

DANES Darja Kocbek

Plačanci



Povečanje finančne luknje v najstarejši banki na svetu Monte dei Paschi, ki je tretja največja banka v Italiji, je za državljane EU in območja evra le nov dokaz, da je nova evropska zakonodaja za banke blef. Ta zakonodaja, ki je pravna podlaga za vzpostavitev bančne unije, naj bi bila zagotovilo, da davkoplačevalcem v državah z evrom naj ne bi več bilo treba reševati bank, ki jih zasebni lastniki spravijo na rob bankrota. Omogočila naj bi, da bi nove težave pravočasno odkrili in jih rešili.

Nov dokaz, da je nova EU-zakonodaja za banke blef

Prav to, kako to zakonodajo obiti in davkoplačevalcem spet seči v žep, v zadnjih mesecih razmišljajo v Rimu, kjer domuje italijanska politična elita, Bruslju s sedežem Evropske komisije in Frankfurtu, kjer se z nadzorom največjih evropskih bank v pregrešno dragi novi stavbi ukvarjajo analitiki Evropske centralne banke (ECB).

Ti analitiki niso samo napačno ocenili luknje v banki Monte dei Paschi, ampak že leta vztrajajo pri ukrepih za spodbujanje gospodarske rasti in inflacije v območju evra, čeprav je že več kot očitno, da sveže natisnjeni evri, ki jih ECB vsak mesec pošlje na trg, koristijo v glavnem špekulantom, ki so med glavnimi povzročitelji evropske bančne in evrske krize. Bančnih in drugih kriz pač ni mogoče reševati tako, da se pokopljejo pod preprogo in se sprejmejo novi predpisi, ki naj bi preprečili nove krize. Dokler staro ni počiščeno, je neizogibno, da čez čas v še hujši obliki spet pride na dan. Natanko to se politični eliti v Rimu, bruseljski Evropski komisiji in ECB pravkar dogaja z italijanskimi bankami z Monte dei Paschi na čelu. Banke v Španiji in na Portugalskem so prav tako daleč od tega, da bi zanje bilo mogoče reči, da so zdrave. Prav tako je vprašanje časa, kdaj bo spet izbruhnila grška kriza, s katero špekulanti kot njeni povzročitelji tudi še vedno služijo.

