pred nakupom sem si postavil mejo 130 tisoč evrov, ob pregledovanju ponudbe pa mi je hitro postalo jasno, da za ta denar ne bom dobil primerne stanovanja, cene se na tem območju namreč gibajo okrog 2.500 evrov za kvadratni meter.« Prav veliko izbire ni imel. Vsa stanovanja, ki si jih je ogledal, so bila ali stara vsaj 40 let ali pa obupno slabo zgrajena. Časa za iskanje ni imel, saj aprila pričakuje dojenčka in je reševal stanovanjsko vprašanje, zato je takoj, ko je našel tega, stopil v akcijo. Poleg kvadrature in lokacije mu

Celoten postopek od plačila are (konec junija 2017), izdelave in podpisa pogodbe (ki jo je naredil sam po vzorcu s spleta), overovitve pri notarju (plačal prodajalec) ter vpisa v zemljiško knjigo (65 evrov) je trajal dva meseca. Niko je računal, da bi se lahko v novo hišo vselili do konca leta, a njuna pot do hiše se je z gradnjo precej zavlekla, tako da upata na vselitev prihodnje poletje, vendar pa bo rezultat na koncu dom, kot sta si ga želela.

Stroškovno gledano med gradnjo, prenovo stare ali nakupom nove ni bistvenih razlik, je izračunal bralec Matej, ki nam je zgodbo o tem, kako je prenavljal staro hišo, zaupal v članku Prenavljate dom? Preverite, kako do dobrega obrtnika, ki vam ne bo skuril živcev in denarja (april 2018): »Izračunal sem, da je popolnoma vseeno, če kupim novogradnjo, parcelo in zgradim hišo ali pa kupim staro hišo in jo potem sam prenovim: hiša z okrog 100 kvadratnih metrov tlorisa v dveh nadstropjih v tem okolišju stane med 130 in 150 tisoč evri.« A kot pravi, je prednost prenove, da lahko delaš in zapravljajš denar postopoma. »Poleg tega pa je končni rezultat hiša z dušo, ki ti je zagotovo všeč in je kakovostno obnovljena,« še dodaja Matej.

je bilo pomembno tudi, da je stanovanje novejšo in takšno, ki ne potrebuje celovite prenove. »Ob nakupu se mi je zdelo, da bom lahko samo naročil kuhinjo, prinesel pohištvo in se vselil,« pravi Almir, ki je ocenil, da bo potreboval za to le okoli deset tisočakov. Podrobnejši pregled pa je potem pokazal, da je stanovanje slabo vzdrževano in potrebno temeljite obnove. Za prenovo balkona, beljenje, brušenje parketa, prenovo kopalnice in opremo je odštél še 30 tisočakov. Na koncu ga je stanovanje stalo kar 200 tisoč evrov oziroma dobrih 2.800 evrov za kvadratni meter. Za dobro polovico je imel prihrankov, preostalo je financiral s posojilom s spremenljivo obrestno mero: »To je bila zame bolj racionalna odločitev, saj upam, da bom lahko posojilo poplačal prej kot v 20 letih, za kolikor časa sem ga vzela.«

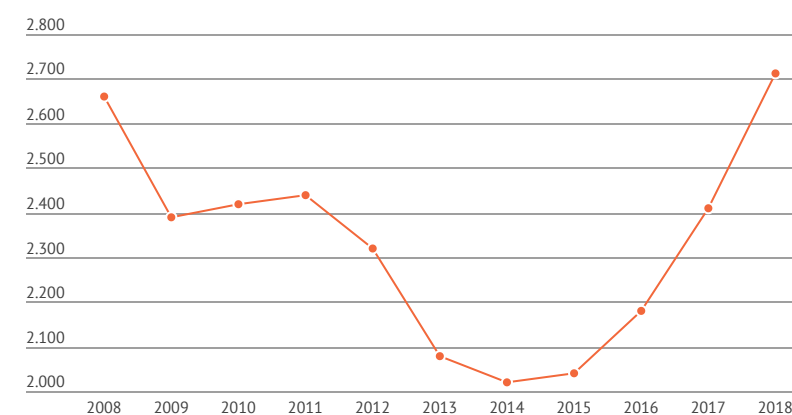
Apetiti prodajalcev veliki, kupci vse bolj izbirčni

