



Nepremičnine

Petek, 23. novembra 2018

*Lahkoverni
prodajalci se
izgubljajo
v oblakih*



5 priložnosti za nakup nepremičnin

UniCredit
Turn-Around Management
Uctam Upravljanje, d. o. o.
Šmartinska 140, 1000 Ljubljana



► Vila Hrvatini

Vila Hrvatini predstavlja večjo družinsko hišo z zunanjim bazenom, letno kuhinjo in prečudovitim razgledom na Koprski zaliv. Skupna površina zemljišča znaša 815,00 m². Hiša ima 260,20 m² neto površine, poleg hiše stojijo neodvisna garaža velikosti 36,00 m², zunanja kuhinja velikosti 25,90 m² in pomožni prostor za bazensko tehniko velikost 17,60 m². Skupna velikost stavbe je 339,70 m². Hiša je štirinadstropna in sestavljena iz glavne stanovanjske enote z več spalnicami in dveh apartmajev za goste z ločenim vhodom.

Cena: 650.000,00 EUR



► Trgovina/skladišče – Nova Gorica

Trgovski objekt, nekdanja mesnica, je bil zgrajen leta 1971 in prenovljen leta 2007. Nahaja se v stanovanjskem delu v neposredni bližini centra Nove Gorice na Cankarjevi ulici 62a. Objekt ima vse potrebne priključke. Objekt ima 485,65 m² neto površine, pri čemer pomožni prostori predstavljajo približno 24 % predmeta. Splošno stanje nepremičnine je skladno s starostjo in slogom gradnje. Vsi prostori so prazni in se trenutno ne uporabljajo. Objekt je možno uporabljati za več namenov, in sicer kot trgovino, skladišče z nakladalno rampo, gostinski lokal, fitnes itd. **Cena:** 190.000,00 EUR



► Autosalon – Nova Gorica

Poslovni objekt v industrijski coni Kromberk. Industrijska cona Kromberk obsega različne industrijske, skladiščne in maloprodajne objekte ter podjetja, kot so Merkur, Mercator Center, avtomobilski salon Volkswagen, Laborplast itd. Trgovski center Qlandia in supermarket Hofer sta zahodno od območja. Poslovni objekt se nahaja 2,5 km od centra mesta Nova Gorica.

Poslovni objekt predstavlja avtomobilski salon in servis avtomobilov s površino 2.239,1 m², ki se nahaja v pritličju poslovne stavbe (Merkur), zgrajene leta 2001, medtem ko je bila predmetna nepremičnina v celoti prenovljena leta 2008. Stavba se nahaja na parceli s skupno površino 7.394 m², registrirano kot industrijska cona. Predmet prodaje vključuje tudi manipulativno površino s približno štiridesetimi parkirnimi mesti.

Zasedenost: 100 %



► Maribor Melje (poslovni prostori)

Poslovni objekt, ki stoji na zelo frekventni lokaciji na Meljski cesti 36 v Mariboru, je bil zgrajen leta 1900 in obnoven leta 1995 (obnova strehe in fasade). Gre za večji poslovni objekt s poslovnimi prostori. Etažnost objekta je P+1+M. Objekt je klasično grajen z opečno konstrukcijo. Streha je lesena dvokapnica, krita z opečno kritino. Fasada objekta je klasičen omet.

Parkiranje je mogoče pred samim objektom. Pisarne (271 m²) se nahajajo v prvem nadstropju in mansardi poslovnega objekta.

Cena: 60.000,00 EUR



► Industrijska cona Planika – Kranj

V Kranju v industrijski coni Drulovka, stoji objekt, primeren za proizvodno, trgovsko ali skladiščno dejavnost. Zgrajen je bil leta 2005, je kakovostne trdne gradnje.

Celotna površina objekta, ki ima dve etaži (pritličje in nadstropje), znaša 1.906,00 m². V pritličnem delu z neto površino 1.020,00 m² so različni deli od skladišč, pisarne, hladilnice do manipulativnih površin. V nadstropju z neto površino 886,00 m² pa so proizvodni del, pisarne in pomožni prostori. Pred poslovnim objektom se nahaja manipulativna površina s 15 parkirnimi mesti, ter nezazidano stavbno zemljišče, namenjeno poslovnim gradnjam, v velikosti 2032 m².

Cena: 950.000,00 EUR

Zasedenost: 100 %

U V O D N I K

Vsega smo krivi mediji

Vnekaj stavkih povzemimo, kaj se dogaja na slovenskem nepremičninskem trgu. Skoraj ves promet s stanovanjskimi nepremičninami se opravi z rabljenimi stanovanji. Njihovi prodajalci so zaradi nepreverjenih informacij o vroči prodaji dobili velike oči in postavljajo povsem nerealne cene. Promet se po opažanjih nepremičninskih posrednikov počasi umirja, čeprav podatki finančne uprave tega ne potrjujejo. Investitorji, ki bi radi kupili urejeno poslovno stavbo v Sloveniji, nimajo več česa kupiti, novih projektov še nekaj časa ne bo. Cene zemljišč so previsoke, najemnine pa prenizke za doseganje donosov. Zato se peščica slovenskih razvijalcev nepremičninskih projektov usmerja v ta trenutek bolj dobičkonosno stanovanjsko gradnjo, saj je lakota po novozgrajenih stanovanjih velika. Za tujce, ki bi gradili večje poslovne nepremičnine, smo premajhni. Enako velja za logistične in industrijske objekte.

Leta 2009, ko je bilo povsem jasno, da so globalna finančna kriza in slovenske mahinacije povsem razbile tudi slovenski nepremičninski trg, sem vsak dan dobil kakšen telefonski klic ali sporočilo, naj ne poročamo o upadih cen in prometu, ker je to le medijska fikcija. Kar nekaj nepremičninskih mogotcev je za propad svojih projektov, ki so na trg prišli ob nepravem času, obdolžilo medije, češ da so jim zaradi poročanja uničili posel.

Pa so lani prišli lepši časi. In spet smo krivi mediji. Tokrat zato, ker poročamo o višanju cen, zaradi česar naj bi prodajalci dobesedno ponoreli z nastavljenimi cenami. Njihovih nepremičnin naj zato ne bi kupil nihče. In če ni posla, ni provizij, ki jih posredniki zaračunajo pri prometu z nepremičninami. Lastniki zemljišč, ki prav tako znajo brati in poslušati, so tudi pobežljali, zato se ne splača skoraj nič graditi.

Da sem prišel do ugotovitev v uvodnem odstavku, sem se pogovarjal z okoli 20 akterji na slovenskem nepremičninskem trgu, pridobil podatke iz statističnega urada, davčne uprave in pregledal ponudbo na spletnih nepremičninskih portalih. Drugih orodij nimam. Če so naša poročila točna, sem dobro opravil svoje delo, če kaj ne drži, prevzamem odgovornost nase. Da je vse v Sloveniji predrago, pač ne.



Vasilij Krivec,
urednik priloge

Nepremičnine
so priloga časnika Finance.

Urednik priloge:
Vasilij Krivec
vasilij.krivec@finance.si

Oblikovanje in prelom: Finance
Lektoriranje: Finance
Fotografija na naslovnici: Shutterstock

Izid: 23. 11. 2018

Naklada: 9.000

PARTNERJI PROJEKTA:



INTERVJU:

Maja Ostanek, vodja projektov pri svetovalnem podjetju KF Finance

VSE MEČEMO V ISTI KOŠ IN POTEM POSLUŠAMO, KAKO CENE RASTEJO

Vasilij Krivec

vasilij.krivec@finance.si

Na prvi pogled se zdi, da nepremičninski trg v Sloveniji cveti. Tudi našo sogo-vornico Majo Ostanek smo dobili sredi največjih aktivnosti v njihovem podjetju. Vendar pa akterji na nepremičninskem trgu medijska poročila o burnih dogajanjih, vrtoglavih rasteih cen in neštetihi transakcijah označujejo za fasado. Za njo se skriva povsem drugačna realnost.

Pogovor začniva s tezo, da je slovenski nepremičninski trg v precej kontradiktorni fazi. Na eni strani je veliko poročil o rasti cen in sklenjenih poslov, na drugi strani pa nepremičninski agenti prodajajo rabljena stanovanja, ker novih projektov ni, nepremičninski skladi nimajo kam investirati, prav tako ni na vidiku večjih investicij v poslovno in stanovanjsko gradnjo za trg. Kako komentirate ta opažanja? Kar ste omenili, je povsem res. To je posledica tega, da Slovenci vse segmente nepremičninskega trga mečemo v en koš in potem poslušamo, kako cene rastejo. To ni res. Rastejo cene stanovanj in tu se zgodba konča. Trg poslovnih, trgovskih, industrijskih in logističnih nepremičnin stagnira. Preprosto ni projektov. V Ljubljani se načrtujejo Šumi, novo trgovsko središče v Šiški, hotel na Bavarskem dvoru. Projektov za poslovne prostore pa tako rekoč ni.

Je to posledica majhnosti Slovenije?

Še več, vse je omejeno skoraj izključno na Ljubljano s 300 tisoč prebivalci. Vendar so se za ta trg kljub temu zanimali tudi tuji investitorji, a danes jih skoraj ni več. Nimajo česa kupiti, saj so projekti premajhni za njihov obseg poslovanja. Ko predstavniki teh skladov izvedo za velikost projektov, se zgodba konča.

Gre za tuje sklade, ki vlagajo v nepremičnine?

Da. Govorim o skladih, ki bi v Sloveniji kupovali investicijsko zanimive nepremičnine, vredne od 15 milijonov evrov. Seveda na slovenski trg ne bodo vstopili z eno nepremičnino, saj bi bilo to predrago. Ti investitorji v Sloveniji zasledujejo od sedem do osem odstotne letne donose, zato mora biti

”

V glavnem mestu bi lahko brez težav oddali od devet do deset tisoč kvadratnih metrov poslovnih prostorov v novi poslovni stavbi. Vendar trenutno domači razvijalci nepremičninskih projektov nimajo ustreznih produktov, tujih pa ne bo, ker je to zanje zelo majhna stavba.

njihov portfelj vreden najmanj 30 milijonov evrov, vendar ga ne moremo sestaviti.

Zakaj ni projektov?

Zato, ker ni zadostne kupne moči in dovolj velike kritične mase. Bi pa opozorila še na eno težavo. Slovenske poslovne stavbe so v mešanem lastništvu. Skladi tega ne bodo kupovali. Stavbo z mešanim lastništvom je zelo težko upravljati, konsolidacija lastništva pa bi lahko potekala več let in vprašanje, ali bi jo sploh lahko končali.

Lahko navedete kakšen primer?

Delova stolpnica stoji na izjemni lokaciji in je prepoznavna stavba, potrebna temeljite obnove. Institucionalni lastnik bi takšno stavbo povsem obnovil in jo redno upravljal, saj bi jo le tako napolnil z najemniki, ki bi plačevali optimalno najemnino. Več lastnikov pa se v poslovni stavbi zelo težko dogovori že za primerno vzdrževanje, kaj šele za celostno obnovo. Zato stavbe v mešanem lastništvu propadajo, najemnina je vse nižja, z leti je manj najemnikov. Težave so tudi z najemnimi pogodbami.

Zakaj?

Ker ima vsak najemnik svojo pogodbo, kjer so različno opredeljeni tako najemnine kot stroški in drugi dejavniki. Vse to zelo zaplete vodenje tega posla in negativno vpliva na donos.

Vendar imamo v Sloveniji veliko zastarelih poslovnih stavb, iz katerih bi se podjetja rada preselila v bolj sodobne. Bi bila lahko ta kritična masa dovolj velika za nove projekte?