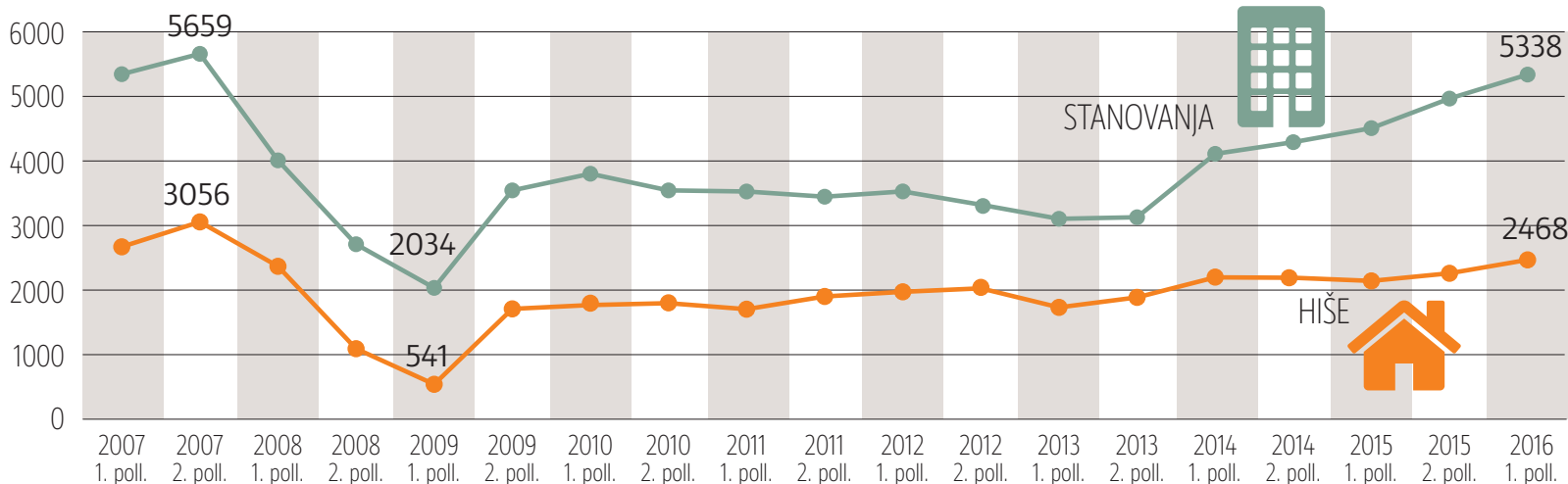
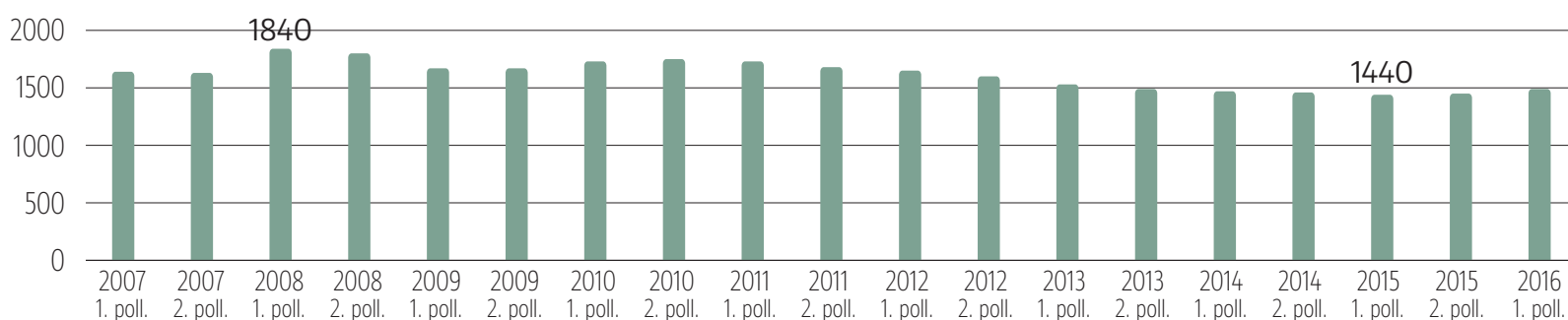
Evropska funkcionalna in politična elita je še vedno trdno prepričana, da je nezmotljiva, da so njena zdravila edina pravilna, čeprav ji z njimi ni uspelo odpraviti še nobene od kriz, ki so izbruhnile v zadnjih letih. Pravi reševalci, ki jih skrbi obča korist, se ne obnašajo tako. To je obnašanje plačancev, ki delajo za tiste, ki s krizami služijo. Cena, ki jo plačujejo navadni državljani, jih enako kot prihodnost evra in EU ne zanima.

Najstarejša banka na svetu Monte dei Paschi se vrača v kameno dobo. Ko je bil kredit kot danes kamen v hrbet.

LEVO SPODAJ

Slovenski nepremičninski trg

ŠTEVILO EVIDENTIRANIH PRODAJ NEPREMIČNIN, SLOVENIJA

POVPREČNE CENE RABLJENIH STANOVANJ, SLOVENIJA, EUR/m²

VEČER

Vir: GURS

Nepremičninski trg se prebuja. V

Cene stanovanjskih nepremičnin rastejo, a ne povsod. Trg je spet zelo živahen v Ljubljani in na Obali, drugod precej manj