Odločitvi naših sogovornikov sta glede na trenutne razmere na nepremičninskem trgu povsem logični. Uradne statistike trga nepremičnin so do kupcev namreč zelo neprijazne. »Odmiki ravni cen od tistih iz leta 2015, ki velja za nepremičninsko dno, so postali že zelo veliki, tako da se cene v nekaterih mesetih že močno približujejo rekordnim cenovnim ravnam izpred krize leta 2008,« opazuje Roman Prskalo iz nepremičninske agencije Metropola IN. Po ocenah družbe Capital Genetics, ki se ukvarja z ocenjevanjem vrednosti nepremičnin, so se cene rabljenih stanovanj lani v prestolnici okrepile za 12,5 odstotka. V drugi polovici leta so se prodajala po 2.770 evrov za kvadratni meter.

Nepremičninski strokovnjaki sicer opažajo umirjanje nepremičninskega trga v zadnjih mesecih, toda kljub manjšemu številu transakcij o kakšnih ekstremnih upadih cen vsaj v bližnji prihodnosti ne moremo govoriti. »Večja težava je v tem, da primerne ponudbe na zaželenih lokacijah skorajda ni,« opazuje Stanka Solar iz Stan nepremičnin: »Primanjkujeta predvsem stanovanjskih stavb, ki imajo zagotovljena parkirna mesta, dvigala, brez potrebnih obnov, recimo fasade,

Cene rabljenih stanovanj v Ljubljani

Povprečna cena za kvadratni meter rabljenega stanovanja po letih (v EUR)



Vir: Capital Genetics in Geodetska uprava, poročila o razmerah na trgu nepremičnin

strehe, toplotne postaje, oken. Nepremičnine, ki so v slabem stanju in potrebne obnove, pa so po drugi strani pogosto tudi precenjene.«

Cene hiš so se v zadnjem trimesečju celo zvišale, predvsem v okolici Ljubljane, opazuje Solarjeva. »Družine ugotavljajo, da je bolj smiselno kupiti manjšo hišo kot novejšo trisobno stanovanje v Ljubljani, in nekateri hiše kupujejo celo skupaj s starši,« še opazuje.

V Ljubljani se nova stanovanja s ceno okoli 2.500 evrov za kvadratni meter prodajo skoraj takoj, a zgornja meja obstaja. Kupci niso pripravljene kupovati nepremičnin z nerealno postavljeno ceno oziroma nepremičnin, katerih cena ne odseva dejanske vrednosti, opazuje Prskalo: »Imamo kar nekaj primerov, ko prodajalci postavijo previsoko ceno, posledično je manj zanimanja oziroma ogledov. Kupci predvidevajo, da prodajalec ne bo spustil cene na sprejemljivo raven, zato niti ne oddajo svoje ponudbe.«

Dejan bo čakal!

Med tistimi, ki čakajo na pravo priložnost, je bralec Dejan, ki išče hišo za Bežigradom že tri leta. Za vsaj približno primerno hišo, dovolj veliko za petčlansko družino in z nekaj vrta za psa, bi moral odšteti pol milijona in več, vse, kar je bolj ugodno od tega, pa je ali katastrofalno ohranjeno ali pa na zelo slabi lokaciji, potarna Dejan. Svojo srečo sta z ženo poskusila tudi na dražbi: »To sva hitro opustila že po prvem ogledu neke hiše. Ta je bila popolnoma izropana. Manjkalo je vse, kar se da porabiti – od stikal do opreme, notranjih vrat, svetilk.«

Z ženo sta bila na nekaj ogledih in prišla sta do dveh zaključkov: ali morata zbrati več denarja ali razširiti iskanje na stanovanje z atrijem. Lahko bi se mu obrestovalo tudi čakanje na ugodnejše čase. Trenutne razmere na trgu bi se lahko spremenile v prihodnjih dveh letih, ko bodo na ljubljanski trg prišli že začeti stanovanjski projekti in tisti, ki so še v fazi načrtovanja, napoveduje Roman Prskalo. Ocenjuje se, da naj bi še letos na trg prišlo okoli 1.500 novih stanovanj. Cene teh se bodo začele pri treh tisočakah (srednji razred) in ne bodo presegle štirih tisočakov za kvadratni meter, pravi Andraž Brilli, cenilec vrednosti nepremičnin pri Capital Genetics.

