



## Tadej Kotnik.

Univerzitetni profesor in redni kritik ekonomskih razmer si v dobro državljanov želi prodajo NLB, obenem pa odsvetuje nakup stanovanja.

» TINA BERNIK

### Lahko za začetek z eno besedo poveste, kakšno leto nas čaka?

Na vsak način težko. Vprašanje je samo, ali se bo iztekalo s trendom navzgor ali bo ta vedno bolj strmo padal.

### Lahko še vedno pada?

Pri nas je vse odvisno od politike, referendumov in podobnih stvari.

### Vlada nenehno govori, kako slabo je stanje.

V zadnjem letu smo že kar nekajkrat doživeli, da smo od istih oseb v nekaj dneh dobili praktično diametralno nasprotno informacijo. Po eni strani govorijo, da ni nobene panike, po drugi pa grozijo s propadom in pravijo, da bo, če po skrajšanem postopku ne sprejmemo določenega zakona, Slovenija morala zaprositi za mednarodno pomoč.

### Kako nam gre za zdaj?

Marsikateri od ukrepov vlade gre v pravo smer, a so bili pogosto sprejemani na način, ki je ustvarjal nesoglasje. Tako so med pogajanjimi o zakonu za uravnoteženje javnih financ iz vladnih krogov prihajale zgodbe in izjave, ki so javne uslužbence slikale kot močno preplačane in še lene povrhu. Z eno od takšnih izjav, ki je dejstva močno sprevačala, se je denimo predsednik vlade lotil konkretno univerzitetnih profesorjev. Težko se je izogniti občutki, da je bil namen vsega tega prepričati javnost, da je na morebitnem referendumu ta zakon treba podpreti tudi zato, ker je javne uslužbence treba "kaznovati".

### Kako kot predavatelj na fakulteti oziroma kot javni uslužbenec gledate na krčenja stroškov v šolstvu?

Zavedam se, da je bilo zategovanje pasu neizogibno. Malo me moti, kako se je vlada tega lotila, z neke vrste demoniziranjem javnih uslužbencev. Menim, da bi ta



zategovanja šla precej lažje skozi, če bi se z nami pogovarjali kot z odraslimi ljudmi, ne vem pa, ali rezanje stroškov, konkretno za raziskave in razvoj, ki je bilo lani res izrazito, pelje v smer, ki naj bi si jo vsi najbolj želeli, torej v tehnološki preboj med najbolj razvite v Evropi.

### Kaj pa sindikati?

Sindikati so se v zadnjih mesecih pokazali za izjemno trmaste. Na nekakšen način razumeš tudi njihove pomisleke, po drugi strani pa s tem, ko zahtevajo referendum kar za vse zakone po vrsti, ki jih poskuša sprejeti ta vlada, vzbujajo vse močnejši vtis obstrukcije, se pravi, za vsako ceno motiti in ovirati.

### Je slaba banka slaba odločitev?

Glede slabe banke je mogoče najbolj neposrečen sam njen vzdevek. Lahko je zelo koristna ali zelo slaba. Slaba banka naj bi poskušala poslovati racionalno,

pošteno in gospodarno, in če ji to uspe, je lahko za davkoplačevalce tudi dobra rešitev.

### Pa ji lahko uspe?

Lahko, če slabe terjatve bank prevzema nase z dovolj velikim popustom.

### Lahko pojasnite?

Slaba banka od bank po določeni ceni prevzame slabo premoženje in ga nato poskuša po neki ceni prodati naprej. Pri večini teh slabih terjatev gre dejansko za zabredle nepremičninske projekte, novogradnje, ki jih zdaj poskušajo prodati po uradno tržnih, a dejansko zelo fantazijskih, torej nedosegljivih cenah. Če bi slaba banka prevzela nepremičnine iz bilanc naših bank po takšnih cenah, bi, ko bi jih v prihodnosti prodala, naredila veliko izgubo. Slabi banki na Irskem in v Španiji sta se temu poskusili izogniti tako, da sta že vnaprej deklarirali najmanjši popust glede na uradne tržne cene, s kate-

rim bosta od bank pripravljene odkupiti te nepremičninske projekte. Pri naši slabi banki tega za zdaj niso storili, zakon govori le o neki megleni "dolgoročni ekonomski vrednosti".

### Kako naj pri Novi Ljubljanski banki (NLB) razumemo, da je v nekaterih primerih dobro prodati banko, če-tudi le za en evro?