TINA RECEK

Slovenski nepremičninski trg je od leta 2007 do danes doživel vzpone in padce. Pred gospodarsko krizo, ki je nastopila leta 2008, so cene nepremičnin letele v nebo. Nato je sledil krč, ki je bil pospremljen z dvema padcema prodaj nepremičnin. Leta 2009 je število prodaj stanovanjskih nepremičnin padlo za 70 odstotkov, 2013. pa za 45 odstotkov v primerjavi z drugo polovico leta 2007. A zdrknilo ni le število prodaj, temveč so padale tudi cene, ponekod za 30 odstotkov. Leta 2014 je sledila postopna oživitve trga. Rast prometa z nepremičninami se z nekoliko zmanjšano močjo od takrat nadaljuje do danes.

Številke so obetavne, a ...

In kaj je prineslo letošnje leto na nepremičninskem trgu? Številke prodaj so obetavne. Po besedah **Aleša Perovška**, vodje sektorja za trg nepremičnin pri Geodetski upravi Republike Slovenije (Gurs), se je letos nadaljeval razmeroma močan trend rasti prometa s stanovanjskimi nepremičninami. V prvi polovici letošnjega leta so evidentirali okoli 5300 prodaj stanovanj oziroma za 18 odstotkov več kot v enakem obdobju leta 2015. V Ljubljani so zabeležili okoli 1500 prodaj stanovanj oziroma za 12 odstotkov več kot v prvi polovici leta 2015. V Mariboru so popisali okoli 600 prodaj stanovanj ali za 21 odstotkov več kot v prvi polovici leta 2015. Ob tem Perovšek na vprašanje, ali lahko potemtakem govorimo o koncu nepremičninskega mrtvila, jasno odvrne: "Da, kriza nepremičninskega trga se je končala že konec leta 2014." Glede ocene krize je bolj previden nepremičninski posrednik **Samo Vincetič** iz podjetja Dodoma, ki pravi, da je letos trg vsekakor oživel. A ne povsod enako. Najbolj živahen je v Ljubljani in Obali, drugod manj: "Kljub vsem našim izkušnjam si še ne upam trditi, da je ta oživitve časovno stabilna, saj je nepremičninski trg v tesni povezavi z gospodarskimi in tudi političnimi razmerami v državi."



Pred gospodarsko krizo, ki je nastopila leta 2008, so cene nepremičnin letele v nebo. Nato je sledilo strmoglavljenje. Danes se ponekod cene bližajo predkrizni ravni. Foto: Sašo BIZJAK

Novogradnje so dražje

Na rast prometa s stanovanji v večjih mestih se je trg odzval različno. Praviloma so cene rabljenih stanovanj že začele kazati trend rasti. Izjema je Maribor, kjer cene še naprej stagnirajo. V prestolnici je povprečna cena za kvadratni meter rabljenega stanovanja v prvi polovici letošnjega leta (podatki za celo leto bodo na voljo marca prihodnje leto) znašala 2130 evrov za kvadratni meter, v drugi polovici leta 2015 je bila 2050 evrov, v prvi pa 2010 evrov za kvadratni meter. Za štajersko prestolnico so veljale bistveno nižje cene. V Mariboru je bilo treba v prvi polovici letošnjega leta v povprečju odšteti 1050 evrov za kvadratni meter, v drugi polovici lanskega leta 1070 evrov, v prvi polovici 2015. pa 1030 evrov.

Za novogradnje moramo bolj odzvezati mošnjiček. Vincetič pove, da kvadratni meter novogradnje v Ljubljani stane od 2400 do 3000 evrov. Njegov sodelavec **Darko Ziherl** iz mariborske poslovalnice Dodoma razkrije ceno novogradnje v Mariboru, ki je precej nižja in znaša okoli 1500 evrov. Vendar kot pravijo sogovorniki, trenutno novogradnji ni na voljo. Kot ilustrativno pove direktor nepremičninske družbe Metropola **Zoran Madon**, se zato vidi "lakota po novogradnjah. Da je tako, vsaj kar se tiče prestolnice, kaže podatek, da je za sosesko Celovski dvori v Ljubljani pri-

■ Pred gospodarsko krizo, ki je nastopila leta 2008, so cene nepremičnin letele v nebo.

