



OGLASNA
PRILOGA

Nepremičninski informativnik

Torek, 16. februarja 2016, št. 31 www.finance.si

Rožna dolina v Ljubljani priljubljena med visokimi

Nekateri svoje rezidence izberejo tudi v Kosezah, Podutiku, Trnovem

Povpraševanje diplomatov po nepremičninah ne vpliva na trg nepremičnin, so pa rezidence veleposlanikov kljub temu zelo zanimiv tržni segment. V Sloveniji deluje 37 tujih veleposlaništev in en konzulat. Trenutno pri nas biva približno 220 diplomatov, k njim pa je treba prišteti še družinske člane.

Rožna dolina je med visokimi diplomati najbolj priljubljena. Ta del Ljubljane slovi kot ena najprestižnejših lokacij nasploh, vendar pa je z leti izgubila kar veliko šarma. Nepremišljene projekti novogradenj večstanovanjskih vila blokov na precej mestih kazijo podobo, v nekaterih nepremičninah pa živijo ljudje, ki jih ne morejo vzdrževati. S tem izgublja vrednost njihovo premoženje, deloma pa izgublja vrednost tudi sosednje nepremičnine, saj elita išče povsem brezhibne lokacije.

Kljub vsemu je pod Rožnikom še vedno veliko zelo prostornih vil, ki stojijo na večjih zemljiščih. Prednost Rožne doline je predvsem bližina središča Ljubljane, Rožnika in parka Tivoli s sprehajalnimi potmi. Prav zaradi teh dejavnikov se veliko veleposlanikov odloča, da bodo živeli v Rožni dolini, nekateri pa izberejo tudi Koseze, Podutik, Trnovo in Prule.

Cena ni glavno merilo

Ali bodo veleposlaništva rezidence svojih veleposlanikov kupila ali najemala, je odvisno od več dejavnikov. Iztok Remškar, direktor nepremičninske agencije Kvadratni meter, pravi, da se za nakup ali najem odločijo na podlagi finančnega stanja oziroma razpoložljivih financ za ta namen. »Velikokrat se za nakup odločijo zaradi visokih najemnin, ki lahko presežejo šest tisoč evrov na mesec,« pravi Remškar. Zahteve so po njegovih opazanjih različne. Pozorni so na lokacijo in oddaljenost od veleposlaništva, saj nekateri že pri poizve-



Cene za rezidence se začnejo pri 600 tisoč evrih, omejitve navzgor pa tako rekoč ni, nekatere so se prodale tudi za tri milijone evrov.



Iztok Remškar, Kvadratni meter:
Veleposlaništva imajo velikokrat posebne zahteve, saj mora rezidenca imeti tudi ločene prostore za osebje, zemljišče pa mora biti ograjeno z višjo ograjo.



Veleposlaništvo v Ljubljani kupuje rezidenco

Veleposlaništvo ima naslednje zahteve: najmanj 400 kvadratnih metrov stanovanjske površine, najmanj 600 kvadratnih metrov velika parcela na mirni lokaciji v Rožni dolini, Kosezah, Trnovem, na Prulah ali za Bežigradom. Hiša mora biti nova ali obnovljena. Želje so še: večji sprejemni prostor v pritličju in ločen del za osebje.

Ponudbe s podatki (slike, naslov, cena, tloris ...) pošljite na: kvadratni.meter@siol.net



Kvadratni meter d.o.o.
Cesta v Mestni log 55
Telefon: 041 652 505

dovanju zelo jasno navedejo največjo oddaljenost. Za veleposlanike je zelo pomembna tudi velikost rezidence z ustrežno konferenčno sobo, veliko jih zahteva še posebno hišo ali prizidek za osebje. Vse nepremičnine morajo stati na dovolj veliki urejeni parceli, ki mora biti velikokrat ograjena z višjo ograjo.

»Kot pri vseh nepremičninah je tudi pri teh nepremičninah cenovni razred precej širok,« pravi Iztok Remškar. Cene za rezidence se začnejo pri 600 tisoč evrih, omejitve navzgor pa tako rekoč ni. Remškar pozna primere, ko so se takšne nepremičnine prodale tudi za tri milijone evrov.

Želje in realnost prodajalcev

Najdražja hiša v Rožni dolini, ki se ta trenutno oglašuje na nepremičninskem oglasnem portalu Neprmicnine.net, je 405 kvadratnih metrov velika vila, ki stoji na 640 kvadratnih metrov velikem zemljišču v ljubljanskih Kosezah. Lastnik je nastavlil ceno 2,99 milijona evrov. Dva in nekaj več milijonov evrov sta nastavila še dva lastnika v Ljubljani, in sicer v Rožni dolini.