V NLB smo od osamosvojitve zmetali že skoraj dve milijardi evrov, pa kljub temu ni kapitalsko ustrezna, zato je prodaja banke za en evro, z vsemi njenimi luknjami, ki jih bo kupec moral zakrpati, načeloma lahko zelo gospodarna odločitev, saj to pomeni, da davkoplačevalci od tistega trenutka vanjo ne bomo dali niti evra več. Ob prodaji bi se teža nakovala, ki ga nosimo okoli vratu, zmanjšala približno za polovico. Stroški sanacije NLB so namreč primerljivi s skupnimi stroški sanacije vseh drugih bank, ki so še v večinski domači lasti.

## Od spletnega foruma do posvetov v državnem zboru

**Tadej Kotnik.** Profesor na ljubljanski fakulteti za elektrotehniko, član strokovnega sveta **Vseslovenskega združenja malih delničarjev** in mesečni komentator časnika Finance se je razprav o vlagateljsko-finančnih temah začel dejavno udeleževati leta 2001 na spletnem forumu Financ. "V sedmih, osmih letih, kolikor sem znan po tem, da rečem bobu bob, mi ni še nihče grozil oziroma so bile edine grožnje tiste s tožbo,"

pravi Kotnik, ki so ga državne ustanove po drugi strani nekajkrat, včasih uradno, včasih neformalno, vprašale tudi za mnenje. V javnosti se je sicer prvič oglasil leta 2005 kot organizator pobude **malih delničarjev** ob prevzemu družbe Saturnus Embalaža, leta 2009 je v odprtem pismu vladi opozoril na past predlagane novele pidovske zakonodaje, leta 2011 pa je naprotivoval noveli insolvenčne zakonodaje.

Page: 12

Reach: 414000

Country: SLOVENIA

Size: 941 cm2

2 / 2



### Katerim domačim bankam sploh še lahko zaupamo?

Če je vprašanje, v kateri banki je še varno imeti prihranke, potem tu vsaj do zneska, za katerega jamči država, torej do sto tisoč evrov, ni tolikšnega strahu. Nekaj povsem drugega pa je vlaganje v delnice ali obveznice bank, ki lahko, če gre banki slabo, izgubijo večino vrednosti ali celo vso.

### Če bi bile banke iz mesa in krvi, katera od njih bi trenutno ležala na urgenci?

Populistično se v ospredje zelo postavljata NLB in NKMB, po številkah pa sta v najslabšem stanju Abanka in Probanka.

### Zaradi?

Splošno povedano zaradi višine popolnoma neracionalnih kreditov, ki sta jih podeljevali na vse konce ljudem, ki so bili tako ali drugače "prijateljski".

### Kje še ne gremo v pravo smer?

Problem je predvsem pri odprodaji državnega premoženja, kjer dajemo signale, da bi kaj prodali, ko pa nekdo pokaže resno zanimanje za nakup, se premislimo. To smo ponovili že tolikokrat, da nam nihče na Zahodu ne verjame več. Pri prodaji naših "biserov", med katerimi mnogi ravno zaradi vmešavanja države poslujejo vsako leto slabše, se vsakič najde izgovor

za prekinitve prodaje. Najočitnejši primer je Mercator, a jih je še mnogo.

### Prej ste omenjali nepremičnine in njihovo vrednost. Se zdaj izplača prodati ali kupiti stanovanje?

V krizah, v kakršni je trenutno Slovenija in tudi njena širša okolica, povprečne cene nepremičnin praviloma upadejo znatno bolj, kot so doslej pri nas.

### Se bo upad potem še zgodil?

Menim, da ja.

### Za koliko?

Če želimo v grobem oceniti potencial za padec, imamo na voljo dve različni merili. Eno je, koliko so v podobnih krizah padle cene v drugih državah. Na Irskem so v zadnjih štirih letih padle za polovico, v Španiji za več kot 30 odstotkov in še padajo, pri nas pa so po uradnih statistikah v povprečju za 12 oziroma 13 odstotkov. Drugo merilo je, koliko povprečnih plač je v nekem okolju potrebnih za nakup kvadratnega metra bivalne površine v istem okolju. Če izvzamemo nekaj svetovnih metropol, so cene tudi s tega vidika pri nas precej visoke.

### Kaj drži cene?

Slovenija je nekoliko specifična vsaj v dveh pogledih. Eden je Jazbinškov zakon, ki je prispeval k temu, da je Slovenija po deležu lastniških stanovanj v vrhu

Evropske unije. Vse več ljudi, ki so s tem zakonom množično dobili v last stanovanja, je zdaj že upokojencev in bi se jih načeloma precej preselilo v kaj manjšega, a le če bi jim uspelo po dovolj visoki ceni prodati sedanje stanovanje. Drugi vidik pa je ta, da Slovenci prvič doživljamo krizo nepremičninskega trga, medtem ko so v državah, kjer imajo tržno gospodarstvo že dlje, takšne krize številni že izkusili, zato bolje od nas razumejo, da so v časih, ko vrag vzame šalo, tudi boleče odločitve pogosto boljše od trimastega čakanja.

