

V regiji živahno predvsem na trgih turističnih in poslovnih nepremičnin Mreženje, izmenjava informacij in dobrih poslovnih praks

V regiji živahno predvsem na trgih turističnih in poslovnih nepremičnin

Mreženje, izmenjava informacij in dobrih poslovnih praks

Božena Križnik

bozena.kriznik@delo.si

Nepremičninska stroka v regiji se mora povezovati, izmenjevati izkušnje, saj so države v različnih fazah razvojnega cikla, z izmenjavo izkušenj in skupnim iskanjem strokovnih odgovorov bi se najlaže izognili ponavljanju napak. Nepremičninskim posrednikom oziroma agencijam se pridružujejo tudi urbanisti, arhitekti, finančni in pravni strokovnjaki, ki hočejo izboljšati kakovost poslovanja in povečati poslovno učinkovitost vseh deležnikov na nepremičninskem trgu z izmenjavo informacij in dobrih poslovnih praks ter vzpostavljanjem mreže pri trženju nepremičnin v regiji. Mreženju so namenjena vsakoletna srečanja na ravni regije. Tokratne, že pete mednarodne regionalne konference v organizaciji FIABCI Slovenija so se udeležili gostje iz Slovenije, Hrvaške, Srbije, Italije, Avstrije in Madžarske ter predstavili tudi stanje in perspektive na svojih trgih. Poglejmo štiri, ki so slovenskemu geografsko ali zgodovinsko blizu.

Srbija: Zagon v vseh nepremičninskih sektorjih

Srbski trg šteje več kot sedem milijonov potrošnikov. Njihova povprečna plača nekoliko presega 400 evrov, stopnja brezposelnosti pa je 22-odstotna. Okoli 1,6 milijona Beograščanom gre povprečno bolje, saj zaslužijo dobrega stotaka več, brezposelnih pa je »le« 17 odstotkov prebivalcev. Ne skrbijo jih cene nepremičnin, saj imajo dovolj večjih – eksistenčnih in političnih problemov.

Aleksandar Oспенica, direktor družbe Festlent iz Beograda, se je v svojem orisu srbskega nepremičninskega trga pohvalil z občutno rastjo tujih investicij – tudi v stanovanjske naložbe. V centru prestolnice je še

vedno premalo novih poslovnih zgradb, zato so toliko bolj aktualni megalomanski projekti. Obresti za projektno financiranje se zmanjšujejo (z osem do devet odstotkov na 6,5 do osem odstotkov).

Naložbam daje zagon izboljšanje institucionalnih okvirov. Srbi spreminjajo zakon o gradnji, zakon o oglaševanju in zakon o ocenjevanju vrednosti nepremičnin, od maja pa velja novi zakon o posredovanju v prometu in zakupu nepremičnin z vsemi svojimi podzakonskimi akti

Stanovanje z dvema spalnicama na Dunaju bi stalo od 250.000 evrov naprej, luksuzno na najboljši lokaciji pa celo več kot 7000 evrov za kvadratni meter.

(pravilniki o registru posrednikov, o njihovem licenciranju, o evidenci posredniških poslov, o poslovnih prostorih posredniških agencij).

Na trgu stanovanj je še vedno živahno povpraševanje po novih, kakovostnih enotah. Zanje so kupci pripravljani ponuditi po 1500 do 1800 evrov za kvadratni meter. Investitorji se temu primerno odzivajo: samo v Novem Beogradu se gradi okoli 400.000 kvadratnih metrov novih stanovanj.

Za trg je značilno, da neprimerne stanovanja, ki so v ponudbi že dolgo, očitno nikoli ne bodo našla kupca. Končno so tudi cene starih stanovanj v primerjavi z novimi padle. Pred leti so ljudje kupovali stara stanovanja in jih obnovili ter prodajali kot nova, tega zdaj ni več. Tuji investitorji (Arabci, Izraelci, Čehi, Angleži) vlagajo v velike stanovanjske projekte, med katerimi bi bilo treba omeniti predvsem imponantni »Beograd na vodi«.

Intenzivno se vlaga tudi v nove trgovske centre. Napovedujejo sedem velikih projektov v razvitejših srbskih mestih, od nakupovalnih centrov do velikih trgovcev in trgovskih verig (prihodnje leto, na primer, se bo odprla Ikea, Lidl pa bo začel pohod na Srbijo s prvo testno trgovino).