Koliko želijo lastniki iztržiti s prodajo, jeseveda stvar njihove presoje, realnost pa pokažejo izpeljane transakcije in cene, po katerih so se sklenili posli z najdražjimi nepremičninami. Podatke o tem smo dobili na spletnih straneh Geodetske uprave Republike Slove-

nije, ki prikazuje transakcije z rabljenimi nepremičninami. Podatki zajemajo transakcije, ki so se zgodile od avgusta lani do prejšnjega tedna.

V Rožni dolini v Ljubljani je bila najdražja vila vredna 550 tisoč evrov. Po tej ceni so prodali 240 kvadratnih metrov veliko hišo na 560 kvadratnih metrov veliki parceli. Na drugem mestu je 443 tisoč evrov vredna prodaja leta 1990 zgrajene in 153 kvadratnih metrov velike hiše, ki stoji na 800 kvadratnih metrov veliki parceli.

Obala je še dražja

Na obali, ki sicer ni zanimiva za rezidence veleposlanikov, so nastavljene cene še višje. Naj-



NEPREMIČNINA TEDNA

Skladišni prostori v Stegnah

V Poslovni coni Stegne, ki je eno najprivlačnejših poslovnih okolij v Ljubljani, se oddaja poslovno-skladišni prostori. Skladiščno-delavniški prostor je v pritličju objekta, meri 600 kvadratnih metrov in je zelo prilagodljiv. Stropi so visoki 5,5 metra. Dostop je urejen tudi za večje priklopnike. Objekt je dostopen 24 ur na dan, pred njim je možnost parkiranja. Objekt ima stoamperske varovalke, priključna moč pa je 300 kilovatov. Možna je so-uporaba viličarja, ogrevanje je na toplovod. Najemnik ne plača provizije.

Najemnina: 5,5 evra za kvadratni meter plus DDV

Kontakt: S-Invest (www.s-invest.si)

Torek, 16. februarja 2016, št. 31 www.finance.si

ie najbolj i diplomati

in na Prulah

■ Rezidenca ameriškega veleposlanika
v Rožni dolini

DOSEŽENE CENE NAJDRAŽJIH RABLJENIH HIŠ V ROŽNIDOLINI V LJUBLJANI IN V PORTOROŽU

Površina hiše (m ²)	Površina parcele (m ²)	Drugo	Leto izgradnje	Cena (EUR)
Rožna dolina, Ljubljana				
163	346	Garaža 13 m ²	1969	220.000
159	536		1967	350.000
190	420		1972	330.000
153	799		1990	443.000
240	563		1999	550.000
164	547		1966	220.000
17			1966	
43			1966	
198	836		1964	320.000
Portorož				
140	740	Garaža 33 m ²	1971	300.000
338*	423		1973	200.000
176	742	Garaža 48 m ²	1990	522.551
293	863		1980	424.000
130	150	Garaža 25 m ²	1975	245.000
120	887	Garaža 26 m ²	1964	600.000

* Polovica hiše in polovica vseh parcel

Vir: Gurs

BARBARA REVA

višjo postavljeno ceno ima skoraj 650 kvadratnih metrov velika hiša v Portorožu, ki jo oddaja dobrih 600 kvadratnih metrov velika parcela. Lastnik želi 3,6 milijona evrov, pol milijona evrov manj pa želi lastnik za skoraj dva tisoč kvadratnih metrov veliko staro večnadstropno hišo v središču Pirana. Poleg obeh je še sedem hiš oziroma vil, za katere lastniki želijo vsaj dva milijona evrov ali več.

Na obali je bila najdražja transakcija od avgusta lani izvedena v Portorožu. Kupec je moral za 120 kvadratnih metrov veliko hišo, ki stoji na skoraj 900 kvadratnih metrov veliki parceli, odšteti 600 tisoč evrov. Druga najdražja transakcija je bila nekaj več kot 522 tisoč evrov vredna prodaja 170



Prednost Rožne doline je predvsem bližina središča Ljubljane, Rožnika in parka Tivoli s sprehajalnimi potmi. Tam imata rezidenci tudi britanski in ameriški veleposlanik.

kvadratnih metrov velike hiše, ki so jo na 140 kvadratnih metrov veliki parceli zgradili leta 1990.



