

## Sedem zahtev, sedem odgovorov, komunikacije pa ni

Obširen odgovor ministrstva za kulturo na zahteve kulturnikov po odstopu Vaska Simonitija.

AKTUALNO 2

## Država bo založila za neodgovorne starše

Po spremembi zakonodaje bi bili do nadomestila preživnine upravičeni tudi mladi po 18. letu starosti.

AKTUALNO 4

## Čakanje na srce dolgo kot nosečnost

Raziskava zdravnikov daje upanje bolnikom z nezdravljenim krvnim pritiskom ali sladkorno boleznijo.

AKTUALNO 5

## Od multilaterale do globalnega avtizma

Kar smo slišali na generalni skupščini ZN, je zagotovo, pa čeprav samo delno, posledica fizične razdalje.

SVET 6

ALJOSA  
KRAVANJA

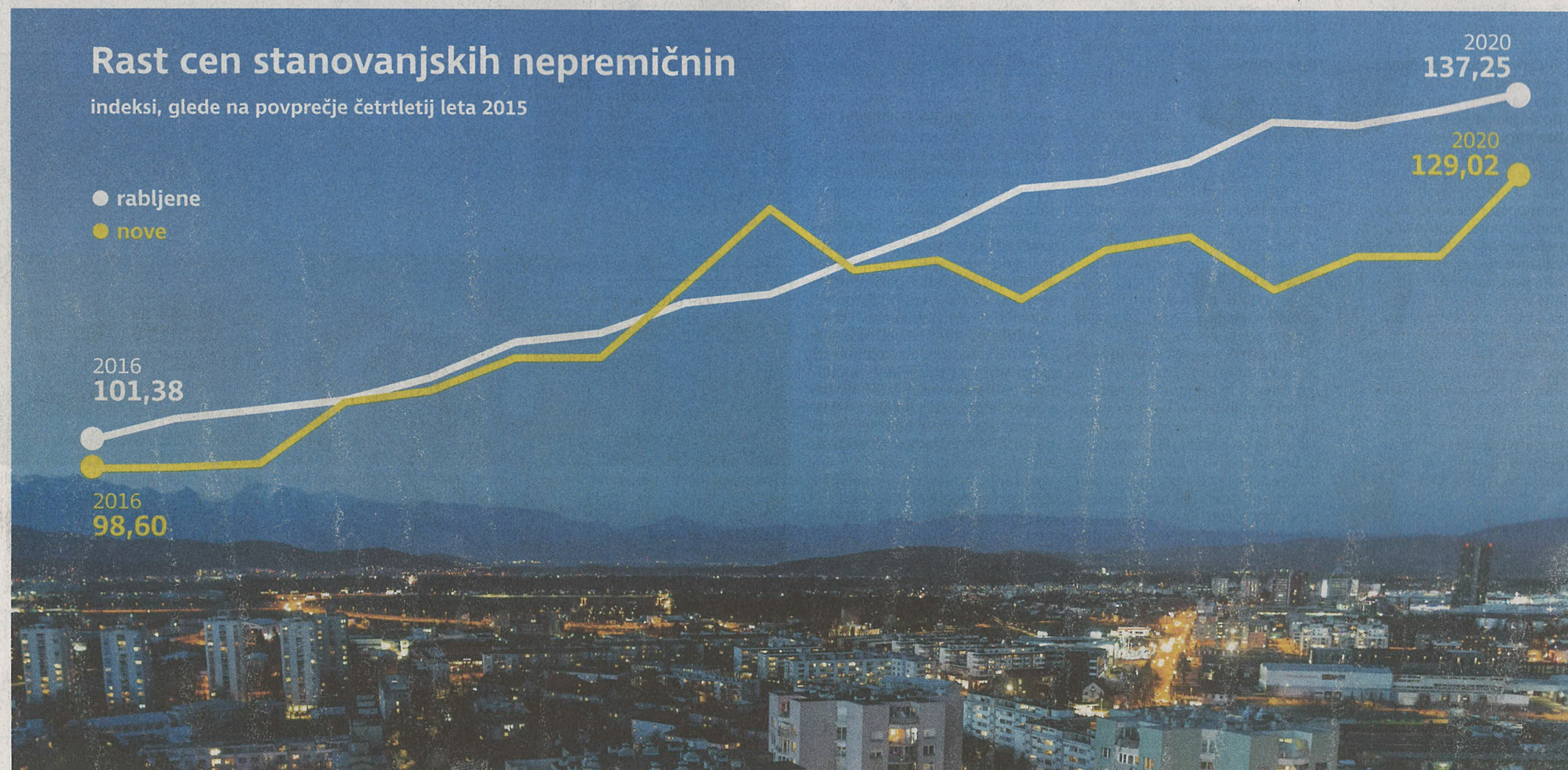
o sramu zaradi (ne)nošenja zaščitne maske

MNENJA 7

Če znajo Nemci ali Švicarji, zakaj ne bi tudi mi?