Predvsem v Beogradu bo začelo primanjkovati poslovnih prostorov, zdaj jih je na voljo 619.000 kvadratnih metrov. Tako se že uresničuje veliko novih investicij v Novem Beogradu. Živahno je tudi v hotelirstvu, kamor prihajajo znane hotelske verige. Vse številnejši so projekti »mešane rabe«, v logistiki pa tuji dohitevajo domače družbe.

Hrvaška: Prednjačita turizem in gostinstvo

Na Hrvaškem sta najbolj perspektivni dejavnosti za naložbe v nepremičnine turizem in gostinstvo, medtem ko je trg poslovnih prostorov in trgovskih nepremičnin že zelo zasičen. To sovпада z uradnim koncem gospodarske recesije, izboljševanjem makroekonomskih kazalnikov, povečevanjem zanimanja investitorjev, posrednimi spodbudami, izboljševanjem ugleda države, z novimi investicijskimi priložnostmi.

Po drugi strani večjo aktivnost zavirajo predvsem nerešena pravna vprašanja (neuskaljena zemljiško-knjižna in pravna dokumentacija), prisilna prodaja zaradi pritiska bank ali izogibanja stečajem, neučinkovito in počasno sodstvo ter velika pravna negotovost. Vse to spremlja neugoden makroekonomski položaj, visoka brezposelnost, šibka gospodarska rast, skromna zasebna potrošnja, omejeno financiranje naložb. Kupci so željni visokih donosov, vstopni stroški so visoki, sekundarni trg pa je nelikviden.

Tamkajšnji nepremičninski trg je podrobno predstavil Dubravko Ranilović iz zagrebške družbe Kastel

nekretnine. Prodaja nepremičnin je dosegla vrhunec leta 2007, sledilo je pet let strmega upadanja, leta 2012 pa se je trend stabiliziral in predlani končal pri 71.000 transakcijah. Slaba polovica poslov je bila s stanovanjskimi nepremičninami. Cenovna krivulja ni v celoti sledila obsegu transakcij. Leta 2012 je bil opazen prvi ponovni skok cen nepremičnin v obmorskem delu Hrvaške (nov cenovni rekord), nato so spet padle (tako ob morju kot v Zagrebu in povprečno v državi), letos pa so se spet zvišale. Cene stanovanj v Zagrebu so skupaj glede na leto 2008 padle za 31 odstotkov, povprečno v državi za slabih 27 odstotkov, ob morju pa za malo manj kot petino. Povprečna realizirana cena je tako znašala dobrih 1300 evrov za kvadratni meter stanovanja.

Pri poslovnih prostorih v Zagrebu se je prejšnji trend upadanja poslov leta 2012 umiril, medtem ko je bilo, denimo, v Dalmaciji in Istri nihanj manj. Ranilović je povedal, da znaša povprečna najemnina 14 evrov za kvadratni meter, težave pa imajo z zasedenostjo. Starih, manj kakovostnih poslovnih prostorov nihče več ne najema, povečuje pa se povpraševanje po novih. Problem postaja predvsem »nekurantna« ponudba.

V prestolnici je živahno zlasti povpraševanje po novih trgovskih nepremičninah, še vedno so modni nakupovalni centri. Investitorji temu seveda sledijo. Posebno cvetoče poglavje je turizem. Letos so Hrvatje po ocenah iztržili 8 milijard dolarjev prometa, odprli pa so 25 velikih hotelskih kompleksov.

Italija: Naložbe v poslovne prostore v Rimu in Milanu

Italijanski nepremičninski trg je znan po tem, da je od devetdesetih let do danes doživel veliko preobrazbo. »Italija je postala ena najbolj priljubljenih destinacij za naložbe v nepremičnine,« je povedal Antonio Campagnoli, predsednik Fiabci Ita-

lija. K preobratu so dolgoročno pripomogle tamkajšnje gospodarske okoliščine: postopno okrevanje, padec obrestnih mer in uvedba evra, ki je Italijo odprla mednarodnim trgov. Tuji investitorji so zaznali nove poslovne priložnosti, ko so začeli delovati zaprti nepremičninski skladi, ko se je začel proces dezinvestiranja javnih nepremičninskih in velikih bančnih skupin, zavarovalnic in industrijskih korporacij sredi devetdesetih, desetletje pozneje pa so se razmahnile nepremičninske investicijske družbe.

