



Slovenske nepremičnine: upadanja je konec; pa je že čas za obrat?

Tržnica s slovenskimi stanovanjskimi nepremičninami je najživahnejša po letu 2008

J JURE UGOVŠEK
jure.ugovsek@finance.si

Upadanje cen nepremičnin v Sloveniji se ustavlja, o večji rasti pa je za zdaj težko govoriti, pravijo statistiki in nepremičninski strokovnjaki. Število transakcij v 12 mesecih do marca je bilo sicer z naskokom največje od izbruha krize, cene pa so še daleč za predkriznimi, približno za četrtno pod vrhom, doseženim v letu 2008. Prihodnje gibanje cen bo delno odvisno od privatizacije, predvsem pa rasti plač in zaposlenosti.

Eurostat je v včerajšnji objavi ugotavljal, da so slovenske nepremičnine z 1,4-odstotno rastjo med tistimi, ki so v prvem letošnjem četrtletju glede na zadnje lanske četrtletje zrasle največ. Povprečna rast na evrskem območju je znašala 0,3 odstotka. Pri tem seveda ne smemo spregledati sezonskega dejavnika, zato je na mestu tudi pogled na medletno spremembo cen: ta pokaže 1,4-odstotni upad v Sloveniji, medtem ko se je povprečna stanovanjska nepremičnina na evrskem območju v letu dni podražila za 0,9 odstotka. Kateri podatek bolje odseva dogajanje na trgu? Težko je sklepati, predvsem na podlagi razmeroma majhnega števila transakcij, pojasni ocenjevalec vrednosti nepremičnin Milan Torkar.

Branko Pavlin, ki na državnem statističnem uradu spremlja dogajanje na nepremičninskem trgu, pa ob nedavnih številkah pojasni, da je upadanje cen nepremičnin ustavljeno. »Cene so se ustalile, je pa še prezgodaj za trditev, da spremljamo obrat trenda. Morda pa bomo pričali skromni rasti. V prid temu govori, da je rast cen nepremičnin zaslediti tako pri novih kot rabljenih stanovanjskih nepremičninah, medtem ko je v preteklosti statistika v določenih četrtletjih, katerim so sledile nove pocenitve, pokazala rast cen le novih nepremičnin, na drugi strani pa znižanje cen rabljenih,« pojasni Pavlin.

Privatizacija pripomore k oživiljanju nepremičninskega trga

Rast cen v zadnjem lanskem in prvem letošnjem četrtletju me je nekoliko presenetila. Pričakoval sem stagnacijo vsaj do letošnjega polletja, če ne do tretjega četrtletja. To je verjetno posledica dodatnega povpraševanja, ki je po mojem mnenju posledica prejetih kupnin **malih delničarjev** iz naslova privatizacijskih zgodb. Prav tako povpraševanje raste po zaslugi zgodovinsko nizkih obrestnih mer. Privatizacija Telekom Slovenije bi po moji oceni dodatno povečala povpraševanje po nepremičninah.

Transakcij največ po poku balona

Izračun, ki smo ga pripravili na podlagi podatkov, dostopnih prek baz statističnega urada, pokaže, da je v 12 mesecih (daljše obdobje smo vzeli z željo prikazati jasnejše slike) do letošnjega marca v Sloveniji bilo sklenjenih 7.893 transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, kar je recimo kar za tretjino več od prejšnjega 12-mesečja in hkrati največ od izbruha nepremičninske krize v letu 2008. »Tudi število transakcij se je povečalo, kar govori o izboljšanju razmer na nepremičninskem trgu,« pravi Pavlin. Kot smo pisali aprila (www.finance.si/8820231), je rast transakcij med drugim posledica prodaj nepremičnin v stečajni masi.

Prodajalci so se približali povpraševanju

Živahnejše dogajanje na ljubljanskem nepremičninskem trgu opaža tudi Predrag Todić iz agencije Ljubljana nepremičnine. »Trg je zaživel, tudi po zaslugi dražb stečajnih upraviteljev in bank. Prodajalci nepremičnin so cene znižali bližje tržnim, na drugi strani pa so kupci začutili, da bodo cene težko šle nižje. Če k temu dodamo še rekordno nizke obrestne mere, ugotovimo, da so tisti, ki so zadnja leta čakali na ugoden trenutek za nakup stanovanj, to dočkali,« pojasni Todić.

Pa v prihodnje?

Dogajanje na nepremičninskem trgu je odvisno od osnovne celice - gospodinjstva -, pojasni Torkar. »Morda v večjih mestih nekateri živijo bolje, a za povprečno gospodinjstvo v Sloveniji to ne velja. Nekaj transakcij premožnejših ne more občutno premakniti nepremičninskega trga. Lahko, da se po nekajletnem mirovanju stvari nekoliko izboljšajo, a resne podlage za pričakovano večjo rast ni. Za obrat trenda je odločilna večja rast kupne moči. Res se obrestne mere nekoliko znižujejo, a večje rasti plač ni na vidiku, tako da resne podlage za obrat ne vidim,« pravi Torkar.

Podobno meni Todić, ki pravi, da se bo gospodarska rast prevalila v rast cen nepremičnin le v primeru hkratne izboljšave na trgu dela, torej rasti plač in zaposlenosti. Po njegovem bomo o resnem prerodu nepremičninskega trga lahko govorili ob večjih stanovanjskih investicijah, teh pa ne pričakuje vsaj pet let. »Sem in tja verjetno manjše novogradnje, nekaj stanovanjskih objektov, a nič konkretnega,« ocenjuje Todić.

Rast zanimanja za hotele

Tokrat pri poslovnih nepremičninah opaža več zanimanja vlagateljev iz vzhodne Evrope - predvsem Rusije - za turistične objekte. »Veliko sem opravljal cenitev za to industrijo, a še nikoli ni bilo iz tujine toliko zanimanja kot zdaj. Resda vsako zanimanje še ne vodi v sklenjen posel, je bilo pa tudi teh kar nekaj,« pravi Torkar. Pri pisarnah po njegovem povpraševanje zraste v času ustanavljanja podjetij, kar se dogaja v gospodarski rasti, je pa več zanimanja za najem kot nakup, kar se mu zdi logično, tudi glede na to, da so najemnine glede na cene pisarni ugodne. Zanimanje za industrijske hale sicer tudi zraste v času gospodarskih prerodov, a mora biti to povezano z novimi investicijami. Teh pa v Sloveniji vsaj v velikem obsegu ni, tako da na tem področju večjega preroda Torkar ne vidi.

Se slovenski nepremičninski trg prebuja?

Indeks cen nepremičnin v Sloveniji

► 2010=100



RAST CEN NEPREMIČNIN

	v odstotkih	Četrtletna	Medletna
Slovenija		1,4	-1,4
Evrsko območje		0,3	0,9
Hrvaška		-2,8	1,2
Avstrija		-2,2	-0,5
Italija		-0,6	-3,3
Madžarska		3,7	9,7

Vir: Eurostat

Število transakcij stanovanjskih nepremičnin

► v 12 mesecih do marca tekočega leta

