

Zbirka medijskih objav

INŽENIRSKA ZBORNICA SLOVENIJE,
za obdobje 3. 8. 2019

Število objav: 1

Tisk: 1

Spremljane teme:

Inženirska dejavnost, ...: 0

Inženirska zbornica ...: 0

Barbara Škraba Flis: 0

Gradbeni zakon: 0

Zakon o ... načrtovanju: 0

Zakon o ... arhitektih: 0

Gradbena parcela: 0

Evidenca stavbnih zemljišč: 0

Svetovni gradbeni forum 2019: 0

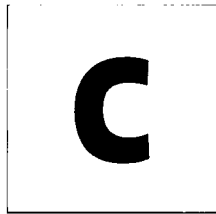
Gradbeništvo, graditev: 1

Tisk	Naslov	Gene stanovanj v Evropi V PRIMEŽU MED LUKSUZOM IN POTREBO		
Zaporedna št. 1	Medij; Doseg	Dnevnik - Dnevnikov objektiv; 15.000, Slovenija	Stran: 4	Površina: 3.030 cm ²
	Rubrika, Datum	Ostalo; 3. 8. 2019		
Stran v zbirki: 8	Avtor	Marjeta Kralj		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	<p>...stroški gradnje ne pripomorejo k njej. Ti se sicer zaradi naraščajočega obsega naročil in vse bolj perečega pomanjkanja usposobljene delovne sile, ki v gradbeništvu dviguje stroške dela, povečujejo po vsej Evropi. A če so se v evropski osemindvajseterici v primerjavi z letom 2015 stroški gradnje stanovanj v povprečju...</p>			



Cene stanovanj v Evropi

V PRIMEŽU MED LUKSUZOM IN POTREBO



CENE STANOVANJ NA SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU v zadnjih letih dosegajo konstantne pospeške. Njihova rast je med najvišjimi v Evropi. Kljub temu vsota, ki jo je treba odšteti za lastno stanovanje, niti v Ljubljani še zdaleč ni tako vrtoglava kot denimo v Londonu ali Parizu. Tam si nakup lahko privoščijo le še bogati.

Marjeta Kralj

V centru Londona so nova stanovanja vsaj štirikrat dražja od najbolj luksuznih novogradenj v Ljubljani, v Parizu so cene najmanj podvojene. Cene novih stanovanj v slovenskem glavnem mestu, ki se po ocenah nepremičninskih strokovnjakov gibljejo okoli 4000 evrov za kvadratni meter, se ne morejo kosati niti z vodilnimi nemškimi mesti Münchnom, Frankfurtom, Hamburgom ali Berlinom. A so za slovenske razmere vseeno previsoke.

V Ljubljani tako kot v Sloveniji in drugih evropskih državah v zadnjih letih cene stanovanjskih nepremičnin rastejo. V evropski osemindvajseterici so se te po finančnem in gospodarskem zlomu leta 2008 večinoma začele pobirati leta 2013 oziroma leta 2015, če gledamo samo evrsko območje. Tudi v Sloveniji so dno dosegle leta 2015 in nato smer obrnile. Zaradi povečane gospodarske rasti in z njo povezane skoraj polne zaposlenosti ter rasti plač in ugodnih kreditov Italija je edina evropska država, kjer cene nepremičnin na nacionalni ravni uradno padajo, in to že skoraj celo desetletje. Toda trend analitiki povezujejo z velikimi regionalnimi razlikami v cenah stanovanj. Te po njihovih ocenah izkrivljajo italijansko nacionalno povprečje, kot ga izkrivljajo velike razlike med cenami posameznih vrst stanovanjskih nepremičnin. Cene novogradenj namreč tudi po uradnih statistikah v tej državi rastejo, v italijanskih mestih enako velja za vse druge vrste stanovanjskih nepremičnin. Vrednost izgublajo predvsem starejše propadajoče hiše na vse bolj opuščinem podeželju in te nacionalno povprečje vlečejo v negativne številke.

Tuja vlaganja dražja stanovanja

Čeprav se je evropska komisija prav zaradi pomanjkanja primerljivih mednarodnih statistik odločila ustvariti enotno bazo gibanja cen stanovanjskih nepremičnin po evropskih ni nujno, da stanovanja v naši državi postajajo predraga. Nasprotno. Številni kazalci kažejo, da je nakup bivališča v Sloveniji še vedno bržkone uresničljiva želja in da so celo stanovanja v Ljubljani dostopnejša kot v marsikateri drugi državi.

