

NIZKE OBRESTNE MERE SREDNJEMU SLOJU OTEŽUJEJO REŠEVANJE STANOVANJSKE PROBLEMATIKE



BANKA SLOVENIJE Z NOVEMBROM UVAJA POOSTRENE UKREPE PRI KREDITIRANJU PREBIVALSTVA, KAR BO ŠE DODATNO OTEŽILO NAKUPE STANOVANJ, PREDVSEM V LJUBLJANI. O TEŽAVAH, S KATERIMI SE SREČUJEJO TAKO KUPCI KOT INVESTITORJI V NEPREMIČNINE, SMO SE POGOVARJALI S STANKO SOLAR, DIREKTORICO NEPREMIČNINSKE DRUŽBE STAN NEPREMIČNINE.

■ Zadnji podatki o rasti cen nepremičnin v Sloveniji kažejo na umiritev oziroma celo prvi upad. Se smer končno obrača, vsaj v Ljubljani?

Opaziti je umirjanje cen na nepremičninskem trgu, vendar je še vedno čutiti izrazito pomanjkanje kakovostnih in funkcionalnih nepremičnin na dobrih lokacijah, v bolj sodobnih stavbah, ki so energetsko varčnejše in imajo zagotovljena parkirna mesta ter dvigala. Še vedno je povpraševanje po nepremičninah za investicijo. To je delno tudi posledica turističnega razvoja in prihoda tujcev, in sicer to ne velja samo za Ljubljano, ampak tudi za druga turistično zanimiva mesta. Obeta se nekaj novih stanovanjskih objektov na iskanih lokacijah, a bodo po vsej verjetnosti marsikomu cenovno nedostopna. Res pa je, da pri nekaterih novogradnjah cena in kakovost gradnje nista najbolj uravnoteženi - za ponujeno kakovost so novogradnje predrage, zato so ponekod investitorji že začeli prilagajati cene nepremičnin povpraševanju.

■ Kako vidite gibanje cen v Sloveniji, konkretnije v Ljubljani, v prihodnjih letih?

Menim, da bo gibanje cen v Sloveniji odvisno predvsem od gospodarskega dogajanja in ekonomskih razmer v globalnem pogledu. Sicer je že nekoliko čutiti umirjanje nepremičninskega trga, vse pa je odvisno od ohlajanja evropskega in tudi svetovnega trga v drugih gospodarskih panogah, kar lahko povzroči tudi ohlajanje nepremičninskega trga. Trenutno je opaziti, da so kupci nepremičnin postali bolj previdni pri investiranju in razporejanju svojega kapitala. Investitorji pa bodo morali slediti povpraševanju in prilagoditi kakovost gradnje in ponudbo pričakovanjem kupcev. Eden od pomembnih dejavnikov, ki bo vplival na ceno nepremičnin, je in vedno bo lokacija.

■ Koliko sedanje nizke obrestne mere, ki morda lahko zdrsnejo tudi na nič odstotkov, prispevajo k zvišanju cen nepremičnin?

Obrestne mere so prispevale k dvigu cen nepremičnin, saj so bančna posojila vse bolj dostopna,

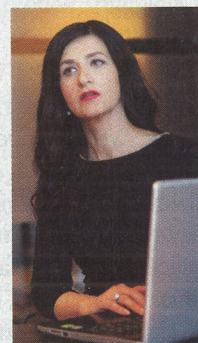
š tem pa je posledično povpraševanje tudi večje in so višje cene nepremičnin. So pa nekatere banke postale previdnejše pri odobritvi bančnih posojil in ni izključeno, da v prihodnosti ne bodo zaostriale svojih pogojev pri financiranju nakupa. Zavedati se moramo tudi, da ugodna posojila za seboj prinesejo številne druge stroške, na katere pri iskanju financiranja nakupa nismo najbolj pozorni. Tako lahko ugotovimo, da zelo ugodna bančna posojila na koncu niso več tako zelo ugodna in da previdnost pri odločitvah o višini posojila nikakor ni odveč.

■ V eni izmed izjav ste dejali, da so stanovanjska posojila z izrazito nizko obrestno mero problem za srednji sloj ljudi ... Lahko pojasnite?

Celotno gospodarstvo sloni na srednjem sloju. Posameznik ali mlada družina si kljub ugodnemu financiranju v Sloveniji ne more, ali pa si težko privoščiti nepremičnino v vrednosti 300 tisoč evrov. Številni si zato ne upajo, kljub ugodnostim, ki se trenutno ponujajo, jemati visokih posojil, ker nimajo zagotovljenih "varnih služb" in ne vedo, ali bodo hipotekarna posojila čez pet ali deset let sploh lahko odplačevali. Zato se raje selijo na obrobje večjih mest z vso infrastrukturo, v cenovno bolj dostopne hiše ali stanovanja.

■ Za srednji sloj je pri nas značilno lastništvo hiš, v katerih pa živi vse manj predvsem starejših ljudi. Kje vidite možne rešitve?

Pri nas sta lastniška nepremičnina in dom dobrina, ki je na prvem mestu in na svojo nepremičnino smo čustveno izredno navezani. Starejše generacije in upokojenci pogosto živijo v velikih, celo prevelikih hišah, ki so slabo izkoriščene in energetsko zelo potratne. Otroci se odselijo od doma, študirajo v mestu in lahko se pokaže, da se po študiju ne bodo vrnil domov. Rešitev vidimo običajno v tem, da se hiša proda, starejši si kupijo kaj manjšega v sodobnih in energetsko bolj varčnih stavbah, v bližini vse potrebne infrastrukture, denar, ki jim še ostane, pa razdelijo med otroke ali vnuke, ali kupijo nepremičnino za oddajo v najem ali počitniško hišo in si s tem izboljšajo življenjski standard.



Stanka Solar, direktorica Stan nepremičnine

Vsebinsko je omogočilo podjetje Stan d.o.o.



• STAN •
NEPREMIČNINE
www.stan.si

FinancePro

Povezujemo oglaševalce s poslovno javnostjo.

Več na http://pro.finance.si