

Napoved

Kaj se bo dogajalo s cenami nepremičnin v prihodnjih petih letih?

ČE ŽELIMO VEDETI, KAJ SE BO DOGAJALO V PRIHODNOSTI NA NEPREMIČNINSKEM TRGU, SE MORAMO NAJPREJ OZRETI V PRETEKLOST.

Leta 2008 smo imeli rekorde na trgu nepremičnin. Nato je prišla kriza, število transakcij z nepremičninami je korenito upadlo. Sledil je tudi upad cen. Slovensko dno je trajalo do leta 2015. Tisti, ki so kupili stanovanja do takrat, so kupili po ugodnih cenah. Prelomno leto je bilo leto 2015, se spominja Andraž Brilli, cenitec vrednosti nepremičnin in partner v podjetju Capital Genetics, ki je opisal minulo dogajanje na nepremičninskem trgu. Gospodarske razmere so se popravile, prav tako ekonomsko-socialni položaj ljudi. Povečal se je tudi promet z nepremičninami. So se pa kupci znašli pred veliko težavo – leta 2015 ni bilo veliko izbire nepremičnin. To je posledica povezanosti bruto domačega proizvoda (BDP) in gospodarske rasti s ciklji v gradbeništvu. Gradbeni cikel sicer vedno zaostaja za BDP, ker je elastičnost

gradbenega cikla manjša in se težje prilagodi hitrim spremembam na trgu. Zato so bili prvi projekti, ki so prišli na trg leta 2015, projekti iz leta 2008. Stanovanja so tudi zelo hitro pošla, cene pa so se povzpele na rekordno raven iz leta 2008. Leta 2017 je stanovanjski nepremičninski trg dosegel vrh po številu transakcij, cene so lani še naraščale. Zdaj so na rekordnih ravneh in povprečna družina si vse težje kupi stanovanje. Pričakuje se, da se bodo cene ustalile. Ali se bodo, pa je odvisno tudi od makroekonomskih razmer. Če se bo začela svetovna kriza, o kateri se govori, se bo spet zgodilo, da bodo projekti prišli na trg prepozno, in ne v konjunkturi. Ponudba stanovanj bo prevelika in posledično bodo upadle tudi cene. Podatki za Ljubljano za leto 2018 in 2019 kažejo, da se nekaj že dogaja, zadnji dve četrtletji sta bila tudi malce ne-

gativni. Mogoče je to tudi posledica tega, da ljudje ne kupujejo več po vsaki ceni in čakajo novo ponudbo, razmišlja Brilli.

Je umiritev razmer čutili tudi na terenu?

Stanka Solar, direktorica Stan nepremičnin: »Trg se postopoma umirja. Na obzorju je sicer veliko novogradenj, je pa res, da mogoče niso toliko cenovno dostopne, kot bi si kupci želeli. Če pride do ohladitve in mogoče celo do upada cen, se moramo zavedati, da so investitorji zdaj ravnali drugače, kot so v preteklosti. Veliko jih gradi manjše objekte in z lastnimi sredstvi. Tisti, ki gradijo večje objekte, so dobili ugodna financiranja od bank. Zato ni pričakovati hitrega upada cen tako kot v preteklosti.



Andraž Brilli: »Posebnost slovenskega trga je, da nimamo pravih razvijalcev nepremičninskih projektov, kar se pozna tudi pri cenah. Naši investitorji so kapitalsko podhranjeni in lahko v nekem trenutku gradijo največ en projekt ali dva. Res je, da se je pojavilo veliko manjših investitorjev, ki so malo zadušili povpraševanje na trgu, a je količina stanovanj občutno premajhna.«

Kako pa ta hip ravnamo kupci?

Stanka Solar: »Kupci so zelo previdni in čakajo na dobre priložnosti, predvsem pri novogradnjah. Če se ponudi nepremičnina na dobri lokaciji in z dobro ceno, nepremičnino kupijo. Se pa da zdaj kar precej pogajati za ceno. Če ste kupec, se pogajajte!«

Andraž Brilli: »Upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami se čuti, posledično je manj tudi kreditiranja bank, ki sicer še vedno ponujajo ugodne obrestne mere. Toda ljudje nimajo prave ponudbe, da bi lahko kupili, zlasti novogradnjo. Ponudba prihaja na trg prepočasno, posledično pa so cene zasoljene. Zato kupci zadnjega pol leta čakajo, kaj se bo zgodilo tako z novo ponudbo, ki prihaja na trg, kot tudi z napovedjo poslabšanja gospodarskih razmer.«

Kaj pomeni zasoljena cena? Ste lahko konkretni?