S ponudbo novih sodobnih poslovnih prostorov smo izredno omejeni. Prišli smo do položaja, ko podjetjem v Ljubljani ne moremo zagotoviti nje-ma sodobnih poslovnih prostorov, ker so novejšie stavbe zasedene. V glavnem mestu bi lahko brez težav oddali od devet do deset tisoč kvadratnih metrov poslovnih prostorov v novi poslovni stavbi. Vendar trenutno domači razvijalci nepremičninskih projektov nimajo ustreznih produktov, tujih pa ne bo, ker je to zanje zelo majhna stavba. Tu so potem še cene zemljišč, ki so previsoke, da bi lahko lastnik z najemninami dosegel primeren donos. Zelo podobno je pri zemljiščih za logistične nepremičnine.



Imate kakšen konkreten primer?

Tega vam sicer ne morem izdati, gre pa za naslednje. Najemnina za skladiščni prostor je povsem enaka v Sloveniji, Avstriji, na Hrvaškem ali v Nemčiji. Logistu so zanimive le lokacije zraven glavnih prometnih koridorjev oziroma glavnih transportnih poti. Ko smo delali izračune, smo ugotovili, da se račun ne izide zaradi visokih cen zemljišč. Ob idealnem razpletu bi investitor dosegel manj kot triodstotni donos, če bi se zapletla le kakšna malenkost, pa bi pridelal izgubo.

Zakaj so zemljišča draga?

Tudi zaradi medijskih poročil o cvetočem trgu, ki pa, kot sva že rekla, velja le za stanovanjske nepremičnine.

Pa kljub temu ni večjih stanovanjskih projektov. Je sicer kar nekaj gradbišč, vendar za precej majhne nepremičnine s 15 do 20 stanovanji.

To je res. Vendar zanemarjamo projekte Ypsilon, Belle vie Tivoli, Kostanjevi cvetovi, Med češnjami in Zelene Jarše. V Belle vie Tivoli so na primer

prodajne cene kvadratnega metra stanovanja za malenkost presegle dva tisoč evrov. Zagotovo se bo precej teh stanovanj pojavilo na trgu, saj so zdaj cene precej višje. Podobno je z drugimi naštetimi projekti. Menim, da je bilo veliko investicijskih oziroma špekulativnih nakupov. Vprašanje pa je, kako bo ta ponudba vplivala na cene. Sama menim, da se bodo cene uravnale.

Se strinjate, da je večina projektov usmerjenih na višji cenovni razred, ki pa obsega zelo majhen segment kupcev?

Lahko bi to rekli. Res je, da razvijalci novih stanovanjskih projektov ciljajo predvsem na zelo ozek segment populacije z največjo kupno močjo. Nisem pa povsem prepričana, ali so ti akterji proučili, koliko takšnih stanovanj je v Ljubljani možno prodati. Po mojih ocenah je takšnih stanovanj, ki se gradijo ali se še snujejo, preveč.

Prihajajo informacije, da so tuji veliki investitorji v zadnjih mesecih postali precej prevladni. To ne velja le za nepremičninske sklade. Kaj opazate?

Res je, tudi banke so bolj previdne pri izračunih. Mogoče je nekoliko več previdnosti pri stanovanjskih projektih, medtem ko je veliko zanimanja za financiranje investicij v poslovne nepremičnine. Imeli smo precej pogovorov z bankami, ki od nas želijo informacije o zanimanju tujih investitorjev, ki bi financirale razvoj projektov ali investicije v že zgrajene poslovne stavbe. Pri stanovanjskem financiranju se namreč v medijih pojavlja kar precej dilem o tem, ali lahko govorimo o nepremičninskem balonu.

Kaj vi menite o tem?

Po mojem mnenju ne moremo govoriti o napihovanju balona, se pa cenovna krivulja stanovanj bliža vrhu. To je zelo verjetno posledica premajhne ponudbe.

Zelo verjetno se cene ne bodo spustile le zaradi razmer na stanovanjskem trgu, ampak zaradi drugih dogodkov. Gospodarske napovedi so jeseni precej bolj umirjene, kot so bile spomladi.

Da. Povpraševanje po stanovanjih in tudi drugih nepremičninah je odvisno od splošnih gospodarskih razmer. Nanje vpliva veliko dejavnikov, denimo avtomobilska industrija in njen posreden vpliv na trg. Na prvi pogled dinamika avtomobilske industrije in nepremičnine nimajo veliko skupnega, realno pa sta ti dve področji zelo povezani. Veliko slovenskega izvoza, delovnih mest in s tem prihodkov prebivalcev je vezanih na to panogo, in če se ustavi, takoj upade kupna moč, ne le zaposlenih v teh podjetjih, ampak tudi pri njihovih podizvajalcih in drugih poslovnih subjektih.

Pa imamo na to kaj vpliva?

Ne. Zato je treba biti pri večjih naložbah še bolj previden. To velja tako za stanovalce kot podjetja. Predvsem je previdnost potrebna pri financiranju.

Kako?

Opazamo, da se stanovalci odločajo za dolgoročna posojila s spremenljivo obrestno mero. Vemo pa, da je temeljna obrestna mera Evropske centralne banke nič in da nižje ne more iti. Danes so posojila s spremenljivo obrestno mero cenejša od tistih s fiksno, vendar to ni nobeno jamstvo, da se v prihodnje prva posojila ne bodo podražila. Evropska centralna banka v svojih poročilih jasno napoveduje, da se bo zdajšnja politika počasi končala. Najprej bo v nemilosti obrestna mera, ki bo zagotovo višja. Takrat se bodo obroki posojil precej dvignili, posojilojemalci, ki so najeli dolgoročno posojila s spremenljivo obrestno mero, pa se bodo kljub opozorilom in tudi našim nasvetom, da je bolje najeti posojilo s fiksno obrestno mero, sklicevali na svojo laičnost in da so jih banke zavedle.

V Sloveniji sta se v zadnjih dveh letih začeli graditi dve veliki tovarni, Magnina lakirni-



Evropska centralna banka v svojih poročilih jasno napoveduje, da se bo zdajšnja politika počasi končala. Najprej bo v nemilosti obrestna mera, ki bo zagotovo višja. Takrat se bodo obroki posojil precej dvignili, posojilojemalci, ki so najeli dolgoročno posojila s spremenljivo obrestno mero, pa se bodo kljub opozorilom in tudi našim nasvetom, da je bolje najeti posojilo s fiksno obrestno mero, sklicevali na svojo laičnost in da so jih banke zavedle.

ca in proizvodna hala za Yaskawine robote. Pripravlja se tudi projekt za Lohnstroffovo tovarno gumijastih delov za medicinske naprave, ob brniškem letališču se gradi tudi velik logistični objekt za Lekove izdelke. Pri tem ne gre za gradnjo za trg, ampak za znanega naročnika. Koliko je Slovenija torej zanimiva za tovrstne tuje neposredne naložbe?

Tuje investitorje od naložb v Sloveniji odvrčajo zelo dolgi in zapleteni birokratski postopki za pridobitev osnovnih dokumentov za gradnjo takšnih objektov. Mene je presenetilo, da je Magna vztrajala tako dolgo. Zavedati se moramo tudi, da imamo izjemno hudo konkurenco. Podjetja lahko njihovo dejavnost povsem enako opravljajo iz Madžarske, Hrvaške, Srbije in drugih držav, z nižjimi cenami zemljišč in delovne sile.

Je težava tudi v tem, da v Sloveniji ni večjih zemljišč, ki so pripravljena za takšno gradnjo?

V Sloveniji imamo veliko obrtnih con, ki pa so premajhne za velika podjetja. V Sloveniji je preveč občin, ki so premajhne, da bi lahko razvile večja območja za takšne projekte. Te občine nimajo dovolj sredstev, predvsem pa kadrov, ki bi znali izpeljati te postopke. Težava je v tem, da smo v že tako majhni državi zelo razpršeni. Prav tako se pri zapletenih upravnih postopkih odgovornost prelaga z institucije na drugo. Tudi zato nismo konkurenčni. Če se peljemo od Zagreba do slovenske meje, je ob avtocesti precej velikih in poceni zemljišč. In zakaj bi se tuji razvijalec projektov ukvarjal s slovensko birokracijo, ko pa lahko preprosteje razvije projekt na zemljišču, ki je cenejše kot v Sloveniji.

Kako pa je z opuščenimi proizvodnimi obrati?

Bili smo udeleženi pri eni takšni transakciji, kjer novo podjetje zelo dobro posluje. Vendar so težave enake kot pri nezazidanih zemljiščih oziroma pri tujih neposrednih naložbah - malo primernih lokacij ter dolgi in zapleteni postopki.

Pravite, da ste zasuti z delom. Kaj je najbolj aktualno?

Seveda vam podrobnosti ne morem razkriti. Trenutno smo v sklepni fazi prodaje več investicijskih nepremičnin, takšen postopek praviloma traja vsaj šest mesecev ali tudi več.

Kolikšnih vrednosti?

Vsi investicijski projekti so skupaj vredni okoli 60 milijonov evrov. Poleg tega delamo skrbne preglede večjih in manjših podjetij. Gre predvsem za družinska podjetja, ki jih lastniki niso mogli predati naslednikom.

Kolikšen delež v vaši dejavnosti pomenijo nepremičninski projekti?

Približno polovico, vendar se, kot rečeno, ti končujejo, novih večjih tovrstnih transakcij pa ni na vidiku oziroma so v zelo omejenem obsegu.

ATRAKTIVNA PONUDBA NEPREMIČNIN



SODOBNA POSLOVNA STAVBA V NAJVEČJI POSLOVNI CONI SRBIJE

Poslovna stavba se nahaja v Novem Beogradu, največji poslovni coni v Srbiji. Poslovna stavba je večinoma oddana v najem, sestavlja jo pisarniški del (K+ P+ 4N) ter avtosalon (K+ P+ Galerija).

NETO TLORISNA POVRŠINA STAVBE: 12.826,00 m²

SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČA: 6.606,00 m²

LETO IZGRADNJE: 2008

PARKIRNA MESTA: Parkirna mesta pred objektom in v podzemni garažni hiši

CENA: 12.500.000,00 € + pripadajoči davek

ZEVEZUJOČE ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO LASTNIŠKEGA DELEŽA ALI NEPREMIČNINE



POSLOVNO-TRGOVSKI CENTER NOVA V VELENJU

Neto tlorisna površina trgovskega centra Nova znaša 4.144 m² in je etažnosti K+P+1+2. Skupna površina zemljišča je 1.577 m². DUTB prodaja 60,86 % stavbe in zemljišča, kar obsega prostore v kleti, pritličju in 2. nadstropju. Center stoji ob glavni vpadnici v mesto, blizu glavne avtobusne postaje. V neposredni bližini sta trgovska centra Spar in Mercator, večja garažna hiša, bančne in druge poslovalnice.

NETO TLORISNA POVRŠINA STAVBE: 4.144,00 m²

SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČA: 1.577,00 m²

LETO IZGRADNJE: 2005

CENA: 1.980.000,00 € + pripadajoči davek



PREMIUM ZEMLJIŠČE ZA POSLOVNO-STANOVANJSKO GRADNJO V CENTRU LJUBLJANE

Zemljišče predstavlja večji del PE1 sprejetega OPPN 173 Parmova, ki predvideva gradnjo 6-ih stavb višine od 14 – 52,5 m. Skupna zmogljivost prostorske enote je 330 stanovanj na 37.000 m² bruto tlorisnih površin nad terenom in 29.500 m² bruto tlorisnih površin kletnih etaž.

SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČA: 12.909 m²

INFORMATIVNA CENA: 2.600.000 € + pripadajoči davek

V TEKU JE ZBIRANJE ZEVEZUJOČIH PONUDB



ZEMLJIŠČE NA ELITNI LOKACIJI OB MORJU – LADJEDELNICA IZOLA

Zemljišče Ladjedelnica Izola se nahaja ob morju v Izoli, v neposredni bližini starega mestnega jedra, je lahko dostopno, komunalno opremljeno ter opredeljeno za turistično dejavnost.