■ "Banke so v zadnjem letu pripravile ugodne ponudbe stanovanjskih kreditov za vrednosti okoli 100.000 evrov, posledica je več prometa z nepremičninami."

■ V Sloveniji ostaja tradicionalna prevlada lastniških stanovanj nad najemnimi. Statistiki so lani zabeležili, da imamo kar 92 odstotkov lastniških stanovanj in le 8 odstotkov najemnih.

■ Kupci stanovanj so danes veliko previdnejši.

spelo okoli 450 povpraševanj za 57 stanovanj. Po besedah Vincetiča se pri njih prodaja največ garsonjer ter eno- in dvosobnih stanovanj: "Banke so v zadnjem letu pripravile ugodne ponudbe stanovanjskih kreditov za vrednosti okoli 100.000 evrov, posledica je več prometa s temi nepremičninami."

Madon ima drugačno izkušnjo, saj pravi, da pri njih prodajo največ tri- in štirisobnih stanovanj. Medtem pa se v Mariboru po besedah Ziherla najbolj prodajajo stanovanja v vrednosti od 75 do 80 tisoč evrov, saj je to "cena, ki je za kupce na našem koncu še sprejemljiva".

In kdo kupuje?

"Struktura kupcev je raznolika. Od tistih, ki prvič rešujejo svoj stanovanjski problem, do takih, ki kupujejo nepremičnine kot naložbo. Ne moremo posebej izpostaviti tipičnega profila kupca, ki bi na trgu prevladoval," pravi Vincetič. Medtem ko Ziherl opaža med kupci vse več starejših, ki se odločijo za nakup manjših stanovanj, ker niso več sposobni vzdrževati svojih hiš. Te potem prodajo. V Sloveniji ostaja tradicionalna prevlada lastniških stanovanj nad najemnimi. Tu smo v samem vrhu. Statistiki so lani zabeležili, da imamo kar 92 odstotkov lastniških stanovanj in le 8 odstotkov najemnih. Za primerjavo, v sosednji Avstriji je lastniški stanovanj 62 odstotkov in 38 odstotkov najemnih. Na tem področju bo potrebno še veliko sprememb. Ob tem Zoran Madon poudari, da

KOLIKO LET MORA DRŽAVLJAN DELATI, DA SI LAHKO KUPI STANOVANJE V VELIKOSTI 70 M²

	Povprečna neto plača 2016	Povprečna cena za nepremičnino, EUR/m ²	Cena stanovanja, 70 m ²	Št. neto plač za stanovanje, 70 m ²	Št. let
Slovenija	1092	2030,00	142.100,00	130,0	10,8
Avstrija	2124	2500,00	175.000,00	82,4	6,9
Italija	2033	2400,00	168.000,00	82,6	6,9
Nemčija	2225	2000,00	140.000,00	62,9	5,2
Hrvaška	742	1750,00	122.500,00	165,1	13,8

ŠTEVILO PRODANIH STANOVANJ IN HIŠ V MARIBORU

	2015 1. polletje	2015 2. polletje	2016 1. polletje
Stanovanja	509	611	617
Hiše	81	95	102

ŠTEVILO PRODANIH STANOVANJ IN HIŠ V LJUBLJANI

	2015 1. polletje	2015 2. polletje	2016 1. polletje
Stanovanja	1297	1434	1456
Hiše	182	191	213



Mariboru (še) stagnira

Najdražje vile na prodaj

- Vila Solei (Piran): 3,6 milijona evrov
- Vila Parecag (Portorož): 2,85 milijona evrov
- Dve hiši na enem posestvu (Bošamarin): 2,8 milijona evrov
- Vila Rožnik (Bled) in vila v Rožni dolini (Ljubljana): 2,45 milijona evrov

največ problemov na stanovanjskem trgu izvira ravno iz najemniškega trga. Država se je usmerila na prodajo stanovanj in se pojavlja kot konkurent zasebnim investitorjem. Pri tem pa ni poskrbela za tiste, ki imajo potrebo po stanovanjih in ki niso kreditno sposobni, ker imajo denimo zaposlitev za določen čas ali prenizke dohodka.