Trend naložb v nepremičnine v Italiji je bil v zadnjih letih podoben tistemu na evropski ravni (na Italijo odpade okoli pet odstotkov evropskih naložb), vrhunec, s sedmimi odstotki evropskih naložb, pa je Italija doživela leta 2009. Kljub trenutnim gospodarskim težavam in politični nestabilnosti investitorji še vedno kažejo zanimanje za ta trg, zlasti za naložbe v poslovne prostore v Milanu in Rimu (ki že imata več kot 20 milijonov kvadratnih metrov pisarniških površin). Letos je Milano

Za Beograd je značilno, da neprimerna stanovanja, ki so v ponudbi že dolgo, očitno nikoli ne bodo našla kupca.

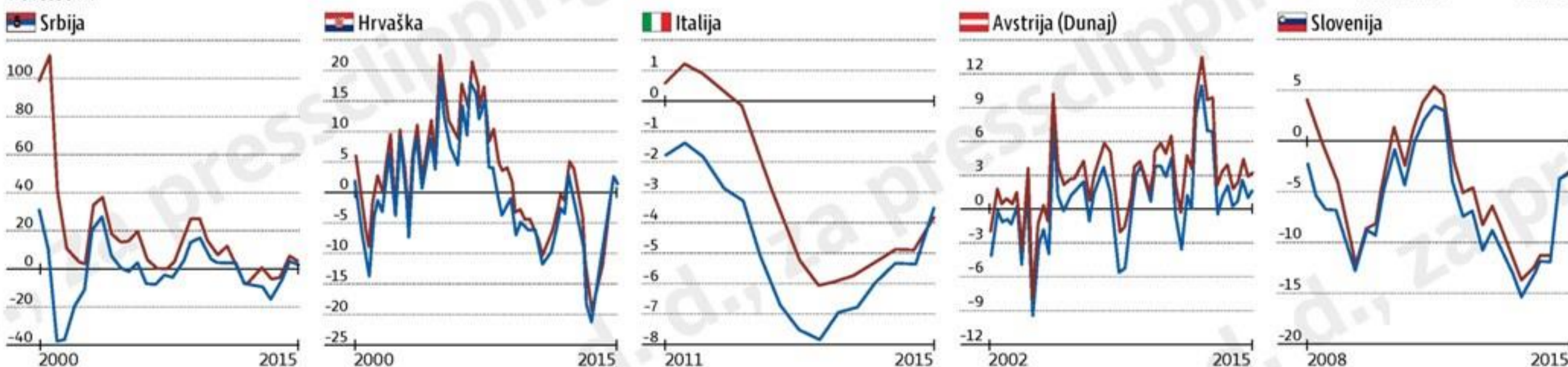
po tem merilu na lestvici evropskih mest na petem mestu, za Londonom, Madridom, Parizom in Berlinom.

Po napovedih bodo najemnine v večjih mestih ostale stabilne, medtem ko naj bi na splošno rahlo upadale. Podaljševal pa naj bi se povprečni čas, ki ga investitor potrebuje za prodajo ali oddajo poslovnega prostora. Povprečni donos naložbe v poslovne nepremičnine je od 5 do 5,5-odstoten.

Investitorje vabi tudi trgovina. Trgovski sektor v Italiji namreč

Spremembe cen stanovanjskih nepremičnin

v odstotkih





Maketa Beograda na vodi

zmerno raste, vendar ta rast ni enakomerna po vsej državi. Bologna, na primer, je od leta 2013 podvojila trgovski promet, v Neaplju, Palermu in Torinu je rast desetodstotna, medtem ko v Rimu še vedno izgublja (-4 odstotke). Trgovske nepremičnine financirajo predvsem tuji vlagatelji. Gradijo nakupovalna središča, vredna od 30 do 150 milijonov evrov. Spreminjajo se nakupovalne navade, ljudje so spet odkrili radosti nakupovanja v mestih in manjših trgovinah, ki so odprte 24 ur na dan in temu sta se prilagodila tudi logistika in investicije.

Ugodni so tudi trendi v logistiki. Obseg transakcij je dosegel najvišjo raven leta 2007, predlani pa so v logistiki spet dosegli 14 milijard evrov prometa. Rast je tudi rezultat hitrega razvoja digitalnega gospodarstva in e-poslovanja, ki naj bi se v Italiji od leta 2013 do danes skoraj podvojilo (z 11 na 20 milijard evrov). Razvoj logistike je dodatno pospešila tudi letošnja svetovna razstava Expo v Milanu. Tuje vlagatelje spodbuja dejstvo, da cene nepremičnin še vedno zagotavljajo dobre donose, gospodarski obeti pa nakazujejo možnosti za diverzifikacijo portfelja.