NETO TLORISNA POVRŠINA STAVB: 8.669,00 m²

SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČ: 42.054,00 m²

LETO IZGRADNJE: 1960

LETO PRENOVE: 1980

CENA: 9.000.000,00 € + pripadajoči davek

NEZEVEZUJOČE ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNINE



MODERN STANOVANJSKO-POSLOVNI KOMPLEKS NA SLOVENSKI OBALI

Sredi urbanega udobja na slovenski obali, na izredni lokaciji v Kopru tik ob krožnem križišču Ferrarske ulice in Kolodvorske ceste se nahaja stanovanjsko-poslovni kompleks z osveženimi stanovanji, ki so pripravljena na vselitev. Objekt, zgrajen leta 2013, sestavlja 164 stanovanj z različnimi tlorisnimi rešitvami od 38 do 152 m² neto površine, 29 poslovnih prostorov (v 3. gradbeni fazi), 417 parkirnih mest ter 166 shramb. Objekt se prodaja kot celota.

NETO TLORISNA POVRŠINA STAVBE: 27.620,00 m²

SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČ: 5.410,00 m²

LETO IZGRADNJE: 2013

CENA: 25.000.000,00 € + pripadajoči davek

ZBIRAMO PONUDBE ZA NAKUP CELOTNEGA OBJEKTA



NEDOKONČAN KOMPLEKS ZA OSKRBO STAREJŠIH OBČANOV V NOVI GORICI

Nedokončan večstanovanjski kompleks sestavljata dom starejših občanov in objekt z oskrbovanimi stanovanji. Dom starejših občanov bi lahko gostil do 120 oskrbovancev. V delu namenjenem oskrbovanim stanovanjem pa je planiranih 38 enot. Kompleks stoji v mirnem zaledju Nove Gorice z dobro prometno povezavo.

NETO TLORISNA POVRŠINA STAVBE: 9.614,75 m²

SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČ: 10.948,00 m²

LETO IZGRADNJE: 2012

CENA: 4.900.000,00 € + pripadajoči davek

V PRVI POLOVICI LETA JE BIL TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN PRECEJ MIREN

Vasilij Krivec

vasilij.krivec@finance.si

RE/MAX Commercial Slovenija v poročilu o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin v prvem polletju poroča le o dogajanju v Mariboru in Ljubljani, vendar lahko iz tega naredimo precej dober približek dogajanja v vsej državi.

Glavnina poslov se zgodi v Ljubljani, tudi cene so v prestolnici precej višje kot v mestu ob Dravi. Medtem ko je število transakcij s poslovnimi in trgovskimi prostori v Ljubljani neprimerno večje kot v Mariboru, pa cena igra veliko vlogo pri industrijskih objektih. V družbi RE/MAX Commercial namreč opažajo, da investitorji v industrijsko gradnjo prav zaradi nižjih cen dajejo prednost Mariboru in njegovi okolici. Zanimiva je tudi ugotovitev, da je kljub gospodarski rasti in zaznanemu večjemu povpraševanju po najemu pisarn teh na trgu še vedno več od povpraševanja. Vendar gre v tem primeru verjetno za manj kakovostne pisarniške površine v starejših, obnove potrebnih poslovnih stavbah.

Mariborske pisarne za tretjino cenejše od ljubljanskih

Da je od vseh vrst poslovnih prostorov najemniški trg pisarn v Ljubljani najbolj likviden, ni nova ugotovitev, najemnine tako v Ljubljani kot v Mariboru pa počasi naraščajo. Obseg najemov pisarn je v Ljubljani okoli desetkrat večji kot v Mariboru, najemnine pa so v štajerski prestolnici za okoli tretjino nižje kot v Ljubljani. Tam ponudba poslovnih površin še vedno močno presega povpraševanje,

KD Skladi pospešeno v nepremičnine

V Sloveniji je zelo malo poslovnih objektov, ki bi bili zanimivi za domače ali tuje institucionalne vlagatelje. Letos je na tem področju zelo aktiven nepremičninski sklad KD AVF, ki sodi pod streho KD Skladov. Trenutno kupujejo ljubljanski Austria Trend Hotel, pred tem pa so letos že kupili več poslovnih nepremičnin. Tako so za 13 milijonov evrov kupili Tivoli Center na Bleiweisovi ulici v Ljubljani, kjer je tudi sedež Časnika Finance. Od naložbe pričakujejo osem odstotni donos. Za 16,2 milijona evrov so kupili domžalsko nakupovalno središče Arkadia, za 12,7 milijona evrov pa južni del poslovne stavbe Stekljeni dvor na Dunajski cesti za Bežigradom, kjer je med drugim sedež slovenske podružnice banke Addiko. KD je prek družbe Šumijev kvart navzoč tudi pri projektu gradnje novega Šumija. Njihov bo stanovanjski del, hotelskega pa so pred kratkim prodali.



SHUTTERSTOCK

saj se oglašuje petkrat več pisarn, kot jih dejansko oddajo v pol leta.

Največji najemni posel v Ljubljani v prvem polletju je bil sklenjen za 3.900 kvadratnih metrov pisarniških prostorov na Dunajski cesti 160 - mesečna najemnina kvadratnega metra je dosegla 11 evrov. Sledita najemna posla na Slovenčevi 22, kjer so oddali 2.500 kvadratnih metrov za 13,5 evra na kvadratni meter, in na Brnčičevi 39, kjer so za 13,7 evra na kvadratni meter oddali 1.300 kvadratnih metrov površin.

Največja najemna transakcija v Mariboru v tem času je bila oddaja 600 kvadratnih metrov pisarniških površin v središču mesta. Mesečna najemnina je bila 7,5 evra za kvadratni meter.

Je pa trg slovenskih poslovnih stavb, deloma tudi trgovskih centrov, precej specifičen. Na razvitih trgih so poslovne stavbe in trgovski centri skoraj izključno v lasti enega lastnika. RE/MAX Commercial Slovenija je analiziral sto pomembnejših poslovnih stavb v Ljubljani. Od tega jih je bilo okoli 40 v lasti enega lastnika. Od teh jih 25 uporablja lastnik sam, torej je 15 poslovnih stavb primernih za investicijske sklade, nekateri izmed njih so že v njihovi lasti, zato je tovrstnih nepremičnin, ki bi bile zanimive za nakup, izjemno malo.

Malo prodaj poslovnih prostorov

Pričakovano je prodaj pisarniških prostorov precej manj kot oddaj. Prvo polletje 2018 je zaznamovalo nekaj večjih prodaj pisarniških prostorov v Ljubljani: za 5,7 milijona evrov so prodali 3.600 kvadratnih metrov pisarniških prostorov na Dunajski cesti 119. Cena kvadratnega metra je znašala 1.600 evrov. Transakcija prek dražbe na Miklošičevi 12 je bila vredna 5,25 milijona evrov oziroma 1.400 evrov za kvadratni meter. Za dva tisoč evrov na kvadratni meter pa so prodali

Boris Tuma: Nihče ne prepozna priložnosti pisarniškega in logističnega segmenta

Razvijalci nepremičninskih projektov danes stavijo na stanovanjsko gradnjo, čeprav je povpraševanje po poslovnih prostorih, še bolj pa po logističnih nepremičninah, zelo visoko. Tako bi lahko povzeli opažanja Borisa Tume, direktorja RE/MAX Commercial, ki v prihodnjih mesecih pričakuje večje transakcije zemljišč za stanovanjsko gradnjo.

Pozorni so tudi na prodajo večjih oddanih poslovnih nepremičnin tujim in domačim nepremičninskim skladom: »Predvsem slovenski skladi še naprej aktivno iščejo priložnosti,« opaza Tuma, ki v Ljubljani zaznava povečano povpraševanje po sodobnih pisarniških in še posebej po logističnih prostorih, po katerih povprašujejo večja tuja logistična podjetja.

Sodobne pisarniške prostore iščejo dobra stoječa mala in srednje velika podjetja, ki vedno prepoznavajo koristi kakovostnih prostorov za zaposlene in stranke. Precej podjetij se želi preseliti iz starejših objektov v središču

mesta na obrobje, s čimer bi izboljšali dostopnost. Vendar trenutno v Ljubljani ni na voljo poslovnih prostorov najvišjega razreda, čeprav bi lahko po Tumovih ocenah okoli pet tisoč kvadratnih metrov oddali takoj, nsrednjeročno pa še štirikrat toliko.

Če k temu prištejemo še bolj akutno pomanjkanje sodobnih logističnih prostorov, se postavlja vprašanje, kje so razvijalci projektov, ki bi zapolnili to luknjo. Tuma odgovarja, da je gradnja stanovanjskih nepremičnin zaradi povečanega povpraševanja in naraščajočih cen bolj zanimiva kot gradnja poslovnih objektov, za katere je povpraševanje manjše, najemnine pa ne rastejo tako kot cene stanovanj. Dodaja, da je potencial za gradnjo pisarniških prostorov v Ljubljani velik in da razvijalci nepremičninskih projektov razmer na trgu ne ocenjujejo vedno pravilno.



1.900 kvadratnih metrov pisarniških površin na Cankarjevi ulici 1.

Največja transakcija v Mariboru v tem času je bila prodaja 860 kvadratnih metrov pisarn v centru mesta. Cena za kvadratni meter je rahlo presegla tisoč evrov.

Prodaj trgovskih nepremičnin tako rekoč ni

Najvišje najemnine dosegajo površine, namenjene trgovskim dejavnostim, in to na najboljših lokacijah modernih nakupovalnih središč. Boris Tuma, direktor družbe RE/MAX Commercial, ocenjuje, da so zahtevane letne donosnosti za najboljše trgovske centre med petimi in šestimi odstotki, za povprečne pa za eno odstotno točko višje.

V glavnih nakupovalnih središčih in v strogem mestnem jedru Ljubljane dosegajo mesečne najemnine kvadratnega metra od 30 do sto evrov. Višina je odvisna od velikosti prostora in mikrolokacije. Najemnine na najboljših mariborskih lokacijah segajo od 12 do 25 evrov za kvadratni meter. Bolj intenzivno se oglašujejo trgovski prostori na slabših lokacijah, ki se težje oddajo, zato so povprečne oglaševane najemnine pogosto nižje od dejansko doseženih.

Največji najemni posel v prvem polletju v Ljubljani je bil oddaja trgovskih prostorov na Ameriški cesti 8 v BTC - 480 kvadratnih metrov veliko površino so oddali za 85 evrov na kvadratni meter. Sledi oddaja 2.300 kvadratnih metrov trgovskih prostorov na Brnčičevi cesti 39. Mesečna najemnina kvadratnega metra teh prostorov je bila 7,8 evra.

Prodaj trgovskih prostorov po številu transakcij in po vrednosti je malo, cene pa se zelo močno razlikujejo glede na lokacijo nepremičnine. Največja transakcija v Ljubljani v prvem polletju je bila 790 tisoč evrov vredna prodaja 165 kvadratnih metrov

25

milijonov evrov je bila vredna največja nepremičninska transakcija v zadnjem letu in pol. To je bila prodaja objekta Fursa z 11.600 kvadratnimi metri površin. Od družbe PRO REM v likvidaciji jo je kupil državni DSU.

trgovskih površin na Cankarjevem nabrežju. Drugih večjih prodaj v Ljubljani v prvi polovici leta v RE/MAX Commercialu niso zaznali.

V Mariboru je bila največja transakcija vredna 470 tisoč evrov, po kateri so prodali 765 kvadratnih metrov trgovskih površin na Jadranski cesti 27.

Industrijski prostori

Najemnine za industrijske prostore so v Ljubljani v povprečju od dva- do trikrat višje kot Mariboru. Sodobnih skladiščnih prostorov v Ljubljani primanjkuje, v ponudbi so večinoma starejši objekti. Zaradi ugodnih cen je najemni trg industrijskih nepremičnin v Mariboru v primerjavi z Ljubljano večji. V prvi polovici tega leta je bila v Ljubljani največja najemna transakcija oddaja 2.400 kvadratnih metrov industrijskih prostorov na Leskovecovi cesti 11. Mesečna najemnina kvadratnega metra je 6,8 evra. Največja najemna transakcija v Mariboru pa je bila oddaja 26.700 kvadratnih metrov industrijskih prostorov za 0,7 evra na kvadratni meter. Nepremičnina stoji v Limbušu.

