

Visoke cene in dražji krediti ohlajajo trg

Stanovanjske nepremičnine Nekateri, ki imajo denar, želijo z nakupom nepremičnine zavarovati vrednost premoženja

Trg stanovanjskih nepremičnin se že nekaj časa ohlaja, kar se kaže predvsem v številu sklenjenih poslov. Medtem ko so se cene stanovanjskih nepremičnin, denimo, v Nemčiji od svojega vrha znižale za približno desetino, so pri nas še vedno na vrhu. Ponudba namreč še zaostaja za povpraševanjem.

NEJC GOLE, MILKA BIZOVIČAR

V prvem letošnjem četrtletju, za kar so na voljo zadnji podatki državnega statističnega urada (Surs), so prodajalci prodali 2548 stanovanjskih nepremičnin, kar je desetino manj kot v četrtletju prej oziroma tisoč manj kot v prvem četrtletju lani. Skupno število prodaj se je zmanjšalo peto četrtletje zapored in je padlo na najnižjo četrtletno raven po drugem kvartalu 2022.

Skupna vrednost vseh v prvem trimesečju prodanih stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji je bila 336,8 milijona evrov, kar je za približno desetino manj od skupne vrednosti vseh prodaj v zadnjem četrtletju lani (380,6 milijona evrov) in za četrtno vrednosti prodaj manj kot v istem četrtletju prejšnjega leta (451,5 milijona evrov).

Trend padanja števila prodaj je pričakovan in se bo nadaljeval, pravi Zoran Madon, direktor nepremičninske agencije Metropola: »Prvi vzrok za padec števila transakcij je dražje financiranje, drugi pa so enormno visoke cene nepremičnin, ki so bile v preteklosti dosežene zaradi premajhne ponudbe stanovanj. Pričakujem nadaljevanje tega trenda, predvsem zato ker bo ECB spet zvišala euribor, kot je bilo pričakovano. To namreč pomeni še dražje financiranje. Menim, da se bo zmanjšanje števila transakcij nadaljevalo, dokler se cene ne bodo prilagodile novim razmeram.«

Rast cen se umirja

Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin na četrtletni ravni se nenehno zvišujejo že več kot tri leta. Rast cen se sicer umirja, a so se v prvih treh mesecih stanovanjske nepremičnine na četrtletni ravni podražile za 1,6 odstotka, na letni pa za 8,8 odstotka.

Rabljene stanovanjske nepremičnine so se na četrtletni ravni podražile za 2,5 odstotka, cene novih stanovanjskih nepremičnin pa so po treh zaporednih četrtletnih zvišanjih tokrat bile v primerjavi s prejšnjim četrtletjem cenejše za 8,4 odstotka.

Cene še vedno rastejo, ker ni prave ponudbe stanovanj, pojasnjuje Zoran Đukić, direktor nepremičninske agencije Stoja Trade. Po njegovih besedah prevladujejo kupci, ki kupujejo z lastnimi sredstvi, ne s krediti. Pomembno se jim zdi, da denar zavarujejo pred inflacijo, kar jim omogoča nakup nepremičnine: »Nepremičnine ne bodo izgubile toliko vrednosti, kot vrednost denarja lahko zniža inflacija.«

Sicer pa, dodaja, na nepremičninskem trgu je še vedno aktivno, predvsem pri nakupih lepih in novejših nepremičnin, na dobrih lokacijah: »Po drugi strani se je na trgu rabljenih slabših nepremičnin na slabših lokacijah čas prodaje podaljšal in tudi cene so se znižale.« Ob tem še pravi: »Če se bo kon-

- Cene so se znižale za slabša stanovanja na slabših lokacijah.
- Aktivnosti na trgu se niso toliko zmanjšale, kot je kazalo pred tem.
- Gradbeni material se ne ceni, cene ne bodo padle.

čala vojna v Ukrajini in umirila rast obrestnih mer, se bodo cene močno zvišale, podobno kot po pandemiji.«

Po izkušnjah Zorana Madona so kupci, ki so stanovanja kupovali kot naložbo, skoraj izginiti s trga. »Kupci so tisti, ki potrebujejo stanovanje zase. Običajno že imajo stanovanje, ki ga prodajo, zato da lahko kupijo novo večje stanovanje. A so pri cenah zelo previdni,« pravi.

Zoran Madon ocenjuje, da bodo na trg nepremičnin vplivale tudi poplave, v katerih so številni izgubili hiše ali so bile te močno poškodovane: »Medtem ko so se pred poplavami kot idilične prodajale parcele v bližini rek ali potokov ali pa zemljišča s prekrasnim razgledom, a na strmih in plazovitem območju, bodo od zdaj taka zemljišča ničvredna. Nihče ne bo gradil nepremičnine na takem območju. Vsa zazidljiva zemljišča na poplavnih območjih so ničvredna, dokler ne bo spomin na te poplave utonil v pozabo ali ne bo država sanirala vseh rek in hudournikov.«

Nove ponudbe je malo

Branko Potočnik iz nepremičninske družbe Insa pa pojasnjuje, da v Mariboru zaznavajo veliko povpraševanje tako po hišah kot stanovanjih in zemljiščih. Uveljavitev novih, manj strogih pravil za ugotavljanje kreditne sposobnosti kupcev od 1. julija letos je pripomogla k temu, da se aktivnosti na trgu niso toliko zmanjšale, kot je kazalo pred tem.

Na trg prihajajo predvsem rabljene enote, ki hitro najdejo kupce, če so kakovostne in je cena ustrezna, nove ponudbe je malo, veliko pa je projektov v postopku gradnje oziroma jih investitorji končujejo. »Investitorji so se glede na razmere, ki so bile pomladi, nekoliko ustavili in razmislili, kaj in kdaj bodo začeli graditi, a projekti se počasi nadaljujejo,« je povedal Potočnik.