Po enostavnem preračunu je moral posameznik za tipično 60 kvadratnih metrov veliko rabljeno stanovanje v naši državi lani odšteti 8 letnih neto plač, predlani 7,6. V drugih posttranzicijskih državah – na Hrvaškem, Češkem, Madžarskem in Poljskem – je moral varčevati dlje. Najbolj dostopna so bila ljudem bivališča na Danskem, kjer si je bilo mogoče novo stanovanje privoščiti že z dobrimi petimi letnimi neto plačami.

Tudi v drugih starih evropskih demokracijah so bile stanovanjske nepremičnine glede na prihodke tamkajšnjega prebivalstva relativno poceni. Iz tega v revizijski hiši Deloitte sklepajo, da dostopnost stanovanj po evropskih državah običajno narašča z višino osebnih dohodkov. Izjema sta Velika Britanija in Francija. Čeprav so plače v teh dveh državah nadpovprečne, si lastno stanovanje še zlasti v večjih mestih lahko privoščijo le bogataši.

To bi lahko povezali z ugotovitvijo analitske hiše, da na evropske nepremičninske trge vse bolj vpliva tuje povpraševanje. Še posebej zanimiva za tujce so velika evropska mesta, ugotavlja Deloitte in svari, da so tuja vlaganja sicer dobra za nacionalne ekonomije, ne pa tudi za domače prebivalstvo, saj dvigujejo cene stanovanjskih nepremičnin.

Te denimo v Londonu za skoraj 400 odstotkov presejajo že tako visoko nacionalno povprečje, v Parizu so višje za slabih 300 odstotkov. Za več kot 200 odstotkov nacionalno povprečje presejajo tudi cene stanovanj v Münchnu, Københavnu, Barceloni in Amsterdamu. Glavna mesta so običajno za tujce – tako kot za domačine – najbolj privlačna, a tudi to pravilo ne drži vedno. Finančna in gospodarska središča, kot so München v Nemčiji, Milano v Italiji ali Barcelona v Španiji, po cenah stanovanjskih nepremičnin prekašajo nacionalne prestolnice.

Banka Slovenije za zdaj sicer ne zaznava povečanega zanimanja tujih vlagateljev za slovenske nepremičnine, vendar nepremičninski posredniki na terenu že ugotavljajo, da stanovanja v Ljubljani dražijo tudi vse številnejši tujci, ki jih zanima nakup nepremičnine. Za tipično 60 kvadratnih metrov veliko rabljeno stanovanje v našem glavnem mestu mora posameznik odšteti več kot 11 povprečnih neto plač, kar pa je morda bolj posledica manjkajoče ponudbe kot povečanega tujega in domačega povpraševanja.

Število prodaj v naši državi je namreč lani upadlo, pri čemer je lastnika dobilo manj kot 300 novih stanovanj. Skromna ponudba novogradenj, iz katere ni mogoče potegniti statistično zanesljivih zaključkov, je tudi razlog, da slovenski uradniki posebej spremljajo le cene rabljenih stanovanj. Cen novogradenj ne analizirajo, specifična pa je tudi njihova analiza cen rabljenih hiš. Zaradi velikih razlik v velikostih objektov in pripadajočih zemljišč bi bile cene na kvadratni meter lahko zavajajoče, zato izračunavajo le povprečne pogodbene cene hiš, vključno z zemljišči.

Prehiteli smo samo Latvijo in Italijo

Če se vrnemo h gradnji, njen obseg v Sloveniji počasi raste, a še zdaleč ne dosega intenzivnosti izpred krize. Pred desetletjem smo v naši državi zgradili 9000 novih stanovanj letno, zdaj je izkupiček trikrat skromnejši. S poldrugim končanim stanovanjem na tisoč prebivalcev se Slovenija uvršča pod evropsko povprečje in na rep Deloitteove lestvice, tik pred Latvijo in Španijo, ob bok Madžarski. V Latviji so leta 2017 končali manj kot eno stanovanje na tisoč prebivalcev. Če izvzamemo Španijo, ki si je iz časov napihovanja nepremičninskega balona in pregrevanja tamkajšnjega gradbenega sektorja pred krizo leta 2008 pridelala precejšnjo zalogo neprodanih novih stanovanj, sta Latvija in Madžarska državi, v katerih so cene stanovanj med najhitreje rastočimi v Evropi.

Intenzivnost gradnje se v Evropski uniji že nekaj let vrtili okoli treh dokončanih stanovanj

na tisoč prebivalcev, a jo številne evropske države zdaj krepijo. Po zadnjih Deloitteovih podatkih jo najbolj pospešujejo Avstrijci, ki so leta 2017 začeli z gradnjo približno devetih novih stanovanj na tisoč prebivalcev. Sledita jim Francija in Poljska in tudi v Nemčiji se število stanovanjskih razvojnih projektov v teku povečuje.

