

Napočil je čas za vikend na morju

Vir / Avtor: **Veronika Rupnik Ženko**

4. avgust 2014 (nazadnje spremenjeno: 0:00 4. avgust 2014)

Oznake: [Nepremičnine](#)

Slovenci zaradi okrog petino nižjih cen več vikendov kot na slovenski kupijo na hrvaški obali, kjer cena pada sorazmerno z oddaljenostjo od državne meje. Na naši obali bi cene utegnili še nekoliko znižati prodaja nekaterih stanovanj v stečajnih masah.

Fotografije » 1/2



Trenutno je povpraševanje po vikendih na naši obali največje v Piranu. (Foto: Tomaž Skale)

Za tiste, ki bi si radi omislili vikend na slovenski obali, je po ocenah nepremičninskih poznavalcev nastopil pravi trenutek. »Zanimanje za nakup nepremičnin se je povečalo predvsem ob dejstvu, da so se prodajne cene precej znižale. Kupci so na svojo ugodno priložnost čakali,« ocenjuje **Jože Podgoršek**, predsednik Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI.

Garsonjera za 50 tisočakov

Na vprašanje, koliko nepremičnin trenutno prodajo »za vikende vikendašem«, **Mary Markežič** iz koprške enote agencije Dodoma odgovarja, da malo. »Nakup je bolj usmerjen k reševanju stanovanjskega problema.«

Stanislava Premru Lovšin iz piranske agencije Casabela nepremičnine kljub temu opaža, da se tudi prodaja vikendov v zadnjem obdobju vendarle povečuje, saj so prodajalci cene vse bolj pripravljene spustiti. Stanovanja so se po njenem opažanju pocenila tudi za 30 do 40 odstotkov, hiše pa ponekod celo za polovico. Cene manjših stanovanj se gibajo okoli 2000 evrov za kvadratni meter, hiš pa do 1700 evrov, če ne potrebujejo obnove. Manjše stanovanje oziroma garsonjero, po kakršnih za vikend povprašujejo Slovenci, je tako mogoče kupiti že za 50.000 do 60.000 evrov, kar je bilo še pred nekaj leti nepredstavljivo. Tujci, ki iščejo tudi hiše, po možnosti s pogledom na morje, pa so pripravljene plačati več. »A ne mislite, da kupujejo prestižne zadeve. Redko kdaj. Tudi Rusi kupujejo do 300.000 evrov. Zelo gledajo, kaj dobijo za svoj denar,« pravi Premru-Lovšinova.

Najbolj zaželen Piran

V agenciji Casabela domačim kupcem za vikende sicer prodajo okrog polovico nepremičnin, polovico pa tujcem, med katerimi so zlasti Rusi, Avstrijci, Nemci, v zadnjem času pa tudi Švicarji in Srbi. Med obalnimi mesti je za vikende trenutno najbolj iskan Piran, zlasti pri tujcih. »Portorož ni več prestižna lokacija,« ocenjuje Premru-Lovšinova. Tiste, ki si želijo boljšo logistiko, pa bolj zanimajo Koper, Izola in Ankaran. Pri domačih kupcih je po besedah Premru-Lovšinove opazno, da nakup vikenda vidijo tudi kot naložbo, ki jo bodo lahko v poletnih mesecih tudi tržili, zato je pomembno, da ima atrij oziroma teraso.

Podatkov o tem, koliko nepremičnin se je na slovenski obali v zadnjem obdobju prodalo za vikende in koliko za stalno bivanje, sicer ni. **Janja Prelesnik Čendak** iz Območne geodetske uprave Koper pojasnjuje, da takšne evidence ne vodijo. Le domnevajo lahko, da se za vikende pretežno prodajo stanovanja manjših kvadratur, sicer pa pravila ni, saj je vikend lahko kateri koli tip nepremičnine. Prav tako ni povsem merodajen podatek o stalnem ali začasnem bivališču. »Da bi se tako ali drugače izognili davščinam, so se ljudje stalno prijavljali tudi tam, kjer imajo dejansko vikend,« pravi Prelesnik-Čendakova. To je bilo še posebno opazno po poizkusnem izračunu davka na nepremičnine. Tako je le pri starem mestnem jedru Pirana zelo izrazito, da je v njem vse več vikendašev, domačini pa ga zapuščajo, ker se jim pogoji za bivanje poslabšujejo.