Število prodaj na trgu industrijskih nepremičnin je manjše od števila najemov. Sicer je položaj na trgu prodaj in oddaj industrijskih nepremičnin podoben. Zaradi ugodnejših cen industrijskih nepremičnin je trg v Mariboru aktivnejši od ljubljanskega. V Ljubljani so bile v prvem polletju 2018 tri večje transakcije. Za Bežigradom so v starejšem industrijskem kompleksu prodali 11.900 kvadratnih metrov površin. Cena je dosegla 3,65 milijona evrov. Na Brnčičevi ulici so za 3,5 milijona evrov prodali 5.500 kvadratnih metrov industrijskih površin, na Leskovecovi cesti pa je moral investitor za tri tisoč kvadratnih metrov odšteti 2,8 milijona evrov.

V Mariboru je bila v tem času največja transakcija prodaja v Limbušu. Tako so za 3,7 milijona evrov prodali 31 tisoč kvadratnih metrov industrijskih prostorov.



SHUTTERSTOCK

GRADILI BOMO MANJ STAVB, VENDAR BODO TE VEČJE

Podatki statističnega urada kažejo na upad števila gradbenih dovoljenj, vendar ni vse tako črno

Vasilij Krivec

vasilij.krivec@finance.si

Številke o pridobljenih gradbenih dovoljenjih med slovenskimi gradbenimi podjetji sprožajo različne občutke. Na eni strani sporočajo, da so se investicije res začele ohlajati, na drugi pa, da je na upade pomembno vplivala nova gradbena zakonodaja. Optimizem vlada tudi zato, ker je površina stavb večja.

Na Statističnem uradu RS so izračunali, da je v prvih devetih mesecih letos število izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe v primerjavi z istim obdobjem lani upadlo za šest odstotkov. Septembra je bilo število izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe medletno približno enako kot v primerljivem obdobju lani, bilo pa je za 17 odstotkov manjše kot avgusta.

Površine stavb na mesečni ravni večje

Po opažanjih Ivana Cajzka, direktorja gradbenega podjetja GIC gradnje, se povpraševanje po gradbenih delih še krepi. Po njegovem mnenju naj bi precej postopkov pridobivanja gradbenega dovoljenja zastalo predvsem zaradi novosti, ki jih je prinesla nova gradbena zakonodaja. Tako investitorji kot tudi zaposleni na upravnih enotah so se morali

prebiti skozi novosti, ki jih prinaša gradbena zakonodaja, kar podaljša čas postopkov.

Cajzek gradi optimizem še na enem dejstvu. Celotna površina vseh v septembru načrtovanih stavb naj bi bila 164.366 kvadratnih metrov, kar je devet odstotkov več kot avgusta. Površina s tokrat izdanimi gradbenimi dovoljenji načrtovanih stanovanjskih stavb naj bi bila 29 odstotkov manjša kot avgusta, površina načrtovanih nestanovanjskih stavb pa več kot polovico večja.

»Vsekakor se bodo številke o septembra pridobljenih gradbenih dovoljenjih v aktivnosti v gradbeništvu prelile šele ob koncu tega ali v začetku prihodnjega leta,« dodaja Cajzek, saj razpis za izvajalca pride na vrsto šele, ko investitor pridobi gradbeno dovoljenje. Po njegovih izkušnjah zasebni investitorji izvajalca izbirajo vsaj mesec dni, pri javnih objektih pa to traja najmanj tri mesece. V obeh primerih pa je čas pridobitve odvisen od velikosti in zahtevnosti gradbenih del.

Dolenjci se bojijo predvsem velikih nihanj

Bolj zadržan do prihodnjih gradbenih aktivnosti je član uprave novomeškega CGP Edo Škufca, ki opazuje, da se te v Sloveniji počasi ohlajajo. V tem sicer ne vidi nobenega razloga za preplah. »Gradbeniki

si želimo stabilnih razmer, saj nobena nihanja v količini povpraševanja za gradbena podjetja niso dobra,« pravi Škufca. Pri zadrževanju nihanj stavi predvsem na državo, ki že več let obljublja tako imenovano zlato pravilo. Država bi po tem pravilu zagnala več gradbenih aktivnosti v času, ko zasebni sektor ne investira, in ga bolj ohladila, ko se zasebni sektor ogreva. »Zdajšnji in prejšnji minister za gospodarstvo Zdravko Počivalšek je že v prejšnjem mandatu obljubil sistem za blaženje nihanj gradbenih aktivnosti, zato ne vidim razloga, da ga v tem mandatu ne bi sprejeli,« pravi Škufca.

Še druge ugotovitve statističnega urada

Število izdanih dovoljenj za gradnjo stanovanjskih stavb je bilo v devetih mesecih na letni ravni manjše za dva odstotka, za gradnjo nestanovanjskih stavb pa za osem odstotkov. Do konca septembra je bilo z izdanimi gradbenimi dovoljenji načrtovanih za odstotek manj stanovanj kot v istem obdobju lani, površina teh stanovanj pa naj bi bila večja za 0,2 odstotka.

Samo septembra je bilo sicer izdanih 533 gradbenih dovoljenj za stavbe, kar je bilo 17 odstotkov manj kot avgusta in 0,4 odstotka manj kot septembra lani. Za stanovanjske stavbe jih je bilo izdanih 231, kar je 13 odstotkov manj kot avgusta, za nestanovanjske stavbe pa 302, kar je 20 odstotkov manj kot v prejšnjem mesecu.



Vsekakor se bodo številke o septembra pridobljenih gradbenih dovoljenjih v aktivnosti v gradbeništvu prelile šele ob koncu tega ali v začetku prihodnjega leta,

pravi **Ivan Cajzek**, direktor gradbenega podjetja GIC gradnje.



Gradbeniki si želimo stabilnih razmer, saj nobena nihanja v količini povpraševanja za gradbena podjetja niso dobra,

pravi **Edo Škufca**, član uprave novomeškega CGP.



KF Finance pozna vse čeri nepremičninskih tveganj

Upravljanje nepremičnin, v katerih podjetje opravlja svojo dejavnost, je precej zahtevno. Pravilen pristop lahko zelo pomembno vpliva na poslovanje. Še več pasti čaka investitorje v različne nepremičninske posle. Teh podjetja, ki se ne ukvarjajo z nepremičninsko dejavnostjo, ne poznajo, zato je pred tem korakom nujno najeti kakovostno svetovalno družbo, ki pozna vse podrobnosti.

V Sloveniji je KF Finance eno vodilnih svetovalnih podjetij, ki izdeluje podrobne analize za vse vrste nepremičnin. Poročila pripravljajo po mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti. Med njihovimi naročniki so banke, davč-

ne uprave, revizorji, sodišča in investitorji v vse vrste nepremičnin.

Posli z nepremičninami niso preprosti

Poudarjajo, da nepremičninski posli in donosi iz tega niso tako preprosti, kot se zdi na prvi pogled. Nasprotno, so zelo zapleteni in skrivajo preveč tveganj, ki jih poznajo le strokovnjaki.

Svetovalci podjetja KF Finance za naročnike, ki potrebujejo nepremičnino za opravljanje lastne dejavnosti, najprej pripravijo pregled nepremičninskega trga in predlagajo primerne lokacije. Investitorjem v nepremičnine pa večinoma izdelajo analizo razmerja med naje-

mnino, vrednostjo in vsemi drugimi stroški. Za večja podjetja opravijo bolj podrobne raziskave za študije izvedljivosti za razvoj novih projektov. Tu opredelijo potencialne najemnike, za stanovanjske projekte predvidijo čas prodaje. V vseh primerih pa izračunajo stroške gradnje in donos, ki ga lahko lastnik doseže.

Izkušeni finančni strokovnjaki na vseh trgih nekdanje Jugoslavije

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin opravljajo za hipoteke in liziške posle, računovodsko poročanje, določitev vrednosti stvarnih vložkov in ocene likvidacijske vrednosti pri likvidacijah in stečajih.

Vrednotenja pripravljajo pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, vpisani v register Slovenskega inštituta za revizijo. Podatke za svoje analize in poročila jemljejo iz različnih podatkovnih baz za ocenjevanja nepremičnin. Tako uporabljajo podatke slovenske davčne in geodetske uprave, Mergermarketa in Thomson Dealsa.

V njihovi ekipi je 30 izkušenih finančnih strokovnjakov, ki delujejo na vseh trgih nekdanje Jugoslavije. So edina tovrstna svetovalna družba v Sloveniji z razvitim nepremičninskim oddelkom, kjer stalno spremljajo dogajanje na trgu. Predavajo tudi na konferencah in drugih strokovnih nepremičninskih dogodkih.

Thinkstock

Promocijsko sporočilo

INTERVJU:

Miha Juvan, partner v svetovalnem podjetju S-Consult

SLOVENSKI OCENJEVALCI SE MORAMO PRECEJ BOLJ POTRUDITI OD KOLEGOV V TUJINI

Vasilij Krivec

vasilij.krivec@finance.si

Podjetje S-Consult, ki izdeluje analize nepremičninskega trga, študije izvedljivosti in cinitve nepremičninskih projektov, so kot hčerinsko družbo nepremičninske agencije S-Invest ustanovili pred mesecem dni. Partner v tem mladem podjetju Miha Juvan nam je razložil, da slovenski trg ni specifičen le zaradi majhnosti, ampak je hkrati tudi mlad, najstniški, bi lahko rekli. Zato je delo ocenjevalcev velikokrat težje, kot ga opravljajo njihovi kolegi na urejenih in tradicionalnih nepremičninskih trgih.

Kje ste zaznali svojo tržno nišo?

V Sloveniji je še precej prostora za izboljšanje storitev in poslovnih praks na področju poslovnih nepremičnin. To seveda ni presenetljivo, saj ta precej majhen trg ne deluje dolgo. Samostojno državo smo dobili pred dobrega četrta stoletja. Zaznali smo tudi precej povpraševanja po študijah izvedljivosti, ki jih pri svojem poslu potrebujejo banke in morebitni investitorji v vse vrste nepremičninskih poslov.

Kako se razlikuje trg storitev ocenjevanja v Sloveniji in na razvitih trgih?

Drugače od bolj razvitih oziroma urejenih nepremičninskih trgov, ki delujejo že stoletje in več, je ocenjevanje v Sloveniji bolj kompleksno in tehnično.

Zakaj?

Razlog gre verjetno iskati v količini tržnih podatkov, ki jih lahko ocenjevalci uporabijo pri izdelavi analiz. V Sloveniji so ti podatki precej skopi, saj je nepremičninskih poslov malo, pogosto tudi niso tako transparentni kot drugje. Pri našem delu opazamo, da je manj komunikacije med nepremičninskimi agenti in ocenjevalci, kar na razvitih trgih deluje že desetletja. Zaradi tega se spremembe na trgu zaznajo pozneje, kar močno oteži ocenjevanje nepremičnine ali nepremičninskega projekta.



V Slovenijo spremembe prinašajo tuji investitorji, s katerimi se trg izvija iz izolacije in sprejema prakse razvitih trgov.

Koliko je slabo ocenjevanje krivo za nastanek slovenske bančne luknje?

Slovenija se še ni popolnoma otresla posledic gospodarske krize izpred desetih let. Obstaja splošni konsenz, da je tudi neustrezno ocenjevanje pripomoglo k problemu, čemur skoraj ni mogoče oporekati.

Kako pa bi opisali razlike v praksi pri ocenjevanju in tudi izvajanju nepremičninskih projektov pred desetimi leti in zdaj?

Izvedli so se pregledi dosedanjih praks in izdala navodila za skrbnejše ravnanje pri ocenjevanju z nepremičninami. Glede trga na splošno pa menimo, da večje spremembe počasi prihajajo v obliki tujih neposrednih naložb. Z njimi se trg počasi izvija iz izolacije in sprejema prakse, ki veljajo na razvitih trgih.

Kdo so vaši naročniki?