"Država bi morala graditi najemniška neprofitna stanovanja in tako bi mladi prišli do strehe nad glavo. Poleg tega bi morala graditi študentska naselja v univerzitetnih mestih, ne pa, da študentje konkurirajo mladi družini na najemnem trgu. Na podlagi opisanega bi se povpraševanje po nakupih stanovanj zmanjšalo in ne bi bilo precenjenih stanovanjskih nepremičnin," predstavi rešitve Madon. Airbnb po mnenju Vincetiča ni vplival na najemna razmerja. Je pa nepremičninski posrednik zaznal v zadnjem času kar precej nakupov stanovanj prav z namenom oddajanja preko platforme Airbnb.

Nov nepremičninski balon?

Sogovorniki optimistično zrejo v prihodnje leto. Perovšek pričakuje, da bo število realiziranih prodaj stanovanj do konca leta doseglo tisto iz leta 2007, ko je pri nas vladala največja nepremičninska evforija. Pri tem dodaja, da ni izključeno, da se bodo v prihodnje razlike v prometu in posledično cenah stanovanjskih nepremičnin med različnimi območji države še povečevale. Če se na nekaterih območjih,

Najdražje je v Londonu

Po raziskavi Deloitte je kvadratni meter novejšega stanovanja v Londonu najdražji. Zanj bi odšteli 18 tisoč evrov. Sledi Pariz, kjer bi za kvadratni meter segli v žep po 10.700 evrov. Za primerjavo, Ljubljana se s povprečno ceno 2500 evrov na kvadratni meter za nova stanovanja uvršča k mestom, kot so Talin, Gradec, Linz, Praga, Moskva in Birmingham. V Mariboru je treba za kvadratni meter novejšega nepremičnine plačati okoli 1550 evrov. Podobna cena je v mestih, kot so Gdansk, Vroclav, Poznan in Vilna.

In koliko kvadratnih metrov stanovanja si lahko omislimo, če imamo 200 tisoč evrov. Najdražja stanovanja so na prodaj v Veliki Britaniji, kjer kupec za 200 tisočakov v povprečju dobi 39 kvadratnih metrov. V Sloveniji za tako vsoto lahko dobimo 118 kvadratnih metrov veliko stanovanje, največ pa v Debrecenu na Madžarskem, kjer lahko kupimo kar 201 kvadratni meter veliko stanovanje.



Kitajski investitorji so v Londonu za 800 milijonov funtov zgradili najvišjo stanovanjsko stavbo v zahodni Evropi. 235 metrov je visoka, ima 861 stanovanj. Foto: Profimedia

Davek na nepremičnine že prihodnje leto?

Glede davka na nepremičnine na finančnem ministrstvu, ki ga vodi **Mateja Vraničar Erman**, pravijo, da želijo predlog omenjenega zakona v javno obravnavo vložiti v najkrajšem možnem času, sprejet pa bi lahko bil prihodnje leto. Prvič naj bi se davek po novem odmeril s letom 2019. Podlaga za to bi bili podatki novega cikla vrednotenja nepremičnin, zaključenega v letu 2018. Obseg zbrane davka na nepremičnine bo predvidoma na ravni sedanjih prihodkov iz trenutno veljavnih dajatev (nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, davek od premoženja in pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest). Načrtujejo, da se višina obremenitve na posamezno nepremičnino v povprečju ne bo bistveno spremenila. A pričakujejo, da bo prišlo do določenih prerazporeditev, saj bodo obremenjene nepremičnine, ki danes niso predmet obdavčitve, pa tudi tiste, ki bi morale biti, pa zaradi nepopolnih evidenc občin niso bile obdavčene.