Na cene bi lahko vplivali še nekateri dejavniki, kot so upad gospodarske aktivnosti, morda novi davek na nepremičnine, dvig obrestnih mer stanovanjskim posojilom, poostren nadzor finančne uprave, ki se je lani lotila oddajanja na črno, našteva Prskalo.



A na čudežne upade cen nepremičnin nikar ne upajte preveč. Novogradnje so se v preteklosti prodale, še preden so bile zgrajene, in nekatere zdaj, ko so dokončane, prihajajo spet na trg, vendar za precej višjo ceno, kot so bile kupljene, opozarja Solarjeva: »Poleg tega še vedno obstaja pomanjkanje nepremičnin na zaželenih lokacijah, kar je znamenje, da lahko cene še vedno rastejo.«

Vse bolj vroče zunaj Ljubljane

Novo ali rabljeno ne igra posebne vloge, vroča roba ostajajo stanovanja v Ljubljani in njeni okolici, na Obali in v turističnih središčih, denimo Bled, Bohinj in Kranjska Gora. Krog povpraševanja se je razširil tudi na okolico Ljubljane, opaža Vesna Čeh iz RE/MAX in na seznam vročih dodaja še Domžale, Kamnik, Mengeš, Trzin, Kranj in Celje. Tam lahko kupci za ceno povprečnega trisobnega rabljenega stanovanja v prestolnici dobijo že vrstno hiško ali starejšo samostojno hišo.

Tem kupcem je pomembno, da so dobre cestne povezave z Ljubljano (ne več kot 30 kilometrov stran), da hiše niso prevelike, imajo funkcionalni tloris, so energetske učinkovite ... Nezaželene so notranje garaže, neizkoriščene mansarde, preveliki dnevni prostori in velike kleti, našteva Ivo Tratnik iz Roni nepremičnin.

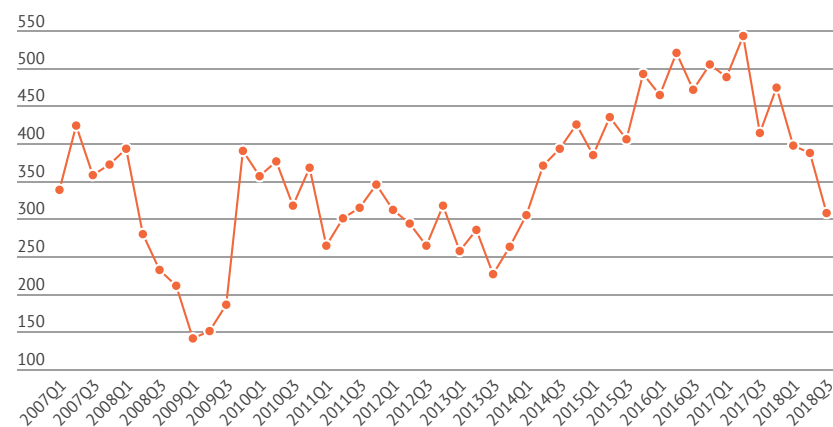
Vesna Čeh pa trdi, da so za kupce z manj finančnimi sredstvi, ki jim nekaj več kilometrov do Ljubljane ne pomeni ovire, zanimive tudi hiše v širši okolici Ljubljane, recimo v Ivančni Gorici, Litiji in Logatcu, Škofji Loki.

Kje so priložnosti

Nakup stanovanja v Ljubljani po zelo ugodni ceni je v tem hipu skoraj misija nemogoče, razen v posebnih primerih. To pa so:

- **Prodaja v stiski:** ko nekdo prodaja nepremičnino recimo zaradi selitve ali ločitve. Takšne nepremičnine posredniki najprej ponudijo svojim strankam, ki jih imajo v bazi, šele potem pride na vrsto splet.