Najpogostejše naše storitve iščejo banke, nepremičninske družbe, družbe, ki kupujejo sklade s slabimi posojili, institucionalni vlagatelji, ki kupujejo denar ustvarjajoče naložbe, in investitorji, ki potrebujejo pomoč pri študiji izvedljivosti. V zadnjem času se na nas obrnejo tudi lokalne skupnosti, saj je vse več projektov, ki se razvijajo v javno-zasebnih partnerstvih.

Kako so povezane cinitve nepremičnin in študije izvedljivosti?

Za oboje potrebuješ podobna znanja. Zelo pomembno je tehnično znanje, pri čemer mora imeti svetovalac oziroma podjetje, ki opravlja te storitve, vpogled v ponudbo in povpraševanje ter dinamiko teh dveh pomembnih segmentov na trgu. Zaradi povezave z nepremičninsko družbo S-Invest, ki nastopa kot posrednik pri večjih transakcijah poslovnih nepremičnin vseh vrst, imamo izvrsten vpogled v to dinamiko trga. S-Invest prejme več kot 700 povpraševanj na leto, zato ima veliko informacij, prek katerih lahko izdela precej natančne analize, kaj se na trgu dogaja tako na področju ponudbe kot povpraševanja po poslovnih nepremičninah.

Tuje mednarodne korporacije stalno objavljajo tržna poročila za vse segmente nepre-



V Sloveniji so podatki o nepremičninskih transakcijah skopi, manj je tudi komunikacije med nepremičninskimi agenti in ocenjevalci, kar na razvitih trgih deluje že desetletja.

mičnin na vseh pomembnejših trgih. V teh študijah Slovenije ni zaznati. Je majhnost trga edini razlog?

S-Invest objavlja krajša poročila o poslovnih nepremičninah. Sem sodijo tako pisarniške, trgovske, turistične kot logistične in industrijske nepremičnine. Prav tako zelo natančno spremlja jo dogajanje na trgu stanovanjskih nepremičnin. Glavni izsledki ugotovitev so potem dostopni tudi v splošnih periodičnih poročilih o nepremičninskem trgu.

Vendar zakaj tuje družbe ne objavljajo poročil za slovenski nepremičninski trg?

Glavni razlog je, da veliki globalni igralci nimajo svojih predstavništev v Sloveniji. Globalna nepremičninska in svetovalna družba Cushman & Wakefield prav po zaslugi S-Investa objavlja podatke o trgu poslovnih nepremičnin v Sloveniji.

Ali vi te študije izdelujete za znanega naročnika oziroma kje jih objavljate?

Trenutno svetujemo ameriškemu investitorju pri razvoju stanovanjskega projekta v Ljubljani in za razvijalca logističnih zmogljivosti. Ta poročila seveda niso javno dostopna. Nekatere izsledke ugotovitev pa objavlja S-Invest v svojih poročilih.

Ste povezani s kakšno tujo svetovalno oziroma nepremičninsko družbo?

Naše sestrsko podjetje S-Invest je že od leta 2009 lokalni partner Cushman & Wakefielda in zagotavlja podporo na lokalnem trgu tudi drugim mednarodnim skupinam, kot so Savills, JLL in CBRE, ki nimajo svojih predstavništev v Sloveniji.

Kako poteka to sodelovanje?

Sodelovanje s Cushman & Wakefieldom, ki ima predstavništva v 70 državah po vsem svetu, prinaša vzajemne koristi. S-Invest ima znanje o lokalnem trgu, ko je potrebna pomoč pri delu na slovenskem trgu. Na drugi strani pa ima dostop do regionalnih in globalnih podatkov. Gre predvsem za transakcije in povpraševanje po določenih nepremičninah. Sodelovanje je tudi na področju posredovanja. Ko S-Invest izvaja trženje nepremičnine v Sloveniji, to počne tudi prek široko razvejene mreže partnerja. Tako je doseg precej večji.

Katere lastnosti mora imeti strokovnjak, da lahko izdelava celostno analizo ali študijo izvedljivosti?

Menimo, da je poleg tehničnega vidika najbolj pomembna integriteta. To lahko opredelimo kot željo, da interese naročnika vedno postavimo pred lastne.

Kako bi morali to področje bolj poudariti v univerzitetnih študijskih programih?

Tovrstni programi in specializacije bi morali biti bolj uglaseni z aktualnimi mednarodnimi praksami. Pogrešamo tudi gostovanje uveljavljenih mednarodnih programov na slovenskih univerzah.

V Sloveniji
nujno
potrebujemo
večje
stanovanjske
projekte.



ALEŠ BENO

VEČINA TRANSKACIJ SE ZGODI Z RABLJENIMI STANOVANJI

Novogradenj je le za vzorec, zato ni kredibilnih podatkov o cenah novih stanovanj

Vasilij Krivec

vasilij.krivec@finance.si

Nepremičninskih agencij podatki, ki jih objavljata slovenski in evropski statistični urad, o vrtočlavi rasti cen ne presenečajo. Ima pa vsaka regija svoje posebnosti. V Mariboru novogradenj ni, enako v Kranju, kjer so cene v začetku leta dosegle vrh. V Ljubljani pa je trg ponorel - le lastniki stanovanj na obrobju morajo cene opazno znižati, če želijo stanovanja prodati.

Začnimo pri štajerskih novogradnjah. Branko Potočnik, direktor mariborske nepremičninske družbe Insa, pravi, da ne more oceniti, za koliko so se podražila novozgrajena stanovanja ali hiše, saj jih v Mariboru ali širši okolici štajerske prestolnice ni. Na tem območju je bilo sicer nekaj transakcij z novimi vrstnimi hišami ali dvojčki, to pa je tudi

vse, kar zadeva novogradnje. Sicer se pripravlja kar nekaj projektov, ki se nanašajo na institucionalna najemna stanovanja in gradnjo stanovanj za trg. Vendar so še v začetnih fazah, manjši projekti, ki se prodajajo, pa še ne vplivajo na trg.

Lakota se pokaže na dražbah

Potočnik opozarja na veliko povpraševanje po vseh vrstah nepremičnin. Tako se pričakuje, da se bo v Mariboru zgradilo okoli tisoč stanovanj, od katerih bo okoli 400 najemnih zgradil Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Vendar gre za projekte, ki se še projektirajo, zato ni pričakovati, da bo ta investicijski cikel končan do leta 2021 oziroma še leto pozneje. Projekta z okoli 20 stanovanji v središču Maribora - končan naj bi bil prihodnje leto, cene pa dosegajo okoli dva tisoč evrov za kvadratni meter stanovanjske površine, čemur je treba prišteti še nekaj manj kot deset tisoč evrov za posamezno

parkirno mesto - ne moremo opredeliti kot reprezentativnega, saj je premajhen in dosegljiv bolj premožnim. Zelo verjetno bo uspešno izveden in tudi prodan, vendar ne more biti verodostojen za opis položaja na štajerskem nepremičninskem trgu.

Pomanjkanje kakovostnih novozgrajenih stanovanj se zrcali tudi na dražbah. »Pred kratkim je bila dražba še nevseljnih - sicer ne novih - stanovanj. Brez težav so prodali vsa po okoli 15 odstotkov višjih cenah od nastavljenih,« pravi Potočnik. Na našo pripombo, da takšna rast ni nič nenavadnega, je odgovoril, da so bile začetne cene izklicne cene nastavljene pri 1.400 evrih za kvadratni meter, kar je za mariborske razmere precej visoko. Sploh, če gre za stanovanja, ki niso nova in so se prodala brez garancij.

Cene višje, prodajni postopki daljši

V Mariboru so se povprečna rabljena stanovanja v letu dni podražila za 20 do 30 odstotkov, kar je precej več, kot ugotavlja statistika. Tako je mogoče v mestu ob Dravi kupiti povprečno kakovostno stanovanje na zanimivi lokaciji za 1.200 do 1.400 evrov za kvadratni meter. Vendar pri tem v Mariboru opozarjajo na precej daljše postopke prodaje, kot so bili pred uveljavitvijo nove gradbene zakonodaje. Banke namreč pri financiranju od prodajalcev zahtevajo, da pridobijo uporabno ali gradbeno dovoljenje za nepremičnino, ki jo prodajajo. Pri stanovanjih se ta postopek podaljša za teden dni ali dva, pri hišah pa je zadeva precej bolj zapletena. Potočnik ocenjuje, da bi se lahko pridobivanje dokumentacije za tovrstna dovoljenja in poznejši postopki podaljšali za vsaj šest mesecev.

Zelo velike oči prodajalcev na Obali

Na Obali lastniki, ki želijo prodati stanovanja, preslikavajo cene z ljubljanskega trga. »Cene so res zrasle, vendar so nastavljene cene, ki so posledica velikih apetitov prodajalcev, pretirane,« nam je povedal Daniel Lovšin, direktor agencije Casabela. Razložil je, da so se cene izpeljanih transakcij v zadnjem letu dni dvignile za desetino, nikakor pa ne za 30 do 40 odstotkov, za kolikor jih dvignejo prodajalci v oglasih. Cene kvadratnega metra povprečnega dvo-, tri- in štirisobnega stanovanja se gibljejo med dva tisoč in 2.400 evri. Stara stanovanja v Piranu dosežejo od 1.600 do 1.700 evrov za kvadratni meter, za več kot tri tisoč evrov in še več pa se lahko prodajo le najboljše nepremičnine na vrhunskih lokacijah.

Ponudba je precej skromna, saj večjih projektov v novogradnje vse od krize ni bilo. Na trg so prišla le nevseljena stanovanja iz propadlih projektov, ki jih je prodajala DUTB. Zato ves promet teče z rabljenimi nepremičninami. Med prodajalci so predvsem lastniki iz drugih krajev, ki so zaznali ugoden trenutek za prodajo. Za počitniške nakupe je zanimiv predvsem Piran, na drugih območjih stanovanja kupujejo večinoma domačini. Izola pa je zelo specifična lokacija, saj je zelo zanimiva za upokoјence, ki precej povprašujejo po stanovanjih v tem obalnem mestu.



” Kljub precejšnjemu povpraševanju v Mariboru na trgu ta trenutek ni večjih novogradenj, zato ne vem, kolikšna je njihova cena, še manj pa, za koliko so se cene novogradenj spremenile.

Branko Potočnik, Insa



” Da so se slovenske nepremičnine v Evropski uniji najbolj podražile, me niti najmanj ne preseneča, zanima me, do kdaj bo to trajalo.

Mirko Klemenčič, MKA nepremičnine



” Novi apartmaji so se v Kranjski Gori tik zraven smučišča prodali po 4.800 evrov za kvadratni meter, vendar je to ekstrem in ga ne moremo posplošiti na celoten kranjskogorski počitniško-stanovanjski trg.«

Danijel Smuk, Nepremičnine Smuk



” Kranjski nepremičninski trg je glede na kupno moč meščanov dosegel trenutni cenovni vrh.

Thomas Krejč, Fesst



” Na Obali so nastavljene cene pretirane. Cene izpeljanih transakcij so se dvignile za desetino, nikakor pa ne za 30 do 40 odstotkov, za kolikor jih dvignejo prodajalci v oglasih.

Daniel Lovšin, direktor agencije Casabela

Opazno je tudi povpraševanje po nepremičninah za oddajo prek Airbnbja in Bookinga. »Zelo težko je izračunati donosnost teh nakupov, je pa prihodek precej večji od klasičnega oddajanja stanovanj,« pravi Daniel Lovšin. Vendar v tem primeru ne moremo govoriti o donosih iz oddajanja, saj je v to vloženo precej lastnega dela. Na Obali obstajajo tudi posebne storitve za čiščenje, sprejem gostov in druga opravila v teh nepremičninah, saj lastniki pogosto živijo drugje. Ponudniki teh storitev zaračunajo od 35 odstotkov do polovice prihodkov, odvisno od velikosti apartmajev, njihovega števila v isti stavbi in od dolžine bivanja gostov.