Andraž Brilli: »Nepremičnine, ki presegajo tri tisočake za kvadratni meter, so cenovno težko dostopne srednjemu sloju. Če pa govorimo o cenah novogradenj, te presegajo štiri ali pet tisočakov. Število kupcev, ki si lahko to privoščijo, je zelo majhno.«

Stanka Solar: »Cene so se povišale tudi zaradi turističnega razvoja države in gospodarske rasti. Ne govorimo samo o Ljubljani in bližnji okolici, ampak tudi o turistično zanimivih lokacijah, kot so Kranjska Gora, Bled, Bohinj in Primorska. V nekem obdobju je bilo ogromno povpraševanja po naložbenih nepremičninah za oddajo v najem. Cene so poskočile. Družine pa si težko privoščijo nakup trisobnega stanovanja za 200 tisoč evrov.«

Več kot tisoč novih stanovanj bo na voljo v prihodnjih letih.

Andraž Brilli: »Ljubljana je eno veliko gradbišče. Ta gradbeni cikel se je zagnal pred dvema letoma, ko so začele banke znova financirati nepremičninske projekte, in zdaj

te nepremičnine prihajajo na trg. Letos bo v Ljubljani prišlo na trg okoli 500 stanovanj, prihodnje leto še 800. To je še premalo.«

VPRAŠANJA IZ OBČINSTVA

Ali je lokacija še vedno glavni dejavnik pri nakupu nepremičnine?

Stanka Solar: »Ne glede na to, kaj se dogaja na trgu, je lokacija vedno najpomembnejša. Sledijo drugi dejavniki, ki določajo ceno.«

Andraž Brilli: »Ob pomanjkanju novogradenj v denimo, Ljubljani se je povpraševanje začelo seliti na sekundarne lokacije – Mengeš, Domžale. Tudi tam so cene začele zelo naraščati. Ko se bodo v Ljubljani pojavila nova stanovanja, bodo v teh krajih začele cene hitreje upadati kot v Ljubljani. Odsvetoval bi investicije v teh krajih, ker bo ta naložba cenovno veliko bolj občutljiva in manj likvidna v primeru hitre prodaje.«

Katere lokacije bi lahko bile v prihodnje bolj privlačne, kot so danes?

Stanka Solar: »Zanimive lokacije poleg Ljubljane so še vedno Domžale, Kamnik, Mengeš, če govorimo o nakupu za družine. Če gre za naložbo za nižji cenovni razred, se marsikdo raje odloča za lokaciji, kot sta Celje in Maribor, ker so cene ugodnejše in je trenutno večja donosnost pri oddajanju v najem, večje pa je tveganje.«

Ali je zdaj primeren čas za nakup nepremičnine?

Stanka Solar: »Vedno je primeren čas, če imamo pravo lokacijo, ceno, priložnost. Če čakamo, nam lahko dobra priložnost uide.«

Andraž Brilli: »Vedno je pravi čas za tiste, ki kupujejo stanovanje za zadovoljenje primarnih potreb družine. Trenutno je sicer vakuum na trgu, in če imate možnost, bi svetoval, da nekaj mesecev počakate. Čakati tri leta pa ni smiselno.«

» Največ težav Neurejeno gradbeno in uporabno dovoljenje, solastništvo in etažiranje

GLAVNA TEŽAVA PRI NAKUPU NEPREMIČNIN, KI JO ZADNJE ČASE OPAŽA STANKA SOLAR, DIREKTORICA NEPREMIČNINSKE DRUŽBE STAN NEPREMIČNINE, JE POVEZANA Z NEUREJENIMI GRADBENIMI IN UPORABNIMI DOVOLJENJI, VELIKO JE TUDI TEŽAV PRI ETAŽIRANJU IN REŠEVANJU SOLASTNIŠTEV. POMEMBNO SE JE ZAVEDATI POSLEDIC, ČE SO VSE TE ZADEVE NEUREJENE, OPOZARJA TUDI ODVETNICA INES ROSTOHAR. NA TO TEMO JE BILO TUDI NAJVEČ VPRAŠANJ IZ OBČINSTVA.