„Izkušnje kažejo, da je padanje cen nepremičnin kot snežna kepa na klancu – ko se enkrat začne valiti, se težko ustavi, dokler ne doseže dna.“

Tadej Kotnik, predavatelj in komentator

### Kako torej? Se ni čas za nakup?

Izkušnje kažejo, da je padanje cen nepremičnin kot snežna kepa na klancu – ko se enkrat začne valiti, se težko ustavi, dokler ne doseže dna, kar praviloma traja najmanj pet, šest let. Pri nas je leta 2008 kazalo, da se je ta proces že začel, a se je nato hitro ustavil, v kar je vse svoje napore usmerilo tudi precej ustvarjalcev javnega mnenja. Vendar se drsenje cen v zadnjem letu spet krepi, zato vsaj po mojem osebnem mnenju še ni ravno idealen čas za nakup. Razen, seveda, če iztržite znaten popust, kar tudi ni več redkost.

### Če imaš tisoč evrov plače, kam torej vložiti znesek, ki ostane ob koncu meseca, recimo 200 evrov? V vzajemne sklade?

Vzajemnim skladom sem kar nekaj časa gledal pod prste, tudi kot vlagatelj, in na žalost je tu precej ravnjanja s premoženjem vlagateljev kot svinje z mehomo – ne le pri nas, tudi na Zahodu se najde kak primer. Marsikateri od skladov, ki so v propagandnih sporočilih polni sladkih obljub, globoko v drobovju vsaj občasno počne kaj zelo drugega od tistega, kar naj bi počeli skrbni in racionalni upravitelji. Včasih gre bolj za malomarnost, včasih pa smrdi tudi po načrtnem nego-

spodarnem ravnanju oziroma osebnem okoriščanju. Zato vzajemnim skladom svojih prihrankov ne zaupam več.

### Komu potem zaupati?

V teh časih, ko celo imetniki obveznic včasih ostanejo praznih rok, je za tistega, ki mu je pomembna ohranitev glavnice, še vseeno najbolje, da poišče najboljši depozit za obdobje, za katero je prepričan, da denarja ne bo potreboval. Seveda v posamezni banki do tistih sto tisoč evrov, za katere jamči država.

### Kaj pa zlato?

Pri zlato se moramo zavedati, da je v zadnjih desetih letih njegova vrednost zrasla precej bolj od inflacije. Težko sodim, ali je bilo prej podcenjeno ali je zdaj precenjeno, a gre za precej spekulativno naložbo, ki lahko zraste za sto odstotkov, lahko pa tudi pade za polovico. Za nekoga, ki bi rad plemenitil svoje prihranke in mu je zelo pomembno, da jih ne izgubi, je zlato popolnoma na nasprotni strani spektra tveganja od depozitov.

### Kaj pa življenjska zavarovanja, ki so tako številčna in priljubljena, da ljudje na koncu sploh ne vejo več, kje vse so zavarovani?

S tega vidika gre za žalostno, če ne celo sramotno zgodbo, saj ti na vsakem koncu poskušajo vsiliti še eno zavarovanje. Posredniki so plačani, da sklenejo čim več polic, in tisti, ki pride na vaša vrata, vam želi pač prodati še eno. Še najbolj iskreno se bo morda z vami pogovarjal vaš bančnik, saj ve, da se bosta še velikokrat videla. Pa še ta vas bo občasno poskušal pregovoriti v kaj, česar zagotovo ne potrebujete.

### In še enkrat za konec. Bomo ljudje v letošnjem letu živeli težje ali lažje?

Da bi letošnje leto končali z boljšim povprečnim standardom kot lansko, ni realno pričakovati. Makroekonomisti so si že skoraj enotni, da bo bruto domači proizvod upadel, pa tudi brezposelnost bo skoraj zagotovo višja, tudi zaradi predlanskega povišanja minimalne plače, ki povzroča postopno uklinjanje mest z nizko dodano vrednostjo. Če smo optimisti, lahko še vedno upamo, da bodo trendi dosegli dno, bo pa to v veliki meri odvisno tudi od razmer v širšem okolju. V vsaj treh ali štirih državah evroobmočja so razmere še neprimerno slabše kot v Sloveniji.

✉ tina.bernik@zurnal24.si