iSt

TRG NEPREMIČNIN

Še vedno razkorak med željami kupcev in realnostjo ponudbe

Na trgu še vedno primanjkuje ustreznih nepremičnin, povpraševanje presega ponudbo, predvsem pri manjših enotah na dobrih lokacijah in stanovanjih, ki so primerna za bivanje mladih družin za dostopno ceno.

Andreja Podlogar

»Večje povpraševanje na trgu nepremičnin, kot je trenutna ponudba, je po nadstandardnih nepremičninah, po njih povprašujejo tudi tujci, pri katerih je bolj kot cena pomembno, da ustrezajo njihovim željam in potrebam,« je povedala direktorica podjetja Stan nepremičnine Stanka Solar.

Še vedno premalo stanovanj in previsoke cene

Zadnji statistični kazalniki so pokazali, da je bilo v letošnjem prvem polletju prodanih za 25 odstotkov manj stanovanjskih enot kot lani. Razlog je predvsem v tem, da je lani prišlo na trg večje število stanovanj iz nasedlih nepremičninskih projektov, kot so Celovški dvori in Nokturno. »Število preostalih transakcij je po mojem mnenju nekoliko večje kot lani, je pa res, da glavnino transakcij predstavljajo manjša stanovanja tako v Ljubljani kot tudi v bližnji okolici in na Obali. Še vedno se srečujemo z razkora kom med željami kupcev po stanovanjih v urejenih, obnovljenih, sodobnejših stanovanjskih stavbah s parkirnimi mesti, dvigali in realnostjo ponudbe,« je pojasnila Solarjeva.

Nekaj večjih novogradenj v Ljubljani, kot sta Belle vie in Ypsilon, ki so jih vlagatelji začeli graditi pred dvema letoma in prodajati po takratnih tržnih cenah, je bilo po podatkih nepremičninarke hipoma razprodanih, precej tudi za naložbo. Solarjeva ocenjuje, da bo vsaj manjše število teh stanovanj kmalu na trgu, vendar verjetno po precej višjih cenah.

»Počasi na trg prihajajo tudi nepremičnine, ki so se začele graditi letos ali se zanje šele pripravlja gradbeno dovoljenje. Pri teh pa bodo cene, predvsem v Ljubljani, zelo visoke. Cene novogradenj vplivajo tudi na pričakovane cene prodajalcev starejših nepremičnin, predvsem stanovanj, tako da so se po moji oceni manjša stanovanja v zadnjem letu podražila za vsaj 20 odstotkov,« je pojasnila direktorica podjetja Stan nepremičnine.

Stanovanja, dražja od 500.000 evrov

Občasno se na trgu pojavijo tudi zanimiva večja, meščanska ali sodobnejša stanovanja s ceno nad 500.000 evrov. Kupci takih stanovanj so zelo zahtevni in natančno vedo, kaj iščejo.

»Takih stanovanj smo v naši agenciji Stan nepremičnine v letošnjem letu nekaj prodali, imamo tudi odprta povpraševanja, a takšni kupci so zahtevni in malo je ne-

njega Kolizeja, kmalu dokončana, s tem pa bo v Ljubljani končno na voljo nekaj deset vrhunskih stanovanj,« je zadovoljna poznavalka nepremičninskega trga.

V tem letu Solarjeva opaža tudi rast povpraševanja po hišah v okolici Ljubljane. Družine namreč ponovno ugotavljajo, da je morda bolj smotrno kupiti hišo na obrobju Ljubljane kot trosobno stanovanje v Ljubljani. S povečanim povpraševanjem so se začele tudi cene teh hiš počasi dvigati. Veliko povpraševanje je tudi po zazidljivih parcelah za gradnjo na obrobju Ljubljane.

Precej živahen je tudi najemni trg manjših stanovanj, primernih za oddajanje turistom, študentom in strokovnjakom na začasnem delu v Sloveniji. Za oddajanje turistom so seveda zanimive lokacije Ljubljana in drugi turistični kraji, kot so Kranjska Gora, Bled, Bohinj, za študente predvsem Ljubljana in Maribor, za strokovnjake pa praktično vsa Slovenija, saj so potrebe povsod tam, kjer je razvita industrija.

Strokovnjakinja za nepremičnine opaža, da imajo prodajalci vse večja pričakovanja, a kupci običajno dobro poznajo trg in nepremičnina s ceno, ki ne odraža trenutne tržne vrednosti, ne najde kupca.