Število transakcij z rabljenimi stanovanji v Ljubljani, četrtletno



Vir: Surs

IZRAČUN: KOLIKŠNE ZASLUŽKE SI LAHKO OBETAMO OD ODDAJE STANOVANJA

Predpostavka: 54 kvadratnih metrov veliko rabljeno dvosobno stanovanje

	Primer 1: nabavna vrednost stanovanja 2.500 EUR/m ² v Ljubljani ali okolici	Primer 2: nabavna vrednost stanovanja je 1.500 EUR/m ² v manjših mestih
Nabavna vrednost stanovanja (v EUR)	135.000	81.000
Mesečna najemnina (v EUR)	500	400
Letna najemnina (v EUR)	6.000	4.800
Davek na prihodek iz oddajanja stanovanja (v EUR)	1.350	1.080
Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v EUR)	70	70
Stroški za letno vzdrževanje (dolgoročno povprečje) (v EUR)	800	800
Stroški zavarovanja stanovanja (v EUR)	150	150
Letni donos (neto v EUR)	3.630	2.700
Letni donos (neto v %)	2,70	3,35

- **Manj kakovostne nepremičnine:** ko z rabljeno nepremičnino ni vse optimalno, denimo da je stanovanje na slabi lokaciji, je slabo vzdrževano, potrebno prenove, brez balkona, nima parkirišča, je v višjem nadstropju brez dvigala.

- **Neurejena dokumentacija:** priložnost je lahko tudi nakup nepremičnine z neurejeno dokumentacijo, recimo brez ali s prekoračenim gradbenim dovoljenjem, pod pogojem, da je legalizacija pravno možna, pa tudi nepremičnin, ki jim je mogoče spremeniti namembnost ali jih dograditi in povečati, dodaja Tratnik, a pozor: »Za take projekte morate imeti posebna znanja s področja legalizacije in pridobivanja dovoljenj, poleg osnov gradbeništva in dobre finančne konstrukcije ter ocene vseh stroškov.«

- **Večje hiše:** zaradi pomanjkanja stanovanj pri RE/MAX dobro investicijsko priložnost vidijo tudi v starejših stano-

vanjih in starejših hišah, ki se lahko preuredijo v dvo- ali večstanovanjske hiše. Starejše hiše so namreč ohranile nižje cene, trenutno pa jih je veliko še naprodaj na Štajerskem, Savinjskem, v Prekmurju, našteva Vesna Čeh: »Pri tem je treba biti pozoren, da lokacijska informacija na tem območju dopušča gradnjo večstanovanjskih stavb in da bodo stanovanja lahko pridobila uporabno dovoljenje, saj v nasprotnem primeru prodaja takšnih stanovanj skorajda ni mogoča.«

Manj zanimanja za naložbene nepremičnine

Izjemne priložnosti za vlaganje v nepremičnine so se pojavile v letih, ko so cene nepremičnin dosegle cenovno dno, torej leta 2014 in 2015. »Takat so se določene nepremičnine v Ljubljani in drugje po Sloveniji prodajale v izvršilnih postopkih, postopkih prisilnih poravn, stečajev in likvidacij po izjemno nizkih cenah,« se spominja Prskalo. Pa tudi sicer so bile dobre nakupne priložnosti. Pred dobrimi tremi leti so se 100 kvadratnih metrov velika nova stanovanja z balkonom in dvema parkirnim mestoma v podzemni garaži v objektu Situla v Ljubljani prodajala za okoli 230 tisoč evrov, kar je 2.300 evrov za kvadratni meter. Do danes je cena poskočila na dobrih 3.500 evrov. Kupcev, ki se zdaj odločajo za naložbene nakupe, je le slabih pet odstotkov, ocenjuje Prskalo.

V primeru dolgoročne oddaje stanovanja v najem lahko pričakujete od 2,5- do 3,5-odstotni letni neto donos na vložena sredstva, ob upoštevanju vseh stroškov, še izračuna. Andraž Brilli iz Capital Genetics pravi, da imajo kar nekaj strank, ki so v preteklosti vlagale v stanovanja v Ljubljani z namenom oddajanja, a so se v zadnjem letu preusmerile na druge kraje po Sloveniji, ker so ugotovile, da je donos tam večji. Recimo v Mariboru od sedem do osem odstotkov. Cena rabljenega stanovanja tam je tisoč evrov za kvadratni meter, najemnina pa ni toliko nižja kot v Ljubljani,« pravi Andraž Brilli iz Capital Genetics.

