

TRG NEPREMIČNIN

Kupci so drznejši in ne pristanejo več na vsako ceno

«V Sloveniji smo zelo navezani na lastne nepremičnine, zato se posamezniki za prodajo odločajo s premislekom,» je povedala nepremičninska posrednica Alexeja Urbančič iz agencije Stan nepremičnine. Vse previdnejši so tudi kupci.

Andreja Podlogar

Nakup ali najem, središče prestolnice ali obrobje ali še bolje, daleč stran od Ljubljane, kjer so cene bolj realne in prijaznejše povprečnim kupcem? Takša in podobna vprašanja so aktualna že nekaj časa, saj se je trg nepremičnin v zadnjem desetletju močno majal.

Cene hiš so se v zadnjem trimesečju podražile

«Tistim, ki so se odločili, da se bodo preselili v večje, predvsem pa prostornejše stanovanje, v agenciji Stan nepremičnine svetujemo pri prodaji njihove nepremičnine in, kar je za mnoge še pomembnejše, pomagamo



© iStock

Slovenija je v zadnjih dveh letih gospodarsko napredovala, povečalo se je število turistov, študentov na izmenjavi in tistih, ki so na začasnem delu, zato prihaja do kroničnega pomanjkanja nepremičnin za najem.

jo za vsako ceno, tudi če nepremičnina ustreza njihovim željam,» so potrdili v nepremičninski agenciji.

Kronično pomanjkanje nepremičnin za najem

Slovenija je v zadnjih dveh letih gospodarsko napredovala, povečalo se je število turistov, študentov na izmenjavi in tistih, ki so na začasnem delu, zato prihaja do kroničnega pomanjkanja nepremičnin za najem, ne samo v centru Ljubljane in v neposredni bližini, to so Bežigrad, Šiška, Vič in Moste, ampak tudi v okolici Domžal, Kamnika in Vrhnike. Nepremičnin za najem manjka tudi na Obali in v pomembnih turističnih krajih. Nekaj priložnosti se sicer kaže pri novogradnjah, pri katerih so investitorji kljub visoki postavljeni ceni to pripravljene nekoliko znižati in si na tak način zagotoviti kupca, saj tudi oni težko predvidijo, kaj se bo dogajalo na trgu v naslednjem letu.

«Dobra priložnost za oddajanje v najem so manjše stanovanjske enote na že omenjenih iskanih lokacijah, to je v Ljubljani in njeni okolici ter manjših mestih, kot so Domžale, Kamnik, Celje, Bled, Kranjska Gora in mesta na Primorskem. Starejše hiše z večjimi parcelami na dobrih lokacijah v Ljubljani, Medvodah, Domžalah, na Brezovici, v Kamniku in na Vrhniki pa so še

vedno zanimive za investiranje,» svetujejo v nepremičninski agenciji Stan nepremičnine. Parcel za gradnjo stanovanjskih hiš na zaželenih lokacijah je zelo malo. Težava se pojavi tudi pri dolgotrajnih postopkih pridobivanja gradbenih dovoljenj, kar posledično pripelje do večjega tveganja ob nakupu.

Vse odvisno od gospodarske rasti in davčne zakonodaje

Kupci in prodajalci se vsako leto bolj zavedajo, da ni dovolj samo objava prodaje nepremičnine na spletnem portalu, temveč mora biti celoten postopek izpeljan v skladu z nepremičninsko in davčno zakonodajo, opažajo v agenciji Stan nepremičnine.

«Pri sklenitvi posla je treba med nepremičninskimi strokovnjakom, kupcem in prodajalcem vzpostaviti visoko stopnjo zaupanja, saj gre pri večini strank za največjo finančno transakcijo v življenju. Dogajanje na trgu nepremičnin pa bo v prihodnje predvsem odvisno od gospodarske rasti in davčne zakonodaje na tem področju. Kratkoročno sicer ne pričakujemo večjih sprememb. Tako pri prodajnih cenah kot tudi pri najemninah pa je realno pričakovati, da se bodo pojavile večje razlike med kakovostnimi in manj kakovostnimi nepremičninami,» je še pojasnila Alexeja Urbančič. x

pri nakupu novega doma. Mlade družine se pogosto odločajo za nakup nepremičnine, ki je bila pred tem v lasti starejših prebivalcev, saj so take nepremičnine običajno lepo ohranjene in velike. Pri družinah gledamo, da najdemo nepremičnino, ki bo prijazna predvsem otrokom. Pri tem je zelo pomembno, da je nov dom v bližini parka, vrtca, šole, igrišča, trgovine in kulturnih centrov,» pravi Alexeja Urbančič.