Dvosobna stanovanja se prodajajo od 105.000 do 150.000 evrov, cene, ki kljub okoliščinam ohr-



Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin na četrtletni ravni nenehno rastejo že več kot tri leta, zdaj se njihova rast umirja. FOTO LEON VIDIC

kar je realno glede na podražitev materialov in gradbenih stroškov, in kot je prepričan sogovornik, cene – prav zaradi tega – se ne bodo znižale, saj ni videti, da bi se materiali cenili.

V Kranju odprtih več velikih projektov

Razmere na kranjskem trgu stanovanjskih nepremičnin se v zadnjem letu niso bistveno spremenile. Kupcem je na voljo malo kakovostnih stanovanj. Pomanjkanje manjših enot vpliva na cene, ki kljub okoliščinam ohr-

njujejo vrednost, medtem ko je po besedah Thomasa Krelja iz nepremičninske agencije Fesst povpraševanje po večjih, to je tri- in večsobnih stanovanjih nekoliko manjše in tisti, ki želijo hitro prodati, morajo cene nekoliko spustiti. V vrednostih to pomeni, da manjše enote dosegajo cene tudi do 4000 evrov za kvadratni meter, na splošno pa je stanovanje skoraj nemogoče kupiti za manj kot 2500 evrov za kvadratni meter, dosegajo vrednosti, precej podobne tistim za novogradnje, torej približno 3000 evrov za kvadratni

meter brez DDV. Teh se v prihodnjih letih sicer obeta približno 600 v treh velikih projektih – gradijo pa se tudi manjši projekti –, če bodo investitorji načrtovane projekte izpeljali glede na razmere. »Projekt v Stražišču, na lokaciji nekdanjega samskega doma, bo gotovo končan, stanovanja so že na trgu, preostala dva – na Zlatem Polju in na Planini, na območju nekdanje mlekarne – pa sta še v začetnih fazah,« pravi Krelj in spomni, da so to prvi večji stanovanjski projekti v Kranju po letu 2008, ki pa bodo verjetno zasičili

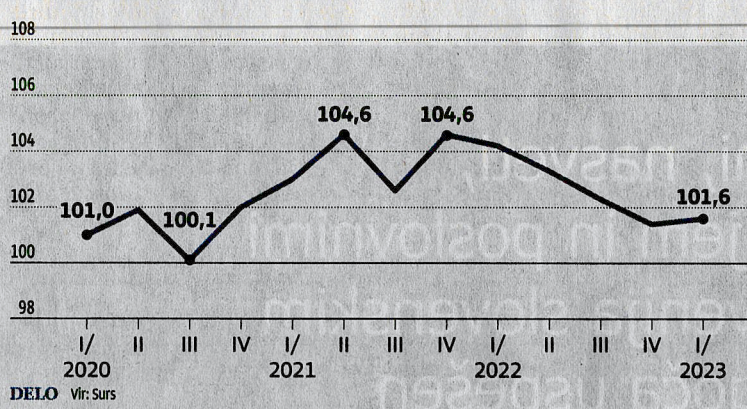
trg. Poleg tega tudi državni stanovanjski sklad napoveduje gradnjo nove soseske nedaleč od tiste na Planini, v več fazah bodo predvidoma zgradili 240 stanovanj. Pravijo, da zdaj pripravljajo projektno dokumentacijo, začetek prve faze načrtujejo leta 2024.

Krelj ocenjuje, da mesto na leto potrebuje do sto novih stanovanj. Treba bo počakati odziv kupcev na objavljene cene, prve izkušnje v primeru gradnje na Planini pa kažejo, da so kupci verjetno pričakovali dostopnejše cene. Sogovornik sicer ocenjuje, da cene, ki so jih

določili investitorji, niso pretirane glede na cene materialov, gradbene stroške, stroške dela, vprašanje pa je plačilna sposobnost ljudi tudi zaradi visokih cen posojil, in koliko jih je pripravljenih to plačati. Pričakuje, da bo moral slediti popravek ali na eni ali na drugi strani, da bodo enote, ki jih bodo investitorji skladno z napovedmi sprostil na trg, lahko tudi prodali. Priložnost vidi za investitorje za oddajo v najem, po čemer je v Kranju veliko povpraševanje, vendar za to ni računic, če je prodajna cena previsoka.

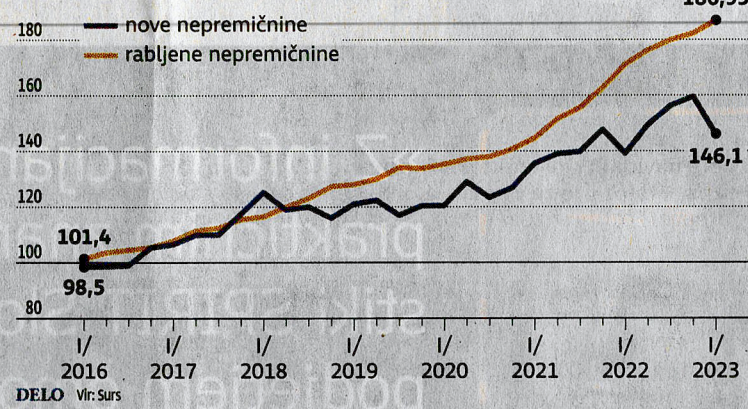
Rast cen stanovanjskih nepremičnin se umirja

indeks, glede na predhodno četrtletje



Rabljena stanovanja so se bolj podražila kot nova

indeks, glede na povprečje leta 2015



Prodaja stranovanjskih nepremičnin se znižuje

število prodaj