SOLASTNIŠTVO IN ETAŽIRANJE

»Neurejeno lastništvo oziroma nevpis v zemljiško knjigo lahko povzroči neveselosti pri prodaji, neurejeno zemljiškopravno stanje ponavadi težje najde kupca pri prodaji nepremičnine. Ob tem se izognemo tudi morebitnim stečajnim postopkom kakšnega gradbenega podjetja ali investitorja. Neurejeno lastništvo otežuje tudi postopke dedovanja, delitve skupne lastnine ali druge sodne postopke,« je opozorila Stanka Solar, direktorica nepremičninske družbe Stan nepremičnine.

VPRAŠANJA IZ OBČINSTVA

Če ima nepremičnino v lasti več solastnikov, vanjo pa vlaga eden – ali lahko na podlagi tega poveča svoj lastniški delež oziroma zahteva poplačilo vloženih sredstev v sorazmernem delu od drugih solastnikov?

Ines Rostohar, odvetnica in partnerka v Odvetniški družbi Pirč Mušar & Lemut Strle:

»To je eno najpogostejših vprašanj, s katerim se srečujemo. Če govorimo o solastništvu in eden od solastnikov vlaga v nepremičnino, drugi pa ne, bo solastnik, ki je izvedel vlaganja, lahko povečal svoj solastniški delež samo, če so se solastniki predhodno o tem dogovorili. Takšne dogovore je treba sklepati v pisni obliki. Če predhodnega dogovora ni, večjega solastniškega deleža solastnik ne more zahtevati. Zahteva lahko zgolj povr-



nitev vlaganj. Zakon je jasen in narekuje: če gre za redno in potrebno vzdrževanje nepremičnine, se morajo solastniki, ki imajo v lasti več kot polovico nepremičnine, o tem strinjati. Če se ne, solastnik za svoja vlaganja ne more zahtevati povračila sredstev od drugih solastnikov. Drugače je le, kadar je treba izvesti nujna opravila. Če se solastniki ne strinjajo, je treba sprožiti sodni postopek.«

Stanka Solar: »Na podlagi tega ne more povečati svojega lastniškega deleža, lahko pa v pravnem postopku dokažemo stroške in vlaganja. Pravidanje na sodišču praviloma odsvetujemo, vedno v praksi poskušamo poiskati rešitve za vse solastnike. V večini primerov gre za čustvene zamere, o katastrih se skoraj nič ne govori. Te čustvene zamere je treba odpraviti in se pogovarjati. Po mirni poti se da rešiti marsikateri nesporazum in zaplet.«

Objekt ima več lastnikov in ni etažiran. Ali lastnik lahko proda stanovanje?

Ines Rostohar: »Solastniško stavbo je v praksi težko prodati, sploh če stanovanja niso ločena. Vsi solastniki imajo po zakonu predkupno pravico, kar pomeni, da če želi eden izmed njih svoj delež prodati, mora najprej povprašati preostale solastnike. Pri tem opozarjam, da mora postaviti ceno, po kateri bo potem tudi naprej prodajal. Zgolj za solastnike cene ne sme dvigniti. Če v 30 dneh ne odgovorijo, pomeni, da ne uveljavljajo te pravice, in potem lahko

ta svoj delež solastnik proda komurkoli. Ima pa lahko pri tem težavo, saj nihče ne želi kupiti stanovanja v nepremičnini, ki je v solasti. Največkrat take nepremičnine končajo na dražbi. Zato strankam svetujemo, naj se poskusijo vendarle dogovoriti.«

Kakšen je postopek delitve majhne hiše na majhni parceli, kjer ni možno živeti? Lastnika sta dva, nihče pa noče prodati svojega deleža.

Ines Rostohar: »Če se ne bosta dogovorila, je treba to reševati sodno. Etažiranje tako majhne hiše verjetno ne bo mogoče. Tudi majhno parcelo je težko razdeliti na pol tako, da bo ustrezalo obema solastnikoma. Če do fizične delitve ne bo prišlo, bo moral en solastnik izplačati drugega. Če ne bo imel denarja za izplačilo, bo šla parcela na dražbo in se prodala tretjemu. Kupnina bi se v tem primeru razdelila med oba solastnika, kar pomeni, da ta solastnika lahko veliko izgubita, saj bo cena na končni dražbi lahko nizka.«

Če se solastnika ne moreta dogovoriti za etažiranje, kako dolgo traja sodni postopek?