Cene hiš so se v zadnjem trimesečju podražile, predvsem v okolici Ljubljane, saj družine, ki se odločajo za nakup večje nepremičnine, ugotavljajo, da je bolj smiselno kupiti manjšo hišo kot novejšo trisobno stanovanje v Ljubljani. Nekateri pa hišo kupujejo celo skupaj s starši. Pretresi na trgu nepremičnin so posledično kupce in prodajalce postavili na bolj realna tla.

«Opazili smo, da so kupci dobro informirani o tržnih cenah in ne kupuje-



Alexeja Urbančič
© Stan nepremičnine

NA KRATKO

Dom prihodnosti je pametni dom

Pred kratkim je v organizaciji Darske zveze Slovenije in v sodelovanju s podjetjem SRIP Pametne dom z lesno verigo, mini-



gospodarski razvoj in tehnološki napredkom za zunanje zadeve, ki je bila ustanovljena leta 2014, je bila ustanovljena agencija SPIRIT Slovenija, ki se ukvarja s preučevanjem in izvedbo pametnih domov, na kateri je teka besedila, ki opisuje pametne domove. V pametnih domovih bodo najrazličnejše infrastrukture in storitve, ki bodo izkoriščene, tako da bodo bolj resnično v pomoč.

Za več biorazgradljivih materialov



V podjetju Piskar so bili med prvimi, ki so se prilagodili novim smerem in so Slovencem ponudili okolju prijazne biorazgradljive vrečke. »Te vrečke so odgovor, protiutek, ki jih bodo v prihodnosti zamenjale biorazgradljive vrečke,» pravi direktorica podjetja Romana Piskar. Za domačo uporabo imajo v svoji ponudbi več vrst biorazgradljivih vrečk različnih velikosti, ki sestavljajo različne dele, pa imajo v ponudbi tudi vrste biorazgradljivosti. Biorazgradljive vrečke, ki so izdelane iz rastlinskih odpadkov, so primerne tudi za kompostiranje. Njihova glavna prednost je hitra razgradnja, ki jo omogoča prisotnost bioloških odpadkov pri primerne temperature. Kemikalije v biorazgradljivih vrečkah, ki temeljijo na naravnih materialih, ne povzročajo nem razpada folije, pa so uporabne predvsem za zaščito zunanjih površin, kot so kontejnerji, vendar pa niso primerne za kompostiranje. Njihovi glavni pomanjkljivosti sta to, da so zelo močne, kar omogoča hitro razgradnjo, ki jo sproži prisotnost bioloških odpadkov, vlaganje in primerne temperature.

Kmalu do novega laboratorija

Nov laboratorij za predelavo in karakterizacijo materialov v izmeri 300 kvadratnih metrov, ki bo od fakultete za tehnologijo polimerov v Sloveniji prostorsko oddaljen slabih 200 metrov od fakultete, bo priložnost za velika pridobitev za fakulteto, ki bo omogočila razvoj in rast vseh dejavnosti tudi nujno za nadaljnega razvoja.

Predpogodbo o najemu novega laboratorija so podpisali predstavniki fakultete in direktorica Maja Mešič in dekan Thomas Wilhelm, ter podjetje M. Piskar, inženiring in gradbeništvo. Podjetje, ki je trenutno v fazi priprave gradbenega dovoljenja, ocenjuje, da bo gradnja končana septembra. Nov laboratorij bo samostojen in namenjen raziskovalni dejavnosti, ki bo vključevala predvsem delo

PRODAMO

Trisobno stanovanje na Vrhniki

Lokacija: Stara cesta 14, 1360 Vrhnika

Etaža: 2. nadstropje

Leto izgradnje: 1910

Zadnja obnova: 2007

Energetski razred: E (125 kWh/m²a)

Neto tlorisna površina: 64,20 m²

Cena: 72.800 EUR

K stanovanju sodi tudi manjša shramba v kleti z 1,92 m² neto tlorisne površine.

HETA ASSET RESOLUTION



Večstanovanjski objekt z 9 stanovanji odlikuje odlična lokacija v centru Vrhnike, le 1 km od avtocestnega priključka Vrhnika. V neposredni bližini so knjižnica, kino, pošta, banka, športni park, vrtec, osnovna šola, več trgovin, avtobusno postajališče ter številni drugi infrastrukturni objekti, ki nudijo višjo kakovost bivanja.

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