



Barbara Rakovec Tuliak,
Finančna hiša, d. o. o.



Je nakup nepremičnine v Sloveniji danes še vedno pametna naložba?

O tem sva se pogovarjala in poskušala najti odgovore na vprašanja z Jožetom Podgorškom, predsednikom Nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija.

Kaj se dogaja trenutno s slovenskim nepremičninskim trgom?

Slovenski trg nepremičnin je še vedno v krču zaradi, kot že dolgo vemo, previsokih cen nepremičnin, slabih razmer za

najem stanovanjskega kredita in negotove gospodarske prihodnosti. Če potencialnemu kupcu uspe najti nepremičnino po primerni prodajni ceni na dobri lokaciji, se navadno zatakne pri zaostrenih pogo-

jih bank za izdajo posojila. Danes so mladi redko zaposleni za stalno oziroma jim povprečje neto dohodka ne zadostuje za najem zadostnih kreditnih sredstev. Ne nazadnje si veliko potencialnih kupcev

zaradi negotove prihodnosti nakupa preprosto ne upa privoščiti. Začaran krog.

Koliko so padle cene stanovanj in hiš v primerjavi z letom 2008?

Težko je podati splošno oceno. Recimo, da so cene padle v povprečju od 5 do 20 %, a to še vedno ni dovolj, da bi se sprostil krč in spodbudila prodaja. Tudi že pred leti zgrajena nova stanovanja se le počasi prodajajo. Kakovostnih novogradenj od investitorjev danes na trgu praktično ni, kar odraža slabo tržno ponudbo, ki danes ni prilagojena povpraševanju kupcev. Za manjše povpraševanje je kriva tudi slaba dostopnost do ugodnih finančnih virov, ki jih gradbena podjetja potrebujejo za financiranje gradnje oziroma končanje novih projektov.

Če bi bili vi finančni svetovalec, kako bi svetovali strankam glede vlaganja prihrankov?

Svetoval bi jim razpršitev sredstev v različne naložbe, ker je danes, v teh nemirnih časih, pomembna tudi likvidnost vsaj dela naših naložb. Nepremičnine so bile vedno in naj bi tudi v bodoče pomenile del naložbenega kolača.

Ekonomska logika investiranja je, da se kupuje, ko cene padajo, in prodaja, se ko se trend obrne. To velja za vse investicijske naložbe, tudi za nepremičnine. Nakup nepremičnine lahko opravimo za rešitev stalnega bivanja ali iz izrazito dolgoročnega naložbenega vidika. Če se le da, nakup nepremičnine priporočam iz lastnih finančnih sredstev oziroma s čim manj dodatnimi obremen-

vami, ki vam lahko na daljši investicijski rok prinesejo prevelik poslovni riziko. Prav tako lahko kupujemo tudi za bodoče generacije in v vmesnem času z oddajanjem dopolnjujemo ter ohranjamo ekonomsko vrednost nepremičnine.

V zadnjem letu so se cene segmenta najemov nepremičnin znižale, ker najemniki niso bili več sposobni plačevati tako visokih mesečnih obrokov (+ dodatnih tekočih stroškov). Danes najemniki za svoj denar zahtevajo veliko več in bolj kakovostno bivanje. Tudi sami stroški vzdrževanja nepremičnin so vse večji. V prihodnosti lahko pričakujemo še dodatne zahteve EU o ener-

getski učinkovitosti, kar bo predvsem starejšim objektom obetalo dodatne investicije. Uvajajo se novi davki na nepremičnine. Ne glede na vse to je treba investirati v primeru presežka finančnih sredstev v projekte, ki prinašajo resnično pravno varnost za investicijo. Nepremičnina z vpisom lastninske pravice zagotavlja prav to – varnost.

Če bomo upoštevali vse naštetino in imamo v banki dovolj prihranjenega denarja, da lahko kupimo novo ali dobro vzdrževano nepremičnino na privlačni lokaciji in po ceni, ki bo primerna za oddajanje, je nakup nepremičnine prav gotovo dobra (poslovna) odločitev.



FINANČNA HIŠA®

Celovite finančne rešitve pod eno streho!



100 Euro FINANČNA HIŠA®

Za pregled, analizo in optimizacijo zavarovanj.

Veljavnost do 31.10.2012!

Bon vnovčite tako, da pokličete na 031 691 271 ali pišete na info@financnahisa.si!