V Kranju se je rast cen januarja ustavila

V času nepremičninske krize smo za Gorenjsko, natančneje za Kranj in okolico, zapisali, da so kupci pripravljeni za nepremičnino plačati največ sto tisoč evrov. To je bila zgornja meja za povprečno rabljeno stanovanje. »Že v začetku tega leta so nepremičnine, glede na kupno moč ljudi na tem območju, dosegle zgornjo raven, zato se letos ne spreminjajo,« nam je povedal direktor kranjske nepremičninske agencije Fesst. In kje so zdaj meje, po katerih se prodajajo nepremičnine v Kranju in njegovi bližnji okolici? V Fesstu se po njihovih izkušnjah garsonjera lahko proda za okoli 70 tisoč evrov, enosobno stanovanje za 85 tisočakov, dvosobno pa za okoli 110 tisoč evrov. »Če bo lastnik nastavil višjo ceno, stanovanja ne bo prodal, saj so te informacije v Kranju zelo dobro znane,« pravi Krelj. Dodaja, da razlike do tri- in štirisobnih stano-

vanj potem niso več tako velike. Cena za kvadratni meter lahko precej upade.

Tudi v Kranju ni nobenih novogradenj, zato o teh cenah ne morejo govoriti. **Je Thomas Krelj izdal, da se v okolici Kranja zdaj pripravlja nov stanovanjski projekt?** Zdržen bi bil, če bi stroške investicije upravičili s ceno kvadratnega metra med 2.200 in 2.400 evri.

Krelj opozarja, da so se na trg že pred časom vrnili naložbeni kupci, vendar Kranj zanje ni zanimiv - zanima jih le Ljubljana. Ker takšni kupci iščejo predvsem donose iz najemnin, gre po našem mnenju za precej čudno percepcijo, saj se cene nepremičnin precej približujejo rekordnim višinam iz leta 2008, nekatere nepremičnine pa so že dražje kot takrat. Zato je vprašanje, ali je tak nakup v prestolnici sploh smiseln. »V Kranju in tudi drugih mestih so donosi iz najemnin opazno večji kot v manjših mestih. Vendar poleg donosov lastniki iščejo tudi likvidnost. V Ljubljani lahko stanovanje oddajo precej hitreje kot v Kranju,« nam je razložil Krelj. Res pa je, da tudi na Gorenjskem primarno velikega stanovanja za sprejemljivo najemnino ni težko dolgoročno oddati.

V Kranjsko Goro se kupci vračajo, cene še daleč od vrhov

V Kranjski Gori in na Bledu je promet z apartmaji za približno petino večji od lanskega. V Kranjski Gori po opažanjih Danijela Smuka, direktorja agencije Nepremičnine Smuk, v zadnjem letu investitorji spet gradijo nove apartmaje za trg. Letos je bilo nekaj uspešnih investicij, vendar še zdaleč ne toliko kot med letoma 2005 in 2007. Sicer so se novozgrajeni apartmaji tik poleg smučišča prodali po 4.800 evrov za kvadratni meter, vendar je po Smukovem mnenju to ekstrem in ga ne moremo posplošiti na celoten počitniško-stanovanjski trg v tem slovenskem turističnem kraju. Kvadratni meter rabljenega apartmaja je tam mogoče kupiti za dva tisoč do 2.700 evrov, vse pa je odvisno od lokacije, lege, opremljenosti, ohranjenosti in drugih dejavnikov. Trenutno je največ povpraševanja po dvosobnih stanovanjih, na katera čakajo desetine kupcev, vendar ponudba ne sledi povpraševanju.

Cene zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih objektov se gibljejo med 280 in 350 evri za kvadratni meter. Glede na trenutne cene in strošek gradnje apartmajske stavbe lahko investitor računa na zadovoljiv donos. »Seveda pa je vse odvisno od lokacije, načina in kakovosti gradnje ter drugih dejavnikov, ki spremljajo gradnjo novega apartmajskega objekta,« razlaga Danijel Smuk.

V Ljubljani se pokupi vse

In na koncu še prestolnica. V neformalnem pogovoru je eden izmed agentov zelo prostodušno izjavil, da so ljudje letos dobesedno ponoreli. Kar pride na trg, se proda. To smo preverili še pri direktorju nepremičninske agencije MKA Mirku Klemenčiču, ki ga dejstvo, da so se nepremičnine v Sloveniji v primerjavi z vsemi državami Evropske unije najbolj podražile, ne preseneča. »Danes

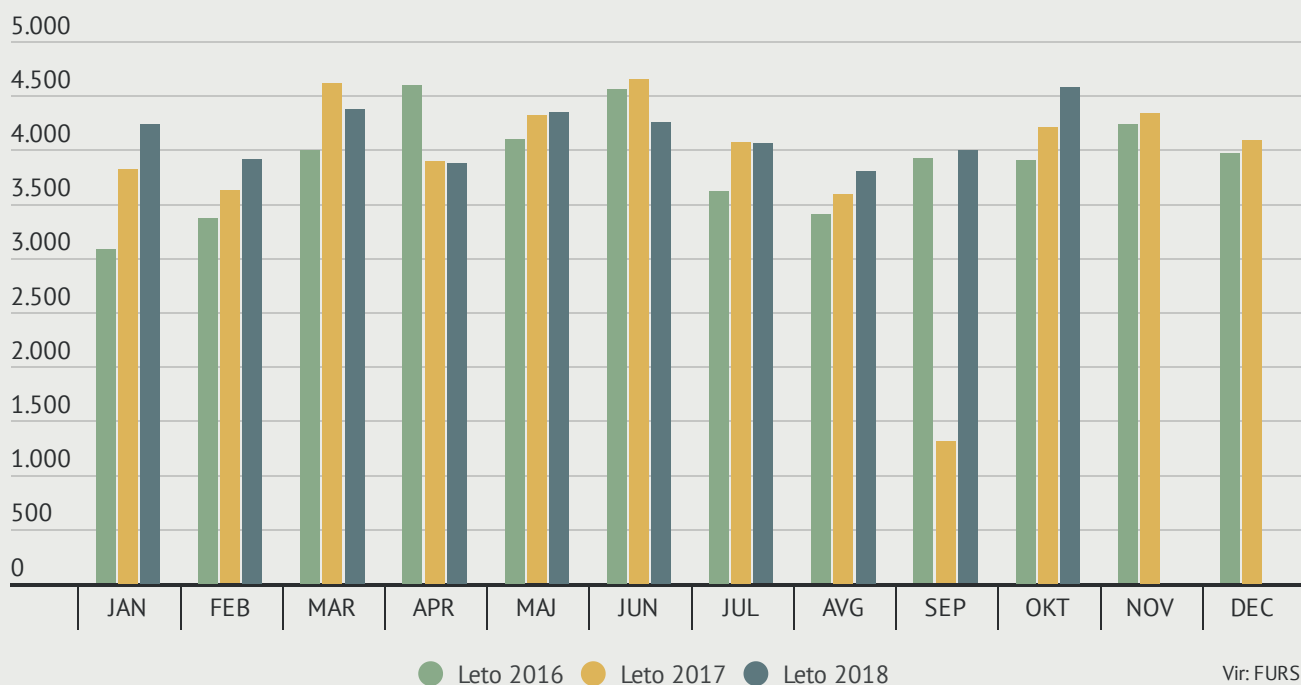
V Sloveniji največje rasti cen v Evropski uniji

Eurostatove analize kažejo, da so v drugem četrtletju cene nepremičnin najbolj zrasle prav v Sloveniji. V treh mesecih so se podražile za 4,2 odstotka, na letni ravni pa za dobrih 13 odstotkov. V obeh primerih gre za največjo rast v Evropski uniji. Zelo zanimive so številke za novozgrajena stanovanja, ki so se v treh mesecih podražila za 11 odstotkov, na letni ravni pa za 30 odstotkov. Vendar je treba ob tem opozoriti, da je Statistični urad Republike Slovenije zaznal le 59 tovrstnih transakcij.

Nekoliko manjša je bila letna rast cen rabljenih stanovanj. Od drugega četrtletja 2017 do drugega četrtletja letos so se v Ljubljani cene zvišale za 16 odstotkov, drugje po državi pa za 9,8 odstotka.

Cene novih družinskih hiš so v letu dni zrasle za dobro petino, rabljenih pa za 10,6 odstotka. V drugem četrtletju je statistika v Sloveniji zabeležila 2.393 stanovanjskih nepremičnin.

Število zahtev za odmero davka o prometu z nepremičninami



Oktobra Furs zaznal največ zahtevkov za plačilo davka

Medtem ko nepremičninski posredniki po njihovih besedah sklepajo manj pogodb, kot so jih v začetku in sredi tega leta, pa podatki Finančne uprave Republike Slovenije ne kaže tako. Skupno število zahtevkov za plačilo dvoodstotnega davka na promet z nepremičninami je v prvih desetih mesecih tega leta preseglo 41 tisoč zahtevkov, v preteklih dveh letih pa je bilo nekaj čez 38 tisoč. Število letošnjih zahtevkov je doseglo letošnji vrh prav oktobra, in sicer skoraj 4.600, najmanj jih je bilo avgusta, dobrih 3.800, kar lahko pripišemo dopustom. Kakšnih večjih oscilacij med meseci ta hip ni zaznati, tudi ne večjih odklonov v primerjavi z lani in predlanskim.

Opozorimo le na podatek za september 2017, ko so zabeležili le dobrih 1.300 zahtevkov. Po dodatnem preverjanju na Furs niso odkrili nobene napake in gre za dejansko stanje, pri čemer naši viri s trga septembra lani niso zaznali nobenih večjih nihanj oziroma znižanja prometa.

Plačilo dvoodstotnega davka na promet z nepremičninami se plača ob prodaji rabljenega stanovanja, kar pomeni, da smo pridobili podatke za ta segment. Podatkov o transakcijah z novogradnjami nismo dobili, pri čemer pripominjamo, da se velika večina prometa opravi s starimi stanovanjskimi nepremičninami.

je mogoče opaziti, da lastniki nepremičnin na obrobni ljubljanski lokaciji ne morejo prodati za vsako nastavljeno ceno, zato jo morajo znižati. Res pa je, da so velikokrat pretiravali in se zgledovali po cenah na precej boljnjih lokacijah,« pravi Klemenčič.

Garsonjere ni mogoče kupiti za manj kot tri tisoč evrov za kvadratni meter, če je povsem obnovljena in opremljena, lahko cena tudi na povprečnih lokacijah doseže štiri tisočake. Cene drugih rabljenih nepremičnin se začnejo pri 2.500 evrih za kvadratni meter. Za toliko se lahko proda večje stanovanje v četrtem nadstropju večstanovanjskega bloka brez dvigala. Cene od tod le rastejo. Odvisne so od lokacije, urejenosti soseske, stanovanjskega bloka in samega stanovanja. Najdražje je v središču mesta,

kjer je kar precej naložbenih nakupov za oddajo prek spletnih rezervacijskih sistemov, kot sta Airbnb in Booking. »Na drugih lokacijah lastniki ne oddajajo prek teh portalov, ampak gre za dolgoročno oziroma klasično oddajo,« pravi Klemenčič.

Cene novogradenj se začnejo nekje pri 3.200 evrih za kvadratni meter. V MKA nepremičninah teh visokih cen ne povezujejo s precej specifičnimi, manjšimi in vsaj na prvi pogled ekskluzivnimi vila bloki, ki se gradijo že kar nekaj let, stanovanja v njih pa se prodajo hitro in po precej visokih cenah. »Gre za klasično razmerje med ponudbo in povpraševanjem,« pravi Mirko Klemenčič in opozarja na stihijsko ponudbo novogradenj. »V Ljubljani ni stalne ponudbe primernih novogradenj. Kar se zgradi, se hitro proda, za tem pa spet nastane luknja.«

STOP – NI STANOVANJSKEGA POSOJILA BREZ UPORABNEGA DOVOLJENJA!?