Ines Rostohar: »Razlikuje se od kraja do kraja. Pri majhnih hišah, kjer je solastnikov manj, je postopek lahko hiter. Geodet izmeri in nariše etažni načrt, sodišče potem razdeli. Težava je v velikih blokih, kjer je veliko stanovanj. To lahko traja več let.«



NEUREJENO GRADBENO IN UPORABNO DOVOLJENJE

»Ko je s 1. junijem 2018 začel veljati gradbeni zakon, so uporabna in gradbena dovoljenja postala zelo pomembna tudi za banke, saj te ne kreditirajo več, če nepremičnina nima urejenih ustreznih dokumentov. Zato bodite pri nakupu na to še posebej pozorni! Sploh pri staromeščanskih stanovanjih in starejših stavbah, kjer je treba od upravne enote pridobiti odločbo, da je objekt skladen z gradnjo oziroma da ima gradbeno in uporabno dovoljenje po zakonu. Gre za objekte, ki so bili zgrajeni pred letom 1967. V preteklosti se je dogajalo, da so večja stanovanja in podstrešja spreminjali v dve ali tri stanovanjske enote ter prodajali brez gradbenega in uporabnega dovoljenja, zato je potrebna previdnost pri nakupu,« opozarja Stanka Solar.

VPRAŠANJA IZ OBČINSTVA

Kje preverim gradbeno in uporabno dovoljenje?

Stanka Solar

preveriti na upravnih enotah, predvsem je treba primerjati projekte za pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja s sedanjim stanjem objekta v naravi, možnost legalizacije se preveri na oddelkih za urejanje prostora.«



Ali se pričakuje poenostavitev postopka pridobitve uporabnega dovoljenja?

Andraž Brilli, cenilec vrednosti nepremičnin in partner v podjetju Capital Genetics: »Postopek je z novo gradbeno zakonodajo že poenostavljen za objekte, zgrajene pred letom 1998. Za tiste, zgrajene pozneje, pa je bolj zapleteno, ker je treba priložiti novo projektno dokumentacijo.«

V večstanovanjski hiši je bila dozidana terasa, je potrebno novo gradbeno dovoljenje?

Andraž Brilli: »Da. Za vse, kar se ne sklada s prvotnim projektom, za katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje, in posega v konstrukcijo ali spreminja namembnost, je treba dobiti gradbeno dovoljenje.«

Kako kupiti stanovanje v hiši, kjer ni urejena etažna lastnina?

Stanka Solar: »Tam, kjer ni etažne lastnine, imajo stanovanjci stavbe predkupno pravico. Nihče ne želi več kupiti stanovanja v hiši, če ta nima urejene etažne lastnine. Posojila za takšno nepremičnino banke ne financirajo.«
Andraž Brilli: »Najpomembnejše je, da imate kot kupec pogajalsko moč, da pritisnete na prodajalca nepremične, da uredi pravno stanje nepremičnine pred prodajo. Če boste kupili nekaj, kar je nelegalno, in boste morali pozneje urejati, bo za vas to veliko težje. Če greste na banko

po posojilo, so bistveni gradbeno in uporabno dovoljenje ter urejen dostop do nepremičnine. Marsikje to ni urejeno. Denimo v nekaterih stečajnih postopkih se je pokazalo, da gradbena podjetja funkcionalnega zemljišča niso prenesla na etažne lastnike in so vse zelenice in dostopne poti še vedno v lasti podjetja v stečaju. To je zdaj veliko težje urediti. Pred nakupom nepremičnine je zelo pomembno, da se uredi njen pravni položaj.«

Kako preverim in uredim pravno stanje nepremičnine okrog objekta, do stope oziroma služnosti?

Andraž Brilli: »Če se boste tega lotili sami, je to zelo težko in kompleksno urediti, saj vas pošiljajo od enega okenca do drugega, na upravne enote, občino, do stečajnih upraviteljev, zato priporočam, da se obrnete na nepremičninsko agencijo. Ne imejte v mislih samo plačilo provizije, ker so v ozadju izkušnje in veliko večja pravna varnost za kupce.«
Stanka Solar: »Če bi želeli sami urediti, svetujem, da preverite parcele okrog objekta, podatki so javno dostopni na portalu Geodetske uprave RS, in lastništvo v zemljiški knjigi. Tako boste dobili osnovni vpogled v lastništvo in pravno stanje (vpisane služnosti, hipoteke ...). Potem pa se odločite, ali boste zadeve urejali sami ali se boste obrnili na strokovnjaka.«

