

CENE IN NAJEMNINE

V prestolnici za četrtno nižje najemnine

Veliko študentov te dni intenzivno išče najemniško stanovanje, ki bo oktobra postalo njihov začasni dom v času šolanja. Zaradi posledic epidemije, ki je praktično ohromila oddajanje nepremičnin v kratkoročni turistični najem (Airbnb), bo najemjemalec veliko lažje, saj so se najemnine denimo v prestolnici znižale tudi za četrtno.

Vlasta Tifengraber

Novo šolsko leto je tu in mnogi študenti iščejo čim ugodnejše najemniško stanovanje, najemodajalci, ki so oddajali za kratkoročni najem, pa zdaj načrtujejo oddajanje stanovanj v najem študentom. »Pri tem bi svetovala previdnost pri sklepanju najemnih pogodb. Poraja se namreč vprašanje, kaj storiti v primeru, da študenti, pa tudi tisti, ki najemajo stanovanja zaradi službe, odpovedo najem na primer zaradi karantene. Zato želijo številni

oceno se strinja Boris Veleski, namestnik direktorja družbe Mreža nepremičnine, ki pravi, da so se opazno znižale cene najemniških stanovanj, predvsem tam, kjer je bil kratkoročni najem v razcvetu, torej v samem centru Ljubljane z bližnjo okolico. »Od 16 do vrtoglavih 20 evrov za kvadratni meter je bilo treba za najem odšteti pred epidemijo, ponekod celo kakšen evro več. Zdaj se najemnine gibljejo od 12 do 14 evrov za kvadratni meter, odvisno od mikrolokacije, velikosti, stanja, lege in tako dalje. Seveda so izjeme, ki potrjujejo pravilo,« pravi Veleski.

letos cene rabljenih stanovanj v Sloveniji v primerjavi z drugim polletjem lanskega leta zvišale za tri odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2019 za sedem odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2018 za enajst odstotkov. Povprečna cena rabljenega stanovanja na

Povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države je letos prvič presegla mejo 1900 evrov za kvadratni meter.

ravni države je prvič presegla mejo 1900 evrov za kvadratni meter.

Tudi Eurostat ugotavlja, da ukrepi za zajezitev pandemije v državah evrskega območja niso negativno vplivali na cene stanovanjskih nepremičnin. Cene stanovanjskih nepremičnin na območ-

kvadratni meter,« je dejal Veleski.

Kupci nepremičnin v prestolnici z okolico najpogosteje iščejo dvo- in tri-sobna stanovanja. Zanje je vedno bolj pomembno, da imajo stanovanja zagotovljena vsaj en parkirni prostor in dvigalo. Sploh v primeru, da kvadratni meter stanovanja znaša več kot 2500 evrov. »Številni pa še vedno kupujejo nepremičnine tudi kot naložbe, saj jih je strah denar hraniti v banki. V tem primeru posamezniki kupujejo tudi dražja stanovanja, kar je pogojeno z dobro lokacijo, ustrezno infrastrukturo in kakovostjo gradnje. Nepremičnine, ki jih kupujejo družine, pa so predvsem večja stanovanja oziroma manjša stanovanja za večja ali hiše v Ljubljani in bližnji okolici za primerno ceno,« je stanje opisala Solarjeva.

V prestolnici luksuza dovolj

Po besedah naših sogovornikov bo v Ljubljani v naslednjih dveh letih na vo-



Stanka Solar, Stan nepremičnine

Menim, da bi morali zakonsko določiti, kaj luksuz sploh pomeni. Na tak način bi na trgu lažje določili, kaj je definicija nadstandarda oziroma kaj je definicija luksuznih nepremičnin.



Najemnine v prestolnici so se znižale, na voljo je več najemniških stanovanj. Za vsaj 20 odstotkov nižjo najemnino se lahko najame spodobno stanovanje, kar je bila prej redkost. iStock

najemodajalci strošek najemnine v celoti prenesti na najemnika tudi za mesece, ko bi bilo stanovanje morebiti prazno. Vedno več lastnikov stanovanj tako želi odpovedne roke podaljšati na 90 dni, kolikor zakon še dopušča,« je opozorila Stanka Solar, direktorica podjetja Stan nepremičnine, ki je dodala še, da je trenutno mogoče najeti tudi bolj kakovostne nepremičnine za nižjo ceno kot pred epidemijo koronavirusa. »Za boljšo predstavlo – recimo štirisobno stanovanje, ki se je prej oddajalo za 1200 evrov na mesec, zdaj lahko najamete že za 900 evrov.«