Zakaj so banke postale previdnejše pri odobritvah hipotekarnih posojil in kaj zahtevajo

Tanja Smrekar

tanja.smrekar@finance.si

Se vam je v zadnjih mesecih zgodilo, da ste šli na banko po hipotekarno posojilo za nakup čisto običajnega stanovanja ali hiše, neobremenjenega in vpisanega v zemljiško knjigo, pa vas je banka zavrnila, češ da najprej prinesite uporabno dovoljenje? Ali, absurdno, je bančnik zahteval uporabno dovoljenje za nakup še nedokončane hiše, denimo v tretji gradbeni fazi? Uporabno dovoljenje se namreč pridobiva na koncu, pred vselitvijo.

Da, vse to se dogaja po uveljavitvi nove gradbene zakonodaje sredi tega leta, opozarjajo nepremičninski posredniki in cenilci, ki jih skrbi, da bo trg zato zamrl ali se upočasnili, ker pač uporabnih dovoljenj za vse nepremičnine ni, za nekatere - torej v tretji gradbeni fazi - pa jih je celo nemogoče dobiti.

Nepremičninariji: Banke zahtevajo preveč

Kaj po besedah nepremičninskih posrednikov zahtevajo banke?

Banke za odobritev posojila poleg gradbenega zahtevajo tudi uporabno dovoljenje za že zgrajene hiše in stanovanja. Načeloma to ne bi smela biti težava, saj tega zahteva tudi gradbena zakonodaja. Pred junijem letos uporabno dovoljenje za enostanovanske hiše ni bilo nujno, zdaj je. Za večstanovanske, torej za stanovanja v bloku, tudi, a banke načeloma uporabnega dovoljenja za odobritev posojila nikoli niso zahtevale - ne za večstanovanske ne za enostanovanske stavbe.

Banke (ne vse in vedno) zahtevajo za odobritev posojila uporabno dovoljenje celo za nakup nedokončane hiše ali stanovanja. Denimo v tretji gradbeni fazi. Ali celo, če gradite zase in imate na-rejeno zgolj temeljno ploščo ali še tega ne, pravijo nekateri viri. Kako je mogoče za to dobiti uporabno dovoljenje? Nikakor! Nekoč se je to vmesno dovoljenje pridobivalo kvečjemu za skupne (!) površine v denimo tretji podaljšani fazi v večstanovanskem bloku, pravi eden od sogovornikov. Kako je zdaj s tem? Vmesnega uporabnega dovoljenja ni v nobeni zakonodaji. In nihče od sogovornikov ga ne pozna.

Komentar pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin Antona Kožarja pa je: »Očitno bo zamrla samooskrba Slovencev s hišami. Denimo da si kupil nepremičnino do tretje podaljšane gradbene faze in naprej delal sam. Če pač za to ne boš dobil posojila, se bo to končalo.« Tudi nepremičninska agentka iz družbe Firma nepremičnine Ana Hudl Martinović pravi, da bo trg tako zamrl, če se nekatere nelogičnosti ne bodo odpravile. Tudi viri blizu vlade, poznavalci gradbene zakonodaje, ocenjujejo, da gre za nepoznavanje problematike in celo za napake: »Nemogoče je, da banke zahtevajo uporabno dovoljenje za nekaj, za kar je uporabno dovoljenje nemogoče dobiti.« To torej pomeni samo, da banka noče dati posojila.

Zakon ne zahteva nič konkretnega, banke pa je strah. Zakaj?

Nihče in nobena zakonska določba od banke ne zahteva uporabnih dovoljenj, je pa zapis gradbenega zakona (več o tem v nadaljevanju) povzročil, da so banke pri hipotekarnem zavarovanju posojil postale še previdnejše, pravi direktor zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS Boštjan Udo-vič: »Uporabno dovoljenje načeloma zagotavlja, da je objekt zgrajen skladno s prostorsko zakonodajo in prostorskimi plani. Banka se želi zaščititi, da ob neodplačevanju posojila in potrebi po prodaji nepremičnine na dražbi sama ne bi imela težav.

Kaj pravi 93. člen gradbenega zakona

...

(5) Upravitelj, notarji, pooblaščen inženirji s področja geodezije in druge osebe javnega ali zasebnega prava in drugi organi, pristojni za izvedbo dejanj iz prvega odstavka tega člena, morajo pred njihovo izvedbo preveriti, ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano, in ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi v skladu s 94. členom tega zakona (vpis zaznambe inšpekcijskega ukrepa in možnost izbrisa, op. a.).

(6) Prepovedi iz prvega odstavka (denimo promet z nepremičninami ali vpis sprememb v zemljiško knjigo, op. a.) tega člena ne veljajo, če so dejanja potrebna zaradi izvršitve izrečenih inšpekcijskih ukrepov ali pridobitve dovoljenj in drugih predpisanih dejanj po tem zakonu.



SHUTTERSTOCK

Če se v letih po odobritvi posojila ugotovi, da je nepremičnina, ki je zastavljena, nelegalna in se na podlagi inšpekcijske odločbe v zemljiški knjigi zaznamuje prepoved razpolaganja, ima banka veliko težavo pri unovčevanju svojega zavarovanja.«

Udovič še dodaja, da je praksa bank pri tem zelo različna - nekatere zahtevajo več, druge manj. Zato pravi, da se bo trg že sam sčistil: »Če bo ena banka pač zahtevala nemogoče pogoje, bo šla stranka drugam.«

O večjih zahtevah bank so obveščeni tudi na ministrstvu za okolje in prostor, ki je pristojno za gradbeno zakonodajo: »S tem smo seznanjeni, a tega neposredno ne zahteva gradbeni zakon. To je lahko odločitev samih bank, saj te, zlasti pri hipotekarnem posojilu, prevzemajo zelo veliko tveganje...«

Nejasnosti pripomogle k različnosti praks med bankami

Pa vendar - te skrbi so imele banke že prej. Lahko bi zahtevale tudi uporabno dovoljenje, pa ga niso. Zakaj so začele (vsaj nekatere) zdaj zahtevati več? In to celo za stare nepremičnine, tudi za enostanovanjske hiše, za katere uporabno dovoljenje pred junijem letos ni bilo zahtevano? Kaj piše v novem gradbenem zakonu, da so se banke tako ustrašile?

Na Združenju bank Slovenije pravijo, da banka z odobritvijo posojila prevzema določena tveganja,

zato je v njeni domeni, da zahteva dokumentacijo, za katero meni, da je potrebna.

»Dejstvo pa je, da je nekaj nejasnosti pri poslovanju v praksi povzročil 93. člen gradbenega zakona, v katerem je določeno tudi, da so za nedovoljeni objekt in za neskladno uporabo objekta prepovedani med drugim vpisi in spremembe vpisov v zemljiški knjigi ter sklepanje pravnih poslov, torej tudi kreditnih pogodb. Za banke namreč ni ključno samo vprašanje, kakšen je status v zemljiški knjigi na dan sklenitve pogodbe, ampak tudi, ali je sklenitev kreditne pogodbe med banko in stranko nična, če se naknadno ugotovi, da gre za nedovoljen objekt oziroma zanj ni bilo izdano gradbeno dovoljenje oziroma gre za neskladno uporabo objekta. Po našem mnenju so ravno te nejasnosti v povezavi z navedenimi tveganji morda pripomogle k različnosti praks med bankami pri zahtevani dokumentaciji za odobritev posojila. V okviru ZBS niso bila v zvezi s tem sprejeta nobena priporočila za banke, smo pa organizirali sestanek med bankami in predstavniki ministrstva za okolje in prostor ter Notarsko zbornico Slovenije.«

Kaj pravijo na ministrstvu za okolje in prostor?

»Obveznosti v zvezi s prodajo nepremičnin gradbeni zakon neposredno ne določa. Posredno pa to izhaja iz uzakonjenih obveznosti (93. člen) notar-



ALES BENČO



Očitno bo zamrla samooskrba Slovencev s hišami. Denimo da si kupil nepremičnino do tretje podaljšane gradbene faze in naprej delal sam. Če pač za to ne boš dobil posojila, se bo to končalo,

meni pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin
Anton Kožar.

jev, odvetnikov in nepremičninskih posrednikov, da pred izvedbo dejanj, kot je promet z nepremičninami, preverijo obstoj gradbenega dovoljenja. Posredno torej iz gradbenega zakona izhaja, da mora imeti nepremičnina ob prodaji gradbeno dovoljenje. Uporabno dovoljenje je po gradbenem zakonu pogoj za začetek uporabe objektov (razen v primeru izjem, ki so določene v zakonu), ni pa določena obveznost navedenih oseb, da njegov obstoj preverjajo v prometu z nepremičninami.«

Poenostavljeno: če notar, ki sodeluje pri poslih z nepremičninami (vedno tudi pri hipotekarnih posojilih), ne preveri, ali za objekt obstaja gradbeno (in ne uporabno!) dovoljenje, je lahko takšen posel ničn. Torej, če naredi napako, je lahko odškodninsko odgovoren. Zakon sicer navaja le gradbeno dovoljenje.

Očitno gre za načelo velike previdnosti. Trenutno sicer potekajo sestanki med bankami, notarji in ministrstvom, da bi razjasnili dvome.

»Če banka ne preveri legalnosti zgrajenega objekta in tudi uporabnega dovoljenja, prevzame tveganje glede bistveno manjše vrednosti nepremičnine,« pravijo na Banki Slovenije.

Pri novogradnjah pravila zaostrijo že po aferi Zbiljski gaj

Že dlje časa pa so strožja pravila pri novogradnjah, ki jih prodaja investitor. Neposredno pri teh gradbeno dovoljenje zahteva zakon o varstvu kupcev stanovanj in stanovanjskih stavb. Iz njegovega 5. člena izhaja, da prodajalec (investitor) ne sme skleniti prodajne pogodbe, dokler ni izpolnjen pogoj, da je za gradnjo izdano dokončno gradbeno dovoljenje. Prav tako zakon v 16. členu določa, da prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino kupcu, ko pridobi uporabno dovoljenje. Zakon je bil sprejet po aferi Zbiljski gaj, da bi zaščitil končne kupce novogradenj, ki jih investitor gradi za trg, pred posledicami denimo stečaja investitorja.

Kje se dobi uporabno dovoljenje

Težava je danes tudi v tem, da ni vedno preprosto dobiti uporabnega dovoljenja tudi, če gre za stavbe ali dele stavb, ki bi ga pred uporabo že morali imeti. Načeloma bi jih sicer morali brezplačno dati na upravni enoti, a ni vedno tako. Zato bi morali hitreje posodobiti sistem, v katerem bi takoj dobili različna dovoljenja. Trenutno imamo Prostorski informacijski sistem (PIS). Ta omogoča tudi javni vpogled v podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih, uporabnih dovoljenjih, legalizacijskih odločbah, pa tudi o inšpekcijskih odločbah. A za zdaj je mogoč le vpogled v podatke o izdanih dovoljenjih s pravnomočnostjo od 1. junija 2015. Načrt je, da se evidenca v prihodnje napolni tudi s podatki o starejših dovoljenjih.

»Še huje je, če banke zahtevajo dokumentacijo za nepremičnine, zgrajene pred letom 1968, za katere se sicer po zakonu avtomatično šteje, da imajo vsa dovoljenja. A kljub temu se je že zgodilo, da je banka zahtevala določeno odločbo, kar lahko na upravni enoti traja tudi dva ali tri mesece,« pravi Ana Hudl Martinović.