Vse več je tudi zanimanja za poslovne nepremičnine, ki že imajo dolgoročne najemnike, denimo trgovske ali poslovne centre, pisarne in podobno. Pričakovani donos je okoli sedem odstotkov, kar je malo nad povprečjem v Evropi, pri bivalnih nepremičninah pa je pričakovan donos manjši, še dodaja Vesna Čeh. Za kupce pa so zanimivi nakupi nepremičnin za delavce iz tujine. Podjetja oziroma fizične osebe zaradi pomanjkanja delovne sile v Sloveniji kupujejo nepremičnine, ki jih pozneje oddajo svojim delavcem iz tujine, dodaja Prskalo.

NAPOVEDI ZA PRIHODNOST: GOR ALI DOL?



Roman Prskalo, Metropola IN

»Cene stanovanj bodo zdaj nekaj mesecev stagnirale oziroma ostale na podobnih ravneh, nato pa v primeru končanja napovedanih novih projektov tudi nekoliko upadde. Na določenih območjih po Sloveniji, kjer se gradbeni ciklusi še ni začel, pa lahko cene stanovanj še nekaj časa rastejo.«



Stanka Solar, Stan nepremičnine

»Cene bodo rasle toliko časa, dokler bo povpraševanje presehalo ponudbo in banke ne bodo zvišale obrestnih mer ter zaostrele pogojev financiranja. Prodajalci se bodo pripravili prilagajati kupcem oziroma trgu. Prodajalci novogradenj so ta hip zaradi pomanjkanja kakovostnih nepremičnin postavili visoke cene. Pri teh cenah bo nekaj prostora za pogajanje.«



Vesna Čeh, RE/MAX

»Nujno je, da prodajalci postavijo razumne oglaševane cene. To bo spet oživilo povpraševanje kupcev in privedlo do večjega števila transakcij. V nekaterih predelih, kot je središče Ljubljane, pričakujemo umirjanje rasti cen ali celo upad cen rabljenih stanovanj, na kar bo vplival večji pritok novogradenj že v prihodnjih dveh letih. Na Štajerskem in Savinjskem sicer ni bilo velikih povišanj cen, vendar večjih sprememb v prihodnjem letu še ne pričakujemo, saj se trg novogradenj še ni dovolj prebudil, da bi izpolnil trenutno povpraševanje.«



Ivo Tratnik, Roni nepremičnine

»Večjega naraščanja cen ne pričakujemo več, cene na dobrih lokacijah in funkcionalnih ter novejših nepremičnin na vsaj srednje dobrih lokacijah bodo vsaj na kratek rok ostale nespremenjene. Tudi dolgoročno v primeru korekcije cen na trgu ne bodo izgubile veliko vrednosti. Pričakujemo večjo diferenciacijo cen pri slabih nepremičninah. V kratkem ne napovedujemo večjih pretresov in velikih sprememb cen.«

Maja Virant
maja.virant@finance.si

LAHKO DAVEK NA NEPREMIČNINE PODRAŽI STANOVANJA?



LANSKO JESEN JE MINISTRSTVO ZA FINANCE OBJAVILO DELOVNI OSNUTEK DAVKA NA NEPREMIČNINE. PRVEGA NAJ BI PLAČALI PRIHODNJE LETO, BO TOKRAT USPELO? KAKŠEN BO VPLIV NA TRG?