# Kriza dviga cene in niža najemnine

Vpliv pandemije na nepremičnine Povpraševanje po nakupu se je povečalo – V drugem četrtletju rast cen za 1,9 odstotka



Glede na leto 2015 so nove stanovanjske nepremičnine dražje za 29, rabljene pa za 37 odstotkov. FOTO VORANC VOGEL

VIR: STATISTIČNI URAD RS

**LJUBLJANA** – Povpraševanje po nakupu nepremičnin se je zaradi zdravstvene krize povečalo, ugotavlja Stanka Solar, direktorica družbe Stan nepremičnine. Zaradi pandemije so se znižale najemnine v Ljubljani, njene posledice na nepremičninski trg pa

bodo vidne v prihodnjih letih. Argumenti so, da bodo cene stanovanj v glavnem mestu ostale visoke, pa tudi, da se bodo znižale, pojasnjuje dr. Domen Nahtigal, direktor družbe N-invest.

NEJC GOLE

Stanovanjske nepremičnine so bile v letošnjem drugem četrtletju povprečno za 1,9 odstotka dražje kot v prvem, prodaj pa je bilo občutno manj. To je včeraj sporočil državni statistični urad ob objavi prvih podatkov o trgu nepremičnin v drugem četrtletju, ko je državo

zatrlesla epidemija novega koronavirusa. Posledice pandemije covid-19 bodo na nepremičninski trg vplivale v prihodnjih letih, skladno z gibanjem gospodarskih kazalnikov ter količino novozgrajenih stanovanj na posameznih mikrotrgih v relativnem odnosu do pov-

praševanja, pojasnjuje Nahtigal: »Kupci bodo v prihodnje verjetno bolj izbirčni in trši pogajalci kot v preteklih letih, ko je primanjkovalo stanovanjske ponudbe. Vseeno pa to kar ne pomeni, da bodo cene stanovanjskih nepremičnin padle ali enako padle v vseh segmentih.

Kar zadeva povprečne cene stanovanj v Ljubljani, bi rekel, da smo na vrhu vrednostnega cikla in da bodo te ostale stabilne oziroma morebiti počasi padle. Kar zadeva posamezne stanovanjske segmente, pa padec cen ne bo enak.«

▶ STRAN 12

# Kupci povprašujejo po hišah in želijo si bližine narave

**Nepremičnine** Občutna podražitev novih stanovanj  
Križa bo na trg opazneje vplivala z zamikom

**LJUBLJANA** – Nove stanovanjske nepremičnine so glede na leto 2015 dražje za 29 odstotkov, rabljene pa za 37 odstotkov. Rast cen nepremičnin se je letos nadaljevala tudi v drugem četrtletju, ko je državo zatresla epidemija novega koronavirusa.

**NEJC GOLE**

Stanovanjske nepremičnine so bile v drugem četrtletju povprečno za 1,9 odstotka dražje kot v prvem in za dobrih pet odstotkov dražje kot v enakem četrtletju lani, je včeraj sporočil državni statistični urad.

V drugem četrtletju so se bolj podražile nove stanovanjske nepremičnine, in sicer za 7,1 odstotka. Po padcu v prvem četrtletju za 0,3 odstotka so se nova stanovanja podražila za 7,5, nove družinske hiše pa za 2,6 odstotka.

Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin so bile v drugem četrtletju v povprečju višje za 1,4 odstotka, pri čemer so se stanovanja podražila za 1,6 odstotka, hiše pa za odstotek v primerjavi s prvim četrtletjem.

**Domen Nahtigal:** Kar zadeva povprečne cene stanovanj v Ljubljani, smo na vrhu vrednostnega cikla, te bodo ostale stabilne oziroma morebiti počasi padle. FOTO OSEBNI ARHIV

Zaradi epidemije manj poslov. Pričakovano je ustavitev javnega življenja spomladi vplivala na število in vrednost prodaj stanovanjskih nepremičnin. V drugem četrtletju je bila skupna vrednost prodanih stanovanj in hiš 229 milijonov evrov, kar je približno 60 milijonov evrov manj kot v prvem četrtletju oziroma sto milijonov evrov manj kot v istem času lani. To je tudi najnižja vrednost po prvem četrtletju 2015.