V Nemčiji, denimo, bi tako kot v Avstriji manjše pritiske na cene stanovanj – njihova rast v zadnjih letih je v primerjavi s Slovenijo nekaj odstotnih točk nižja – lahko pojasnili prav s povečano ponudbo novogradenj na trgu. Teh v nasprotju z našo državo še zlasti veliko tudi po pojasnilih **Borisa Zavca** s slovenskega statističnega urada prodajo v Avstriji. »Nepremičninski trg v obeh državah velja tudi za zelo stabilnega in učinek gospodarske krize nanj je bil manjši kot v Sloveniji,« je Zavec spomnil na globok padec cen nepremičnin v naši državi v času krize. Dodal je, da na rast vrednosti stanovanj v obeh nemško govorečih državah poleg tega vplivajo ugodni ekonomski dejavniki in tudi demografski. Učinki priseljevanja v obeh državah so namreč izraziti.

V primerjavi s severnima deželama imajo novi stanovanjski projekti v Sloveniji bistveno manj zagona. Država se z 1,6 začetimi gradnjami na tisoč prebivalcev uvršča tudi na sam rep Deloitteove primerjalne lestvice. Prehitela je samo Latvijo in Italijo, kjer so leta 2017 začeli z gradnjo manj kot enega stanovanja na tisoč prebivalcev.

Skromne javne spodbude in pomanjkanje večjih institucionalnih vlagateljev zavirajo stanovanjsko gradnjo v naši državi. Tudi rastoči stroški gradnje ne pripomorejo k njej. Ti se sicer zaradi naraščajočega obsega naročil in vse bolj perečega pomanjkanja usposobljene delovne sile, ki v **gradbeništvu** dviguje stroške dela, povečujejo po vsej Evropi. A če so se v evropski osemindvajseterici v primerjavi z letom 2015 stroški gradnje stanovanj v povprečju zvišali za 7,6 odstotka, je bila v Sloveniji njihova rast z 9 odstotki še za odtenek višja.

V velikih mestih cene novih stanovanj še dodatno potiska v nebo pomanjkanje poceni zemljišč za gradnjo, ki pa v Ljubljani po ocenah nekaterih analitikov zaradi že omenjene omejene gradbene aktivnosti še ni tako zelo izrazito.

Poleg tega je v naši državi tako kot drugod po Evropi v zadnjem času mogoče zaznati naraščajoči trend gradnje luksuznih stanovanj. »Ljudje zahtevajo vse več udobja, prilagodljivosti, visokokakovostnih storitev in neobičaj-

nih načinov bivanja,« opazajo v revizijski hiši Deloitte in omenjajo visoke nebotečnike z osupljivimi razgledi ali parkirišča za avtomobile kar znotraj stanovanj.

Na drugi strani investitorji po Deloittovih ugotovitvah sledijo tudi trendu zmanjševanja velikosti gospodinjstev in na trgu ponujajo vse manjše bivalne enote. Še zlasti to velja za vlade, ki povečujejo število socialnih oziroma neprofitnih stanovanj in pri zagotavljanju dostopnih bivališč vse tesneje sodelujejo z zasebnimi vlagatelji. Takšnega sodelovanja v Sloveniji ni, gradnja javnih stanovanj pa je – sploh glede na potrebe – nekajkrat preskromna.

Cene stanovanj v Sloveniji še niso zares podivjale

Če spodbud za prepotrebno pospešitev stanovanjske gradnje v Sloveniji primanjkuje, tega nasprotno ni mogoče reči za povpraševanje. Ob eni najvišjih gospodarskih rasti v EU, rasti plač in ugodnih posojilnih evropska komisija in OECD ugotavljata, da so slovenska gospodinjstva med najmanj zadolženimi v Evropi. Lastništvo stanovanj poleg tega spodbujata država z nizkimi davčnimi obremenitvami nepremičnin (še vedno nimamo nepremičninskega davka) in seveda slabo delujoč trg najemnih stanovanj.

»Dejstvo je, da imajo vse države v rokah ukrepe, s katerimi lahko vplivajo tako na ponudbo kot na povpraševanje. V primeru Slovenije ima država gotovo na voljo številne možnosti, s katerimi bi lahko bistveno povečali pred-

vsem ponudbo najemnih stanovanj. S tem bi vplivali tako na ceno nepremičnin kot na splošno mobilnost prebivalstva, ki je pri nas izjemno nizka,« komentira direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije **Boštjan Udovič**. Dodaja, da je obdavčitev najemnin v drugih evropskih državah precej nižja, hkrati pa z bistveno višjimi davki na nepremičnine zmanjšujejo interes za lastništvo oziroma vsaj dodatno spodbujajo aktivacijo zasebnega stanovanjskega fonda. »Pri nas v tem delu ravnamo ravno nasprotno, kar je gotovo eden od razlogov za visoko stopnjo lastništva in relativno veliko – vsaj statistično – število praznih nepremičnin,« pravi.