Kakšna pa so pravila glede pridobivanja uporabnega dovoljenja? Kdo ga mora hraniti? Praviloma lastnik objekta. V večstanovanjskih objektih, ki imajo upravnika, ta dokument hranijo tudi upravni ki. Kaj pa, če ga nihče nima? »V tem primeru lahko lastnik za ta dokument zaprosi pristojno upravno enoto. Če se dokument na upravni enoti ne hrani več, ga je praviloma mogoče poiskati v Arhivu RS. Če lastnik ugotovi, da ta dokumentacija ne obstaja oziroma ni nikoli obstajala, je možno te dokumente pridobiti po redni poti skladno z določbami gradbenega zakona,« pravijo na ministrstvu za okolje in prostor. Torej, če gre za starejšo enostanovanjsko stavbo, za katero uporabno dovoljenje ni bilo potrebno, pa bi ga zdaj banka želela imeti, lahko naredi pooblaščen arhitekt ali projektant pregled objekta in posnetek stanja ter da ustrezno izjavo za pridobitev uporabnega dovoljenja. Cena? Odvisno, načeloma pa bi moralo biti največ dva tisoč evrov, pravijo poznavalci. Če niti to ni možno, ima lastnik na voljo več shem legalizacije. Kot pravijo naši viri, bi se lahko zapletlo tudi tam, kjer so iz velikih enostanovanjskih hiš nastali večstanovanjski objekti.

Kaj pa, če so zahteve nemogoče?

Kaj pa, če se znajdete v absurdni situaciji, ko banka od vas zahteva nekaj, kar je nemogoče dobiti? Torej uporabno dovoljenje za nedokončano hišo.

»Verjetno je zahtevati uporabno dovoljenje za objekt (v fazi gradnje ali za zemljišče), ki ga ni mogoče dobiti, pač posledica strahu in nepoznavanja. Prepričani smo, da bodo banke sčasoma problematiko bolje proučile in posledično postavile bolj logična pravila, ki bodo vsaj v osnovi usklajena med vsemi. Smiselno bi bilo denimo od nadzornega projektanta dobiti izjavo, da je do trenutne gradbene faze objekt zgrajen skladno s projektom gradbenega dovoljenja,« pravi Boštjan Udovič. Anton Kožar pa svetuje, naj imajo banke lastne priporočene ocenjevalce.

»Če banka zahteva dovoljenja za objekte, ki tega po zakonu ne potrebujejo, svetujemo, da glede na predpise stranka sama dokaže banki, da to ni potrebno. V konkretnih zadevah pa tukajšnje ministrstvo ne more in ne sme posredovati, saj odloča o morebitnih pritožbah zoper odločitve gradbene inšpekcije, ki ugotavlja potrebnost pridobitve predpisanih dovoljenj v takšnih primerih,« pravijo na ministrstvu.

Banke: Pa saj kreditiramo ... Kako pa?

Banke pravijo, da kreditirajo in da tudi ne postavljajo nerazumnih zahtev. A vsi naši sogovorniki so seznanjeni s tem, da so banke (pa tudi notarji) precej previdni - tako kot je opisano zgoraj. Ne nazadnje zato tudi sestankujejo z ministrstvom - tako banke kot notarji (komentar notarske zbornice še čakamo).

Pridobili smo tudi odgovore nekaterih poslovnih bank. Načeloma pravijo, da so razumni - torej za kreditiranje gradnje oziroma za cenitev nepremičnine, ki je potrebna pred kreditiranjem, ne zahtevajo uporabnega dovoljenja, če nekoliko poenostavimo. Vse pa izjavljajo, da se šteje, da imajo hiše, zgrajene pred letom 1968, pravnomočno uporabno dovoljenje. Potrebujejo seveda tudi izpiske iz zemljiške knjige. Preverite odgovore tudi, ko boste šli na banko. Namreč, nepremičninarji, kot lahko preberete, pravijo drugače - v nekaterih bankah so postavljali precej nemogoče zahteve.

Unicredit banka Slovenije: Za enostanovanjske hiše, zgrajene po 31. decembru 1967, zahtevajo pravnomočno gradbeno dovoljenje, za enostanovanjske stavbe, ki so v uporabi od 1. junija 2018, pa še uporabno dovoljenje. Za stanovanje v večstanovanjskem bloku z več kot 20 enotami gradbenega in uporabnega dovoljenje ne zahtevajo, če ne gre za novogradnjo. Pri financiranju gradnje objekta zahtevajo pravnomočno gradbeno dovoljenje.

SKB banka: Za nakup nepremičnine denimo v tretji gradbeni fazi potrebuje posojilojemalec gradbeno dovoljenje. Uporabnega denimo ne zahtevajo za stare enostanovanjske hiše, saj pred junijem letos to zanje ni bilo zahtevano. Zahtevajo pa ga pri večstanovanjskih stavbah (nakup stanovanja, denimo).

NLB: Uporabno dovoljenje zahtevajo za poslovne nepremičnine, pa tudi - po koncu gradnje - za posojilo, s katerim posojilojemalec financira gradnjo hiše na ključ. Sicer pa zahtevajo gradbena dovoljenja oziroma enotno dovoljenje za gradnjo hiše (po letu 2002), za stanovanja pa samo sestavljen zemljiškoknjižni izpisek.

Sberbank: Prav tako pravijo, da ne postavljajo pretiranih zahtev oziroma ne zahtevajo kar takoj uporabnega dovoljenja. Tega je treba predložiti, če nekdo gradi denimo hišo zase, pred vselitvijo, sicer pa gre za gradbena dovoljenja, ki pa denimo ni potrebno za stanovanje v zgradbi z več kot desetimi stanovanji.

Abanka: Zahtevajo gradbeno dovoljenje, razen za stavbe, zgrajene pred letom 1968.

Absurd: zahteva po uporabnem dovoljenju, pa četudi 40 let starem ...

Boštjan Udovič, direktor zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS, opozarja še na absurdnost izkazovanja z uporabnim dovoljenjem, da je vse v redu s starimi nepremičninami. Namreč, lahko nesete na banko uporabno dovoljenje iz denimo leta 1975, vmes pa se je lahko že marsikaj spremenilo. In je objekt postal neskladen, nelegalen, nevaren ali karkoli že. Torej, v nekaterih primerih gre res za nesmiselne zahteve. Nekateri predlagajo, da bi ta absurd odpravili z neko ažurirano oceno skladnosti gradnje, ki bi jo lahko opravili tudi pooblašenci bank. Tako bi se vedelo, če bi do neskladij prišlo denimo čez deset let, da je za to odgovoren trenutni lastnik. A to stane. Je pa prav verjetno, da bo zakon spremenjen tudi v to smer.

S tem, da se trg ureja, da se odpravljajo nelegalne, nevarne zgradbe, da so varni tudi porabniki in posojilodajalci, seveda ni nič narobe. Narobe pa je, če je vse skupaj preveč birokratsko in drago. In nejasno, kot je očitno zdaj bankam glede posojil. In če pred uveljavitvijo novih zahtev niso narejene baze ter na voljo enostavne in hitro dostopne poti do že pridobljenih dovoljenj in do sistema (in po konkurenčnih cenah), kako se oceni, ali je neka gradnja in stavba skladna.



TA DEJ KREFT/KRAFTART

KAKO ZELO BOGATI LUKSEMBURG POSKRBI ZA STANOVANJSKO VPRAŠANJE REVEŽEV



Vasilij Krivec

vasilij.krivec@finance.si

Precej zanimivo prakso je na letošnjem posvetu Poslovanje z nepremičninami v Portorožu predstavil Gilles Hempel, direktor luksemburške Agence Immobiliere Sociale (nepremičninsko-socialne agencije), ki zasebna stanovanja pretvori v socialna. Povezuje namreč lastnike praznih stanovanj z revnimi prebivalci, ki želijo rešiti stanovanjsko vprašanje. Ja, tudi v Luksemburgu, državi, ki ima skoraj 90 tisoč evrov bruto družbenega proizvoda na prebivalca, določen sloj prebivalstva zvečer nima kam.

Poleg tega da Agence Immobiliere Sociale revnim najemnikom poišče primerno bivališče, jih stalno spremlja. Medtem ko na eni strani finančniki in nepremičninski strokovnjaki iščejo primerne nepremičnine in upravljajo fond, socialni delavci, pedagogi, sociologi in drugi strokovnjaki s tega področja najemnikom pomagajo pri iskanju zaposlitve, izobraževanju in drugih aktivnostih, s katerimi se lahko izkopljejo iz revščine in so potem sposobni stanovanje najeti na prostem trgu. Prvo obdobje traja tri leta, po tem času se analizira stanje in določijo aktivnosti za naprej.

Strahovi, zelo podobni slovenskim

In od kod stanovanjski fond? Od lastnikov, ki nepremičnin nočejo oddajati na trgu. V Luksemburgu je praznih od 10 tisoč do 20 tisoč stanovanj, kar po Hemplovih ocenah pomeni med osmimi in desetimi odstotki celotnega stanovanjskega fonda. Lastniki so večinoma starejše osebe, ki bivajo v domovih za starejše, njihovi potomci oziroma dediči in drugi. Vsem pa je skupno dvoje. Tega premoženja nočejo prodati, saj so obrestne mere izjemno nizke, za druge naložbe pa nimajo znanja

ali poguma. Druga stvar, ki jih druži, nas je zelo presenetila – strah pred neplačili najemnikov. Kako zelo podobno slovenskim lastnikom praznih stanovanj.

Vsa tveganja prevzame sklad

Omenjeni sklad se je pojavil pred slabimi deseti leti, danes pa upravlja okoli 520 stanovanj. V njem je 34 zaposlenih, med katerimi so finančniki, tehnično osebje, ki vzdržuje nepremičnine, ter socialni in sorodni delavci. Sklad z lastnikom podpiše pogodbo o najemu stanovanja, nase prevzame vsa tveganja in najemniku plača najemnino, ki je malo nižja od tržne. Sklad stanovanje prenovi, da je primerno za oddajo, stroške prenove pa plača lastnik. Nato sklad poišče najemnika, ki mu zaračuna najemnino, ki ne preseže tretjine njegovih prihodkov in je precej nižja od tržnih najemnin.

Razliko med prejeto in tržno najemnino krijejo država in občine, ki pokrijejo še morebitne stroške neplačil in nekatere vzdrževalne stroške. Gilles Hempel je ob tem poudaril še en dejavnik, ki dodatno zmanjša tveganje lastnikov. Če lastnik nujno potrebuje stanovanje, ga lahko od agencije spet pridobi v dveh do šestih mesecih, ko lahko z njim spet prosto razpolaga.

Ekскурzija za samozadostne birokrate

Še zanimivejši je pristop pri prostih zazidljivih zemljiščih. Gre za učno uro in klofuto slovenskim pripravljavcem predpisov ter odgovornim uradnikom, ki iščejo vsako dlako v jajcu. Poleg praznih stanovanj imajo v Luksemburgu veliko nezazidanih parcel za gradnjo stanovanjskih objektov. Razlogi, da so parcele nezazidane, so enaki kot v Sloveniji: starši jih čuvajo za otroke ali za hude čase, lastniki ne dosežejo primerne cene in drugo, značilno za močno navezanost na domačo grudo.

Nepremičninariji in socialni delavci so se domislili rešitve. Parcele najemajo od lastnikov, nanje postavijo enega ali več mobilnih objektov in s tem pridobijo nove stanovanjske površine. Objekti imajo začasni status in so priključeni na isto infrastrukturo kot vsi drugi objekti. Ko želi lastnik prosto parcelo, sklad objekte umakne in jih postavi na drugi lokaciji.

Na vprašanje, ali so v Luksemburgu potrebna za to kakšna posebna dovoljenja, je Hempel odgovoril, da ne in da s pridobivanji dovoljenj začasne objekte nimajo nobenih težav. »Gre za to, da so država in lokalne skupnosti prepoznale zelo dobro rešitev, zato nam zagotavljajo potrebna finančna sredstva in nam pomagajo pri razvoju novih rešitev.«

Portal o slovenskem gradbeništvu **gradbenistvo.finance.si**

Če bi radi predstavili uspešno in zanimivo zgodbo ali vas zanima oglaševanje, nam pišite na

gradbenistvo@finance.si

Podporniki:



S-INVEST

praznuje 10 let!

Najlepša hvala ekipi, strankam,
partnerjem, svetovalcem,
dobaviteljem in vsem interesnim
skupinam, ki so pripomogli
k našemu uspehu.

Predstavljamo **S-Consult**,
*podjetje, namenjeno zagotavljanju
visokokakovostnih cenitev in
svetovalnih storitev.*

Še na naslednjih 10 let!