Novi davek na nepremičnine naj bi nadomestil tri druge dajatve, in sicer nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), davek na premoženje in pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest. Zdaj za stanovanjske nepremičnine plačujemo NUSZ, koliko ta znaša, je odvisno od občin, razlike pa so velikanske! V najdražjih plačate nadomestilo tudi 0,4 odstotka vrednosti nepremičnine, v najugodnejših pa le 0,003 odstotka, so zapisali v Financah. Povprečje je malce pod 0,1 odstotka vrednosti (0,096 odstotka). Davek na nepremičnine naj bi te stroške, čeprav bo denar, tako kot zdaj, ostal občinam, poenotil. Če bodo napovedi finančne uprave (Furs) držale, potem ne bomo veliko na slabšem. Najbolj verjetni scenarij - ne pozabite, še vedno gre zgolj za osnutek - je, da bomo za stanovanja plačevali 0,1 odstotka davka. Če je torej vaše stanovanje vredno 150 tisoč evrov, si lahko prihodnje leto obetate 150 evrov davka na nepremičnine. Vrednost nepremičnine lahko preverite na prostorskem portalu geodetske uprave. Davek se bo spreminjal z vrednostjo nepremičnin. Vsakič, ko se bo cena nepremičnin spremenila za deset odstotkov, se bo tudi vrednost. Nazadnje se je to zgodilo januarja 2018.

Ne bo vplival na cene?

Nepremičninski strokovnjaki novemu davku na nepremičnine ne pripisujejo posebnega vpliva na cene in število sklenjenih poslov, sploh če bo ostal na podobni ravni kot zdajšnje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. »Do uvedbe oziroma začetka obdavčitve bo gotovo preteklo še precej časa - vsaj še leto ali dve, če ne več,« ocenjuje Ivo Tratnik iz agencije Roni nepremičnine. Razlog za to je v neurejenosti evidenc, poleg tega pa bo potrebno tudi široko politično soglasje za uvedbo takšnega davka. »Pa tudi, ko bo uveden, davčne stopnje ne bodo tako visoke, da bi to imelo vpliv na vrednost nepremičnine kot celote, čeprav bodo obveznosti lastnikov zagotovo vsaj malo višje, kot so bile do zdaj,« napoveduje. Strinja se tudi Vesna Čeh iz RE/MAX, ki še dodaja, da na cene nepremičnin precej bolj vplivajo ponudba novih in rabljenih stanovanj, bančne obrestne mere ter dostopnost posojil, razmere v gospodarstvu ...

Višji davek, večji vpliv

Če pa bo davek prinesel višje davčne obveznosti za tiste, ki imajo v lasti več nepremičnin, se bodo morda ti odločili za prodajo, razmišlja Čehova: »To bo vplivalo na pritek starejših

WWW.MOJEFINANCE.SI

SPREMEMBE SPOROČAJTE, SICER BOSTE KAZNOVANI

Pravilno evidentiranje nepremičnin v uradnih evidencah s podatki, ki ustrezajo dejanskemu stanju, ni vezano na uvedbo davka na nepremičnine, pojasnjujejo na geodetski upravi. Vseeno čim prej preverite podatke o nepremičninah in jih po potrebi popravite, svetujejo, kazni so lahko precejšnje. Skladno z zakonom o evidentiranju nepremičnin ste namreč dolžni vsako spremembo na stavbah in delih stavb sporočiti geodetski upravi v 30 dneh od njenega nastanka. Če tega ne storite, vas čaka najprej poziv, da to naredite, naslednji korak za najbolj trmaste pa je prekrškovni postopek. Za fizične osebe so prekrški v primeru neevidentirane stavbe ali dela stavbe v katastru stavb od 300 do 1.500 evrov, zaradi neevidentirane spremembe v katastru stavb pa od 100 do 700 evrov. Prekrški zaradi neposredovanja vprašalnika registra nepremičnin s pravilnimi in popolnimi podatki znašajo za fizične osebe od 100 do 500 evrov. Za pravne osebe in odgovorne osebe pravne osebe so kazni višje. Lani je geodetska uprava vložila 182 predlogov za prekrške glede nevpisa podatkov v kataster stavb in 10 predlogov za prekrške glede posredovanja vprašalnikov Registra nepremičnin.

stanovanj ali hiš, ki so trenutno prazna in niso v uporabi, na trg, kar lahko malenkost zniža cene tega segmenta.« Večjo težavo vidi Stanka Solar iz Stan nepremičnin pri poslovnih stavbah in naložbenih nepremičninah, če bo obdavčitev občutno višja. Poudarja, da je še pred sprejetjem tega davka treba spremeniti zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin in zakon o evidentiranju nepremičnin ter uskladiti podatke o nepremičninah, ki so osnova za obdavčitev, z dejanskim stanjem.