Ne glede na to cene stanovanj v Sloveniji še niso zares podivjale in tudi še ne dosegajo rekordnih vrednosti iz leta 2008. Povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države je bila po podatkih geodetske uprave lani s

1770 evri na kvadratni meter za okoli 3 odstotke nižja od rekordnih 1820 evrov leta 2008. Ljubljana je edino območje, kjer so vrednosti za približno 4 odstotke presegle vrh iz predkriznega leta. Celo v Kopru, kjer so se cene od leta 2015 takoj za Ljubljano dvignile najbolj, so bile z 2320 oziroma 2460 evri za kvadratni meter za okoli 8 odstotkov nižje od najvišjih v letu 2008.

Najdražje se v naši državi prodajajo stanovanja v Ljubljani in na Obali in to sta po ocenah nekaterih analitikov tudi edini območji, kjer so cene za slovenske razmere previsoke. Lastna cena oziroma strošek izgradnje stanovanja se pri nas vrti okoli 1100 evrov za kvadratni meter. Prodajna cena 1300 evrov v Celju je torej povsem ustrezna. Cena 4000 evrov za kvadratni meter novega stanovanja v Ljubljani pač ne. Tudi 2770 evrov za kvadratni meter rabljenega stanovanja v glavnem mestu naj bi bilo bistveno preveč.

Banka Slovenije v junijskem poročilu o finančni stabilnosti sicer ugotavlja, da se stopnost stanovanj v naši državi poslabšuje, vendar je glede na razmerje med ceno in dohodkom še vedno boljša kot pred krizo. Tudi slovenske plače namreč rastejo, čeprav ne tako hitro kot cene stanovanjskih nepremičnin.

Če so bile te tik pred krizo leta 2008 precenjene za 20 do 30 odstotkov, zdaj stanovanja tudi glede na dolgoročno povprečje še niso predraga, ugotavljajo slovenski centralni bančniki. Rast cen v zadnjih dveh letih je namreč po njihovih pojasnilih sledila obdobju podcenjenosti in pomeni fazo okrevanja nepremičninskega trga po velikem padcu v času krize, ne njegovega pregrevanja. O precenjenosti stanovanj bi za zdaj lahko govorili zgolj v Ljubljani, a utegnejo ob nadaljnjem naraščanju še zdravo mejo dolgoročnega povprečja cene že letos preseči še na kakšnem območju, svarijo v domači centralni banki.

Podobno ugotavlja evropska komisija, ki pa je svoje analize oprla na podatke iz leta 2016. Po njeni oceni v skupino najbolj rizičnih držav, v katerih se stanovanja kljub precenjenosti še dodatno hitro dražijo, sodijo Luksemburg, Avstrija, Švedska in Velika Britanija. Cene stanovanj hitro rastejo tudi v Bolgariji, na Češkem, v Latviji, na Madžarskem in Slovaškem, kjer pa tveganja po oceni komisije niso tako velika, saj so realne cene nepremičnin v teh državah zaradi globokega padca v času krize še vedno pod najvišjimi vrednostmi leta 2008. So torej v podobni situaciji kot Slovenija.

175.000 praznih stanovanj

Ob izredno omejeni ponudbi novih stanovanj, ki je po odprodaji zalog iz časa finančne in gospodarske krize padla pod že omenjenih 300 prodaj letno, niti obseg rabljenih stanovanjskih nepremičnin na slovenskem trgu ni največji. Sedanji stanovanjski fond v naši državi zajema okoli 850.000 stanovanj, kar nas z okoli 417 stanovanji na tisoč prebivalcev uvršča na rep Deloittove lestvice. Slabšo zalogo bivališč od Slovenije ima zgolj Poljska, presenetljivo pa se takoj za Slovenijo uvršča Avstrija. Največ stanovanj je na voljo Špancem, sledijo jim Francozi in Nemci. Domači analitiki pri tem opozarjajo, da slovensko statistiko poslabšuje še okoli 175.000 praznih stanovanj (točne številke ne pozna nihče), ki jih vsaj uradno nihče ne uporablja.