**Povpraševanje se je povečalo**

Stanka Solar, direktorica nepremičninske družbe Stan nepremičnine, ugotavlja, da se je povpraševanje po nakupu nepremičnin zaradi zdravstvene krize povečalo, s tem pa so narasle tudi cene: »Večje je povpraševanje po zamenjavi manjših stanovanjskih enot za večje. Večje je povpraševanje po hišah, samostojnih, vrstnih, dvojčkih. Marsikdo ugotavlja, da bo potreboval



- Za 60 milijonov evrov manj poslov kot v prvem četrtletju.
- V Ljubljani nižje najemnine.
- Novih stanovanj ni zelo veliko.

več prostora in boljše razmere za delo na domu. Ljudje se selijo na obrobje mest, bližje k naravi.»

Sogovornica opazuje tudi, da so predvsem starejši občutljivi, ker nekateri stanovalci v večstanovanjskih objektih ne nosijo maske ali ne upoštevajo drugih zaščitnih ukrepov. Ljudje bolj povprašujejo po enotah v manjših objektih kot v velikih stolpnica.

Ker na trgu ni novogradenj s stanovanji, ki bi za večino imela primerno ceno, se ustvarja pritisk na rabljene stanovanjske nepremičnine. »Nekateri investitorji, ki so začeli graditi, so postavili visoke cene, ki so za marsikoga nedosegljive,« pojasnjuje Stanka Solar. Po njenih besedah nekateri nočejo imeti prihrankov na banki, zato raje vlagajo v nepremičnine, ki so na dobrih lokacijah, bližje naravi, v družinskih naseljih in bodo v prihodnje prodajljive: »Te nepremičnine oddajajo v najem. Tako se počutijo bolj varne, kot če bi imeli denar na banki.«



S križo je zraslo povpraševanje po zamenjavi manjših stanovanjskih enot za večje. FOTO JURE ERŽEN

**Argumenti za padec, a tudi za ohranitev cen**

Križa zaradi covid-19 je za zdaj vrednostno značilno bolj vplivala le na najemni trg, saj se je zaradi upada turizma in storitev oddajanja stanovanj prek airbnb povečala ponudba stanovanj za klasični stanovanjski najem. Kot posledica so najemna stanovanja v Ljubljani cenovno nekoliko bolj dostopna, je pojasnil dr. Domen Nahtigal, direktor družbe N-invest.

Glede prodajnih tržnih transakcij pa Nahtigal opozarja, da se na nepremičninskem trgu časovno vse dogaja z zamikom. »Trg se obrača kot počasna 'toga kača' v nasprotju z, denimo, delniškimi trgov, kjer so spremembe vrednosti lahko hitre,« ponazarja sogovornik

in dodaja, da trenutno tako kupci stanovanj kot investitorji novogradenj malce špekulirajo zaradi negotovosti: »Kupci pričakujejo v prihodnje nižje cene nepremičnin. Investitorji si seveda nižjih cen ne želijo in jim jih tudi ni treba takoj znižati. Vsi imajo trenutno svoj prav in tudi argumente za v prihodnje.« Argument kupcev za pričakovane nižje cene je, da se lahko kupna moč in s tem povpraševanje po nepremičninah zmanjšata zaradi težav v gospodarstvu in večje brezposelnosti. Po drugi strani pa so tudi argumenti, da bodo cene stanovanj v Ljubljani ostale visoke, kar pričakujejo investitorji: pogoj financiranja so na trgu ugodni; glavno mesto se infrastrukturno in izobraževalno razvija, je še vedno

centralizirano z vidika ključnih javnih in gospodarskih služb ter bo imelo vedno veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah; novozgrajena stanovanja ne bodo ustvarila presežka ponudbe stanovanj. Nahtigal zadnje pojasnjuje, da skupno število novozgrajenih stanovanj upoštevajoč povprečno število letnih transakcij v Ljubljani in dejstvo, da se novogradnje dokončujejo fazno, ni ekstremno veliko.

Posledice pandemije covid-19 bodo na trg nepremičnin vplivale v prihodnjih letih, skladno z gibanjem gospodarskih kazalnikov ter količino novozgrajenih stanovanj na posameznih mikrotrgih v relativnem odnosu do povpraševanja, pojasnjuje Nahtigal. Ta, kot pišemo

na prvi strani, meni, da smo, kar zadeva povprečne cene stanovanj v Ljubljani, »na vrhu vrednostnega cikla, te bodo ostale stabilne oziroma morebiti počasi padle«. Sicer pa padec cen posameznih stanovanjskih segmentov ne bo enak. V ohlajanju gospodarstva ali nepremičninskega trga se še bolj izražata najpomembnejša nepremičninska dejavnika trga, lokaliziranost in segmentiranost stanovanj. »Niso vsak stanovanjski projekt, lokacija in tlorisna zasnova stanovanj enako tržno zanimivi – že na razdalji, denimo, 500 metrov sta projekta lahko povsem drugačna. To pa seveda vpliva na preference kupcev in njihovo čustveno komponento pri nakupu stanovanj,« dodaja Nahtigal.