SHUTTERSTOCK

■ Potem ko so se cene stanovanjskih nepremičnin na Irskem leta 2013 po petletnem upadanju spet začele dvigovati, sta centralna banka in vlada lani sprejeli ukrepe proti naphovanju novega balona, ki grozi predvsem Dublinu.

Irska napihuje nov nepremičninski balon

V drugi polovici prejšnjega leta se je rast cen irskih nepremičnin močno umirila. Novembra je irski indeks, ki spremlja cene stanovanjskih nepremičnin, zrasel za 6,57 odstotka, kar je precej manj kot leto pred tem, ko je rast preseгла 16 odstotkov.

Gre za podatke osrednjega irskega statističnega urada, ki je izračunal, da so se v prvih devetih mesecih lani cene dvignile za 5,6 odstotka. V glavnem mestu Dublinu je bila rast cen še manjša, saj so tam novembra na letni ravni cene zrasle za 3,55 odstotka. Umiritev cen v tem mestu je res neverjetna, saj je bila rast cen v istem obdobju 2014 kar 22,28-odstotna.

Pozneje se je stanovanjski trg zelo umiril, predvsem zaradi posredovanja irske centralne banke, ki je zelo omejila kreditiranje stanovanjskih nepremičnin. Omejili so kreditiranje stanovanjskih nepremičnin, dražjih od 220 tisoč evrov, prav tako so zelo omejili kreditiranje investicijskih nakupov nepremičnin za oddajanje ali za poznejšo prodajo. Gospodinjstva za nakup stanovanj niso mogla pridobiti posojila, višjega od 3,5-kratnika njihovih bruto letnih prihodkov.

Strme rasti in upadi, pa spet rasti

Cene irskih stanovanjskih nepremičnin so imele v zadnjih 20 letih izjemno burno zgodovino, saj so zelo hitro rasle, po začetku finančne krize pa so strmo zgrmele. Leta 2008 so

upadle za dobrih 13 odstotkov, leto za tem pa še za odstotek več. Najhuje je bilo leta 2011, ko so se stanovanjske nepremičnine pocenile za slabih 19 odstotkov, naslednje leto je bil upad le še 5,5-odstoten.

Cene nepremičnin so sledile okrevanju irskega gospodarstva. Preobrat se je zgodil leta 2013, ko so zrasle za dobrih šest odstotkov, že omenjena dramatična rast se je zgodila leto za tem, pričemer je treba poudariti, da je bila gospodarska rast le 5,2-odstotna. Lanska gospodarska rast je bila skoraj šest-odstotna, analitiki pa letos Irski napovedujejo 4,7-odstotno rast gospodarstva.

Strah pred novim pokom

Vse skupaj nepremičninske akterje opozarja na nov nepremičninski balon, zlasti v Dublinu. Nepremičninski balon se razvija zaradi investicijskih pričakovanj oziroma potreb, ki se morajo prej ali slej izpolniti. »Bolje prej kot nikoli,« cinično poudarja ustanov-

vitelj irskega združenja posojilojemalcev David Hall in dodaja, da lahko vsa pričakovana hitro privedejo do novih finančnih težav irskih državljanov.

Na drugi strani mnogi naphovanje nepremičninskega balona pripisujejo pomanjkanju novogradenj oziroma velikemu povpraševanju po stanovanjih oziroma stanovanjskih hišah. Cene spodbujajo zelo visok davek na dodano vrednost za nova stanovanja, dodatne davčne obremenitve pa zavirajo projekte stanovanjske gradnje. Prav to pa je razlog, zakaj je število novozgrajenih enot za četrtno manjše od dolgoletnega povprečja, pričemer so veliko projektov, ki so se ustavili med časom krize, le končali. Zato je irska vlada pod hudimi pritiski, kako spodbuditi gradnjo novih stanovanj, predvsem v Dublinu. Prav zadostno število novogradenj lahko zagotovi vzdržno dolgoročno rast cen irskih nepremičnin.

Nepremičninski informator je oglasna priloga časnika Finance. Izhaja vsak torek.

Urednik priloge:

Branko Žnidaršič

Tel.: (01) 30 91 526; e-pošta: branko.znidarsic@finance.si

Redaktor:

Vasilij Krivec, FinBizMedia; e-pošta: vkrivec@fbm.si

Trženje:

Boštjan Kotnik

Tel.: (01) 30 91 462; e-pošta: bostjan.kotnik@finance.si

Prelom: Finance

Lektoriranje: Finance

Urednik oglasnega uredništva: Branko Žnidaršič