Na Hrvaškem cene blizu dna

Slovenci sicer v veliko večji meri kot na slovenski nepremičnine že vsa leta kupujejo na hrvaški obali, pojasnjuje **Diego Potočnik** iz agencije Sonce nepremičnine, ki veliko prodaja na hrvaškem trgu. »Je pa tudi na Hrvaškem ponudba v zadnjih letih že precej prebrana, saj se je malo gradilo. Kar ima ugodno ceno, nima tako dobre lokacije,« opaža Potočnik. Podgoršek medtem ocenjuje, da je kljub temu ponudba na Hrvaškem še vedno zelo raznolika, dostopna in ugodnejša v primerjavi s ponudbo na slovenski obali. »Upravičeno lahko potrdimo, da se danes splača kupiti nepremičnino na Hrvaškem, za svoje lastne interese ali za opravljanje turistične dejavnosti. Prodajne cene so blizu dna in velikih sprememb ne pričakujem več.«

Na Hrvaškem je nepremičnine nekoliko dlje od morja mogoče kupiti tudi za manj kot 1000 evrov za kvadratni meter, sicer pa se povprečna cena stanovanja v Istri in Kvarnerju giblje okoli 1700, 1800 evrov za kvadratni meter. Cena se spušča sorazmerno z oddaljenostjo od meje. Pula je na primer cenejša kot Novigrad, podobno kot je Krk dražji od Paga in Zadra. »Slovenske kupce najbolj zanimajo Savudrija do Poreča, Pula z okolico, otoka Krk in Pag in Zadar z okolico do 300

metrov od morja in plaže,« ugotavlja Podgoršek.

Dubravko Ranilović, predsednik hrvaškega združenja za poslovanje z nepremičninami, nam je povedal, da so na Hrvaškem v zadnjih desetih letih tuji kupci kupili okoli 40.000 nepremičnin, od tega samo Slovenci četrtino. Slovenci so nepremičnine kupovali, še preden je bila leta 2007 uvedena recipročnost pri nakupu nepremičnin, v zadnjih letih pa so jih prepisovali na svoje ime. Na drugem mestu med tujimi kupci so Nemci, sledijo Avstrijci, Madžari, Italijani, vse več nepremičnin pa kupujejo tudi Skandinavci.

Cene novogradenj po meri vikendašev

Cene stanovanj na slovenski obali bi utegnile še nekoliko pasti, ko bodo prišla na trg tudi stanovanja, ujeta v stečajnih postopkih, ki jih je na Obali okoli 700 (soseska Nokturno, stanovanja ES Gorica v Ferrarski ulici v Kopru, Livade v Izoli...). Janja Prelesnik Čendak pravi, da je prav za številne (ne vse) novogradnje na Obali, vključno s temi, ki so v stečajnih masah, značilno, da imajo veliko majhnih stanovanj z velikimi terasami, a majhno uporabno površino, zato so s funkcionalnega vidika neprimerne za stalno bivanje. Tudi njihove cene so bile postavljene za vikendaše z večjo kupno močjo in ne domačine. Da je v okviru stečajnega postopka kar dve tretjini stanovanj prodal kot vikend, nam je povedal tudi Simon Prelogar, stečajni upravitelj družbe Liz inženiring v stečaju, ki je v Seči zgradila kompleks 16 stanovanj. Pred stečajem so se stanovanja prodajala po ceni okrog 3500 evrov za kvadratni meter. »Z začetkom stečaja se je prodaja popolnoma ustavila, saj kupci niso več želeli kupovati po takšnih cenah. Delno je bila kriva tudi finančna kriza, delno špekulacije, poleg tega pa je problem prodaje v stečaju za kupce, da se kupuje po načelu videno-kupljeno, in stečajni dolžnik ne daje nobenih garancij, kar avtomatsko znižuje prodajne cene,« je pojasnil Prelogar. Vsa stanovanja mu je nato uspelo prodati, ko je cena padla na okoli 2000 evrov za kvadratni meter, zadnja tri pa prejšnji mesec po okoli 1800 evrov na kvadratni meter.

Lani je bila najdražja hiša prodana v središču Portoroža za 1,3 milijona evrov.

Poročilo Gursa za leto 2013