V centru Londona so nova stanovanja vsaj štirikrat dražja od najbolj luksuznih novo-gradenj v Ljubljani, v Parizu so cene najmanj podvojene.

Stanovanjski fond (na 1000 prebivalcev)

Vir: Deloitte (2017), Surs (2015), Dnevnik

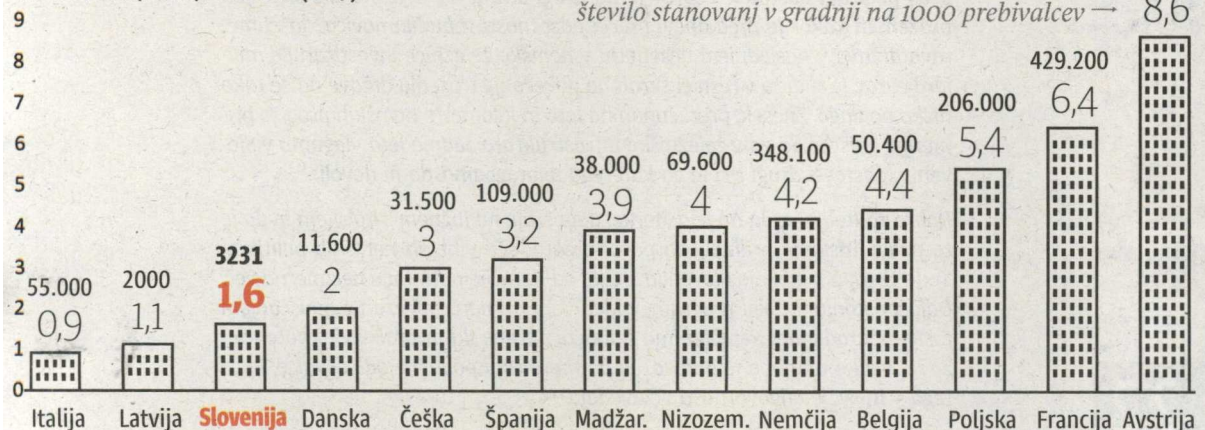


Začeta gradnja stanovanj

Vir: Deloitte, Surs, Dnevnik (2017)

skupno število stanovanj v gradnji — 75.600

število stanovanj v gradnji na 1000 prebivalcev — 8,6



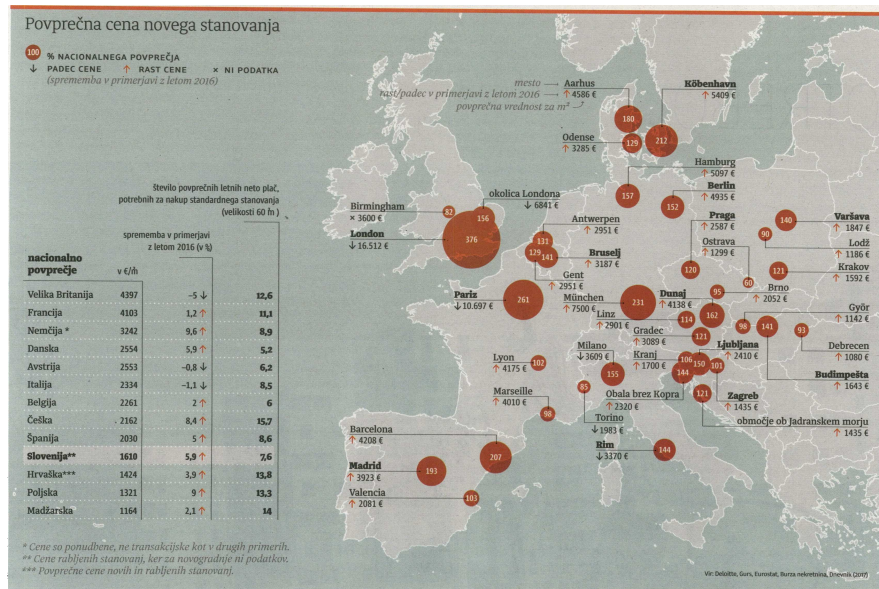


Fotografije: Luka Cihobol/Ilustracija: Dnevnik



Tomaž Banovec pravi, da so lahko kakršnekoli primerjave brez dobrega poznavanja posebnosti posameznega trga zavajajoče, saj so socialne politike, skupaj s stanovanjskimi in širšimi naseljitvenimi politikami, zaprte znotraj mej posamezne države.

Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosbo razmnoževati in distribuirati!



Najbolj se dražijo stanovanja na Islandiji

Indeks rasti cen stanovanj v prvem
četrtnetu 2019 glede na leto 2015.

Vir: Eurostat