Italija je ena od glavnih svetovnih turističnih destinacij in prva izbira turistov iz razvijajočih se držav, turistična industrija pa je ključna za rast

BDP, zato so investicije v tej dejavnosti donosne, zanimanje investorjev pa živahno.

Avstrija: Konkurenčen trg poslovnih prostorov

Še bolj kot italijanske izkušnje so skomine kolegov v regiji vzbudile perspektive avstrijskega nepremičninskega trga s sedemkrat manj prebivalci, rastočim (v nasprotju z Italijo) BDP in zgolj 5,7-odstotno stopnjo brezposelnosti (v Italiji znaša 12,7 odstotka). Pogoji za investiranje so pri severnih sosedih zelo spodbudni: pohvalijo se lahko z visoko pravno varnostjo, učinkovito državno administracijo, osebno varnostjo, verjetnost stavk pa je neznatna. O kakovosti življenja govori visoka kupna moč (za Luksemburgom ter takoj za Irsko in Nizozemsko).

Trg poslovnih nepremičnin je v Avstriji zelo konkurenčen. Predvsem na Dunaju, ki ima okoli 11 milijonov kvadratnih metrov poslovnih površin, pri katerih se bo po pričakovanju stopnja nezasedenosti s sedanjih 6,5 odstotka v prihodnje zmanjševala – čeprav bo leta 2017 na trgu novih 300.000 kvadratnih metrov poslovnih prostorov. Povprečna najemnina zanje zdaj dosega 13,5 evra za kvadratni meter in se nekoliko zvišuje. Cena najema prestižnih prostorov dosega več kot 25 evrov za

kvadratni meter in je stabilna. Kljub temu so dunajske najemnine po podatkih Eugena Otta, predsednika Fiabci Austria, nižje kot v številnih drugih evropskih mestih.

Povpraševanje na nepremičninskem trgu je veliko zaradi nizkih obrestnih mer v območju evra. Ponudba osnovnih nepremičnin je stabilna, a kljub ugodnim okoliščinam na razmeroma nizki ravni. Visoko povpraševanje po poslovnih prostorih sicer vpliva na donosnost, a povprečni donos je še vedno pri šestih odstotkih.

V prvih treh kvartalih leta 2015 je bilo skoraj 2/3 vseh naložb v pisarniške prostore. Starih meščanskih hiš je potencialnim investitorjem na voljo sicer vsako leto manj, saj jih spreminjajo v kondominije ali nadomestijo z novimi. Nevarnost, da bi cene za kvadratni meter stanovanjske površine padle, je minimalna, ker je Dunaj eno najhitreje rastočih mest v Evropi. Tudi zlom banke Lehman dunajskih cen stanovanj ni zrušil, kar je bil evropski fenomen.

In koliko bi morali odšteti za stanovanje na Dunaju? Tako z dvema spalnicama bi stalo od 250.000 evrov naprej, luksuzno na najboljši lokaciji pa celo več kot 7000 evrov za kvadratni meter. Vedeti je pač treba, da je Dunaj točka v srcu Evrope za posle med vzhodom in zah-

dom in da ima idealen dostop do trgov EU, odlične prometne povezave, tam posluje množica mednarodnih podjetij.

Slovenija: Niti več v krizi niti v vrhunski formi

Značilnosti gibanj na slovenskem nepremičninskem trgu so zaradi zgodovinskih izhodišč bolj podobne južnim sosedama kot Italiji in Avstriji, pomembna razlika je v investicijskem tempu in obetih za bližnjo prihodnost. Investicijska aktivnost, posebno v gradnji novih stanovanjskih kompleksov, je šibka.

Prvo dno krize je bilo doseženo v prvi polovici leta 2009, do polletja 2010 je trg nekoliko oživel. Nato se je obseg poslov spet tri leta in pol zmanjševal, nakar je bilo precej višje dno krize očitno doseženo v prvem polletju 2013, potem so se trendi umirili. Število sklenjenih poslov se od takrat postopno povečuje. Okrevala sta predvsem trga stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, povsem nekonjunktren pa je trg zemljišč za gradnjo. Nepremičninski strokovnjaki ocenjujejo, da se je zniževanje cen stanovanj ustavilo (razen na Obali), medtem ko za poslovne prostore tega še ne morejo potrditi. V bližnji prihodnosti je mogoče pričakovati nadaljevanje stagnacije ali manjših cenovna nihanja.

V Italiji se spreminjajo nakupovalne navade, ljudje so spet odkrili radosti nakupovanja v mestih in manjših trgovinah, odprtih 24 ur na dan.