



SHUTTERSTOCK

CENTRALNE BANKE KROJJO ZDAJŠNJE CENE, NOVE OBLIKE MOBILNOSTI PA PRIHODNJO VREDNOST

Medtem ko trenutne cene evropskih nepremičnin narekuje predvsem monetarna politika ECB, bo v prihodnje dodana vrednost ustvarjena prek novih oblik mobilnosti in povezljivosti v pametnih mestih 21. stoletja.

Klemen Koncilja
klemen.koncilja@finance.si

Vse kaže, da v trenutnih tržnih razmerah nepremičnine ostajajo eden najbolj privlačnih naložbenih razredov kljub politični negotovosti in vse višjim stroškom gradnje, ugotavlja raziskava PwC Emerging Trends in Real Estate, Europe 2020.

Vlagatelje k nadaljnjemu vlaganju v nepremičnine spodbuja monetarna politika ECB, ki ohranja izjemno nizke obrestne mere. Prav ohranjanje obrestnih mer na rekordno nizkih ravneh je eden glavnih katalizatorjev optimizma, saj je bila v letu 2019 pričakovana sprememba smeri monetarne politike; mnogi analitiki so napovedovali obrat

trenda in začetek počasnega dvigovanja ključnih obrestnih mer na območju evra. Medtem pa je ECB sprejela drugačno usmeritev za prihodnje obdobje, kjer dvig obrestnih mer ni predviden, temveč so, prav nasprotno, možna dodatna zniževanja.

Centralne banke s politiko obrestnih mer krojijo cene nepremičnin

Vse to spodbuja kapital, da se seli iz bank na trg, kjer nepremičnine ohranjajo potencial privlačnih donosov ter so oblika stvarne naložbe brez tveganja in dnevnih nihanj kapitalskih naložb. V obdobju, ko se delniški trgi sicer lahko pohvalijo z rekordnimi donosi, namreč nekateri analitiki že svarijo pred pregrevanjem. Če k temu prištejemo še dokaj nepriljubljen trg državnih obveznic, je logika nadaljnjih

nepremičninskih vlaganj ne zgolj smiselna, temveč morda celo nujna tako za institucionalne kot zasebne naložbene portfelje.

Dodatna argumenta zunaj logike kapitalskih trgov, ki prav tako zagovarjata smiselnost nadaljnjih nepremičninskih vlaganj, sta predvsem globalna trenda urbanizacije in demografskih gibanj.

Financiranje, gradnja in upravljanje nepremičnin, v katerih živi in dela pomemben del evropskega prebivalstva, imajo tako tudi pomembno družbeno in infrastrukturno vlogo, predvsem v kontekstu uvedbe novih tehnologij in novih oblik mobilnosti kot smeri, v katero se bodo v 21. stoletju razvijala evropska mesta. Tako se naložbene priložnosti za tiste, ki vlagajo v razvoj nepremičninskih projektov, ne skrivajo le v velikih projektih, temveč tudi v novih trendih, ki prinašajo spremembe na področju urbane in avtonomne mobilnosti, ki bodo močno vplivale na strukturo mest 21. stoletja.

Skrbi glede politične stabilnosti in regulacije cen

V raziskavi PwC 905 anketiranih kot najpomembnejši posamezni dejavnik družbenega in političnega tveganja v tem letu navaja skrb glede mednarodne in evropske politične stabilnosti. Precejšnja rast v primerjavi z rezultati raziskave iz predhodnega leta je zaznati tudi pri skrbi glede regulacije vlaganj v nepremičninski sektor. Nedavni poskusi reguliranja tržnih cen nepremičnin, s katerimi poskušajo nekatere države zajeziti trend vse višjih cen predvsem bivalnih nepremičnin, so eden glavnih dejavnikov tveganja, na katerega opozarjajo vlagatelji v večje projekte.

Nova mobilnost prinaša dodano vrednost nepremičninam

Povezljivost in mobilnost sta glavni postavki pri ustvarjanju dodane vrednosti bivalnih nepremičnin. Zato razvoj na področju novih oblik mobilnosti postaja nekaj, na kar morajo biti vlagatelji v nepremičninske projekte zelo pozorni. Najbolj bo na strukturo mest v prihodnje vplivala avtonomna vožnja. Medtem ko je tehnologija večinoma že razvita, pa tega še zdaleč ne moremo trditi za preostale vidike avtonomne vožnje. Samovozeči avtomobili bodo morali nujno pripeljati do spremembe navad, drugačne regulacije in nove infrastrukture. Samovozeča vozila so namreč vpeta v ekosistem, ki ne bo mogel slediti hitrostim, ki jih omogoča hiter razvoj novih tehnologij.