Spodobno stanovanje za petino ceneje

»Glede na zmanjšan obisk turistov in povečano število stanovanj, ki jih prek Airbnb oddajajo za dolgoročni najem, so se logično znižale tudi najemnine in hkrati povečala ponudba najemniških stanovanj. Zdaj lahko za vsaj 20 odstotkov nižjo najemnino najamete spodobno stanovanje, kar je bila prej redkost. Še vedno pa to ne pomeni, da je dobrih in poceni stanovanj na pretek,« je povedal Zoran Đukić, direktor nepremičninske agencije Stoja Trade. Z njegovo

Cene stanovanj v nebo

Medtem ko se posledice epidemije že poznajo na najemniškem nepremičninskem trgu z nižjimi najemninami, se cene nepremičnin še kar zvišujejo. Po za zdaj nepopolnih podatkih Geodetske uprave RS (Gurs) so se v prvem polletju



Boris Veleski, Mreža nepremičnin

Pred epidemijo je bilo treba za kvadratni meter najemniškega stanovanja v prestolnici odšteti od 16 do vrtoglavih 20 evrov za kvadratni meter. Zdaj se najemnine gibljejo od 12 do 14 evrov za kvadratni meter.

ju z evrom so se v letošnjem prvem četrtletju medletno zvišale za pet odstotkov, kar predstavlja najvišjo rast po drugem četrtletju leta 2007. V primerjavi z lanskim zadnjim četrtletjem so se stanovanjske nepremičnine v državah z evrom v povprečju namreč podražile za 0,9 v EU pa za 1,2 odstotka, kažejo nedavno objavljeni podatki. Med državami so na letni ravni najvišje stopnje rasti dosegali Luksemburg, in sicer za 14 odstotkov, Slovaška za 13,1 odstotka in Estonija, kjer so se cene nepremičnin zvišale za 11,5 odstotka. Cene so upadle le na Madžarskem – 1,2 odstotka. Slovenija je imela 5,5-odstotno medletno rast.

Dražja stanovanja kot naložba

»Trenutno je največ povpraševanja po cenejših manjših in novih okolišnih stanovanjih. Prevladujejo kupci vsejivih rabljenih stanovanj v Ljubljani. Za kvadratni meter so pripravljeni odšteti od 2400 do 2800 evrov – seveda je odvisno od stanja, starosti, lokacije in drugih detajlov. Kupci novih stanovanj pa so pripravljeni plačati več kot 3000 evrov. Pri večini projektov novogradenj se cena giblje od 3300 do 4000 evrov za

ljo veliko luksuznih nepremičnin, katerih cena bo za marsikoga sicer nedosegljiva. Đukić pravi, da obstaja segment kupcev v višjem razredu, ki kupujejo tako nepremičnino v Palais & Vila Schellenburg, za katero so pripravljeni odšteti do 9000 evrov za kvadratni me-



Zoran Đukić, Stoja Trade

Povprečna cena rabljenega stanovanja v Ljubljani je okoli 2800 evrov za kvadratni meter, luksuzne nepremičnine pa nekje od 4500 evrov naprej.

ter, kot tudi stanovanja v drugih projektihi višjega cenovnega razreda, kot je denimo Šumi. »Nekaj luksuznih nepremičnin se obeta tudi v stavbah z manjšim številom stanovanjskih enot na dobrih lokacijah v Ljubljani. Za tovrstne nepremičnine so ljudje pripravljeni plačati tudi več kot 5000 evrov za kvadratni meter, toda realizacija tovrstnih projektov bo odvisna tudi od splošnega svetovnogospodarskega dogajanja,« je dodala Solarjeva.

Različno razumevanje

Mnogi si zastavljajo vprašanje, kaj naj pravzaprav luksuz pri nepremičnini pomeni, saj se termin po mnenju poznavalcev prepogosto uporablja, ga je težko definirati in je zelo subjektiven.

»Luksuz kupcem pomeni odlična prvovrstna lokacija, večja kvadratura, večji prostori, odlični materiali, brendirane znamke in umetnost v prostoru. Za investitorje pa se včasih pojavlja beseda luksuz tudi za stvar, ki si tega ne zasluži – slabša lokacija, materiali, ki jih sami klasificirajo kot luksuzne, pa to seveda niso,« je Đukić pojasnil včasih različno razumevanje kupcev in vlagateljev. x