Mnenja obiskovalcev delavnice



Ivana, 59 let, učiteljica: »Jaz bi samo hvalila ... Dobro izbrani naslovi in teme, sproti izvem, kar sem potrebovala, in sem že radovedna, katero predavanje bo temu sledilo. Imam starejšo hišo in me kot fizično osebo zanima, kako narediti zapuščino, kako izračunati tržno vrednost nepremičnine. To je en razlog, sicer sem pa učiteljica in me zanimajo vse finančne teme, da lahko to znanje predam naprej. Danes je sicer informacij ogromno, zato se mora vsak sam odločiti, kaj bo spremljal.«



Borut, 69 let, cenilec: »Ta tema je vse bolj aktualna v slovenskem prostoru. Nekatera predavanja so me bolj pritegnila kot druga, gledano v celoti, pa menim, da je dogodek izvrstno uspel. Prišel sem predvsem zato, da bi dopolnil svoje znanje, saj sem po poklicu cenilec. Ker pa je to šola, upam, da boste sledili še kakšna ponovitev in nadgradnja. Sicer sem naročnik revije, a mi veliko vsebin pobegne, zato lahko s takim popoldnevom veliko ujamem.«



Velike stare hiše

Kaj storiti s hišami, zgrajenimi v 70. in 80. letih



Metod, 62 let, ekonomist: »Prvič sem na takem dogodku in zdi se mi, da smo dobili dovolj podatkov in nasvetov. Za Finančno šolo sem izvedel prek družbenega omrežja. Najbolj uporabno je bilo predavanje o tem, kako priti do podatkov geodetske uprave.«

PRIPRAVLJAMO PONOVIČEV!

Konec maja smo si drznili prvič pripraviti drugačno delavnico za odrasle FINANČNA ŠOLA 45 PLUS: Vse, kar morate vedeti o nepremičninah. Na kup smo zbrali devet različnih strokovnjakov, ki so udeležencem konkretno odgovorili na več kot 60 vprašanj o nepremičninah! Zaradi velikega zanimanja organiziramo še jesensko ponovitev delavnice. Prijave zbiramo na: www.financna-sola.si/45plus

Kar polovica stanovanjskih hiš je bila zgrajena med letoma 1960 in 1990, tretjina pa v sedemdesetih in osemdesetih letih, kažejo podatki statističnega urada. Številni so gradili velike hiše, v katerih naj bi živelo več generacij skupaj. Zdaj v teh energetsko potratnih hišah velikokrat živi le ena oseba.

POISKALI SMO ŠEST MOŽNIH REŠITEV, KAJ LAHKO STORIMO S TEMI HIŠAMI:

1. **prodaja**, če dobite kupca;
2. **zamenjava** hiše za manjše stanovanje;
3. **oddaja hiše**, pa tudi če samo za pokritje stroškov, ali ponudite **sobivanje** drugim družinskim članom, ki nimajo rešenega stanovanjskega vprašanja;
4. **etažiranje**, če to dovoljujejo prostorski občinski načrti;
5. **obnova** – tu se postavlja vprašanje, ali prenova ali nova hiša, saj lahko stroški prenove velikokrat presegajo stroške novogradnje;
6. **rušenje** in nadomestna gradnja.

Za katero možnost se ljudje največkrat odločijo?

Stanka Solar: »Veliko je odvisno od tega, kako ohranjena je nepremičnina. Če se ugotovi, da je v slabem gradbenem stan-

ju, jo je bolje porušiti in zgraditi novo. Stroški prenove lahko hitro presežejo stroške novogradnje. Cene prenove se lahko povzpnejo tudi do 1.200 evrov za kvadratni meter. Takšno nepremičnino se splača tudi prodati, saj je veliko povpraševanje po parcelah in marsikatere kupec je pripravljen takšno hišo kupiti, porušiti in zgraditi novo.«

Koliko pa so vredne takšne hiše iz sedemdesetih in osemdesetih let?

Andraž Brilli: »Pomembni sta lokacija in velikost parcele, zato o cenah težko govorim. Se pa cene gibljejo zelo različno. Recimo, na manj privlačnih lokacijah okoli 150 tisoč evrov, na bolj privlačnih pa tudi do 800 tisoč evrov.«

Kakšne so izkušnje z obrtniki na terenu?

Stanka Solar: »Če posel z obrtniki ni zavarovan s pogodbo, če nimate popisa opravljenih del in vgrajenih materialov, določenih izvedbenih rokov in načina plačila in podobno, imate lahko težave. Odvisno je, kdo je izvajalec obrtniških del, treba se je pozanimati o referencah in kakovosti izvedbe referenčnih objektov. Če je vse vnaprej določeno in znano, ni večjih težav.«

Število stanovanj po letu gradnje

Vir: Statistični urad, letni podatki 2015