Pametna in hkrati zelena mesta prihodnosti

Razvoj novih oblik zelene mobilnosti je nujen predvsem z okoljskega vidika. Poraba električne energije se bo v EU do leta 2050 podvojila, več kot 80 odstotkov energije pa bo pridobljene iz obnovljivih virov. Skladno z vizijo ničelnih izpustov bo treba porabo energije do leta 2050 zmanjšati za polovico v primerjavi z letom 2005, pri tem pa bo odločilna energetska prenova stavb.

Povezan in učinkovitejši mobilnostni sistem in mobilnostne inovacije za urbana območja ter pa-

Največja družbena in politična tveganja na evropskem nepremičninskem trgu letos

1. Mednarodna politična nestabilnost
2. Okoljska vprašanja
3. Nacionalna politična nestabilnost
4. Dosegljivost bivalnih nepremičnin
5. Evropska politična nestabilnost
6. Množična preseljevanja
7. Družbena neenakost

Naložbeno in razvojno najbolj privlačna evropska mesta

1. Pariz
2. Berlin
3. Frankfurt
4. London
5. Madrid
6. Amsterdam
7. München
8. Hamburg
9. Barcelona
10. Lizbona

Vir: Emerging Trends Europe Survey, PwC

metna mesta so tako nujna smer razvoja nepremičninskega sektorja v prihodnje.

Boljše prostorsko načrtovanje lahko spodbudi prenovu stavb, izboljša življenjske razmere in skrajša potovalni čas. Javna infrastruktura pa mora biti pripravljena na izjemne vremenske dogodke. EU ne more izvajati takšne strategije ločeno od drugih delov sveta, zato bo pomembna tudi podnebna diplomacija.

Kaj lahko letos pričakujemo na domačem nepremičninskem trgu?

Medtem se večina Slovencev sprašuje, kakšna sta trenutno stanje in predvsem naložbeni potencial nepremičninskega trga v Sloveniji. Dober vpogled nam daje pred nedavnimi objavljena anketa revije Moje finance. Nepremičnine (predvsem v Ljubljani) so druga najbolj privlačna naložba, takoj za delniškimi naložbami, razkriva anketa med 26 domačimi analitiki in upravljavci premoženja. Dogajanje na ljubljanskem trgu nepremičnin se je sicer v zadnjem letu dni umirilo, ugotavljajo tako geodetska uprava kot analitiki družbe Capital Genetics, ki za časnik Finance in revijo Moje finance pripravljajo četrletna poročila.

Kaj pravijo napovedi? Več kot polovica anketirancev meni, da bodo cene v Ljubljani ostale na zdajšnjih ravneh, okoli 2.700 evrov za kvadratni meter rabljenega stanovanja, drugi pa napovedujejo krepitev cen do 10 odstotkov. S tem se strinjajo tudi na Banki Slovenije. Tam ocenjujejo, da so cene nepremičnin blizu ravnovesne ravni in nepremičnine niso precenjene, rast cen pa se bo v prihodnje ob nižjih stopnjah verjetno nadaljevala. »Neravnotežje med ponudbo in povpraševanjem na trgu še vedno obstaja. Tudi v prihodnje lahko pričakujemo nadaljnjo rast cen nepremičnin ob sicer bolj umirjenih stopnjah. Do morebitnega močnejšega obrata v gospodarstvu in na trgu dela ni pričakovati izrazitejšega upada cen nepremičnin,« so zapisali v Banki Slovenije.

Kje se torej skrivajo dobre nakupne priložnosti na domačem nepremičninskem trgu v letu 2020? »To so manjše stanovanjske enote z dvigalom in parkirnim mestom na lokacijah, primernih za oddajanje v najem. Veliko možnosti za kupce ponujajo starejše hiše, potrebne prenove ali z večjo parcelo, ki omogoča gradnjo dodatnega oziroma novega večstanovanjskega objekta. Priložnost je tudi nakup poslovnih prostorov v novejših stavbah na dostopnih lokacijah in z zagotovljenim parkirnim mestom, saj teh še vedno primanjkuje,« našteva nepremičninska strokovnjakinja



Stanka Solar. Opaža, da je čedalje več povpraševanja starejših, ki bi svoje velike hiše, potrebne prenove, raje zamenjali za manjša stanovanja z dvigali in parkirnimi mesti ter z dostopom do ustreznih infrastrukture, kar pomeni dodatno priložnost za mlade za nakup prve nepremičnine po ugodnejših cenah.