Poseben segment so tudi poslovne nepremičnine. Precejšnje je tudi povpraševanje po najemu skladišč in po zemljiščih za gradnjo poslovnih objektov. Podobno kot pred letom 2008 se je močno povečalo povpraševanje po zemljiščih, primernih za gradnjo večjih stanovanjskih projektov.

Kupci so dobro informirani o tržnih cenah

Cene so trenutno visoke in imajo trend rasti, k čemur precej pripomore neuravnoteženost med ponudbo in povpraševanjem, po drugi strani pa se je tudi cena gradnje in obnove v zadnjih letih precej zvišala.

Podobno kot pred letom 2008 se je močno povečalo povpraševanje po zemljiščih, primernih za gradnjo večjih stanovanjskih projektov.

»Kupci so dobro informirani o tržnih cenah in ne kupujejo za vsako ceno, tudi če nepremičnina ustreza njihovim željam. Napovedan nepremičninski davek in drugače obdavčen dobiček iz kapitala bi lah-

Stanka Solar ✿ Iztok Dimc

ko vsaj kratkoročno zmanjšala število transakcij, kar bi lahko imelo za posledico tudi znižanje cen,« namigne Solarjeva.

Tudi najemni trg je v porastu, zato so cene najemnin počasi začele slediti višjim cenam nepremičnin in so bistveno višje kot pred nekaj leti.

Cena za nepremičnino je postavljena realno takrat, ko se najde kupca za postavljeno ceno. Strokovnjakinja za nepremičnine opaža, da imajo prodajalci vse večja pričakovanja, a kupci običajno dobro poznajo trg in nepremičnina s ceno, ki ne odraža trenutne tržne vrednosti, ne najde kupca. Zato se tudi manjše enote na dobrih lokacijah prodajajo daljše obdobje, kot prodajalci pričakujejo. Cena postaja vedno bolj odvisna od mikrolokacij, standarda stanovanja ter stavbe. Cen diferencirajo in povprečna cena na dratni meter ne daje več prave slike.

Še vedno iskanje manjših stanovanj

»Trend se v zadnjih letih ni spremen kana so predvsem manjša stanovan središču Ljubljane ali turističnih kraje se kupujejo za namen oddaje za kra roči ali dolgoročni najem. Veliko manje je tudi po dvo- in trosobnih st vanjih z garažo oziroma parkirnim tom, dvigalom in v bližini celotne in trukture. Ta stanovanja kupci kupuje lastne potrebe.«

Najbolj zaželene lokacije, kjer je največ transkacij, so Ljubljana Center ka, Vič, Bežigrad do avtocestnega ob Obala, Kranjska Gora, Bohinj in Bled. agencija je precej aktivna tudi v Do lah, Mengšu, Kranju, Kamniku, kjer nasprotju s preteklimi leti veliko po šev anje tako po nakupu kot tudi naj

»Če se odločate za prodajo nepre nine, je vsekakor čas za prodajo ta ko povpraševanje presega ponudbo se trenutno dogaja na trgu. Če se čate za nakup in najdete tako nepre nino, ki vam ustreza tako po ceni ko di po lastnostih, potem priporočam kup. Prvič zato, ker je nepremičnin katerih ni treba skleniti veliko kom misov, malo, in je financiranje s s bank še vedno ugodno, po drugi s pa zgodovina kaže, da cene nepre nin na dolgi rok rastejo. ×

HETA ASSET RESOLUTION

PRODAMO

Dvostanovanjska hiša

Ljubljana, Vič Rudnik

Lokacija: **Spodnji Rudnik II/47, Ljubljana**

Etažnost: **P + 1N + mansarda**

Zemljišče: **1.868 m²**

Leto izgradnje: **2004**

Energetski razred: **D (64 kWh/m²a)**

Neto tlorisna površina: **680,27 m²**

Cena: **730.000 EUR**

Objekt je zasnovan na način, da je vsaka etaža lahko samostojna enota.

Nepremičnina se nahaja v naselju stanovanjskih hiš na robu gozda, le 1 km od nakupovalnega središča Rudnik in avtocestnega priključka Ljubljana-jug. Lokacija je od centra mesta oddaljena 5 km in nudi visoko kakovost bivanja s številnimi možnostmi aktivnega preživljanja prostega časa v neposredni okolici.

Več informacij najdete na naši spletni strani, kjer se lahko tudi prijavite za ogled nepremičnine.