za zdaj to velja zlasti za Obalo, rast prometa ne bo umirila, lahko kmalu pride do presežnega povpraševanja in ponovnega napihovanja nepremičninskega balona, medtem ko na primer v vzhodni Sloveniji še ne bi prišlo niti do obrata cen. Vincetič pripominja, da bo največje povpraševanje najverjetneje v Ljubljani in na Obali. Dober kazalnik so in bodo nepremičnine, ki so v lasti DUTB, ter pred leti začeti projekti, ki jih bodo dokončali novi lastniki. "Vsekakor pričakujem, da se bo nepre-

mičninski trg v prihodnosti hitreje prilagajal dogajanju v gospodarstvu in se temu ustrezno odzival," meni Vincetič. Prav tako je optimističen Madon, ki investitorjem svetuje, naj bodo pri določanju cen novogradnje ekonomični in ne preračunljivi. Kupci so v devetih letih postali zelo previdni. "Zdaj so pozorni na številne značilnosti; da je stanovanje na dobri lokaciji s parkirnimi mesti, funkcionalno in energetsko varčno. Kupci ne kupujejo več vsepovprek," zaključuje Zoran Madon.

Italija rešuje najstarejšo banko na svetu

Po neuspelem iskanju zasebnih vlagateljev za banko Monte dei Paschi di Siena je na potezi država

URBAN ČERVEK

Italijanska vlada je prejšnji teden za reševanje problematičnih bank oblikovala 20 milijard evrov vreden paket in prva na seznamu za reševanje bo najverjetneje sienska Monte dei Paschi, ki sicer velja za najstarejšo še delujočo finančno institucijo na svetu. Nprek njeno deluje že od leta 1472. Državni poseg v banko je dokončno določila Evropska centralna banka, ki je v začetku tedna objavila izračune, da znaša kapitalska luknja banke 8,8 milijarde evrov. Pred tem so se ocene potrebnega svežega kapitala za reševanje banke gibale okoli pet milijard evrov, kolikor ji je ECB naložila poleti, po katastrofalnih rezultatih na vseevropskih obremenitvenih testih.

Banki Monte dei Paschi tega denarja ni uspelo zbrati na zasebnih finančnih trgih, prav tako se je v decembru hitro poslabšala tudi likvidnost banke, so zapisali v poročilu ECB. ECB je o novih izračunih že obvestila tudi banko, ki je nato zaprosila za "preventivno dokapitalizacijo" države. Kot poroča nemška tiskovna agencija DPA, Monte dei Paschi nujno potrebuje svež denar, s katerim bi nadomestila izgube, nastale zaradi velikega obsega odpisov posojil in "gore" slabih kreditov. Da bi se izognila državni pomoči, je Monte dei Paschi, sicer tretja največja banka v Italiji, pred meseci začela iskati zasebne vlagatelje, ki bi kupili nove delnice in zbirati soglasja sedanjih lastnikov, ki bi pretvorili podrejene obveznice v delnice, vendar ji na ta način ni uspelo zbrati načrtovanih petih milijard evrov dodatnega kapitala.

Zelo občutljiva operacija

Državna dokapitalizacija bo politično zelo občutljiva operacija, zato so se ji poskušali izogniti do zadnjega. Takšna pomoč bi namreč morala ustrezati evropskim pravilom o državni pomoči bankam, po katerih morajo izgube najprej nositi zasebni lastniki (delničarji), lastniki podrejenih obveznik ter lastniki depozitov, višjih od 100.000 evrov, kolikor znaša državno zjam-

čeni znesek. V skladu s temi pravili so tudi slovenski lastniki podrejenih obveznic in delnic z državnim denarjem dokapitaliziranih bank ostali brez vsega svojega premoženja. Težavo v Italiji predstavlja veliko število malih vlagateljev, ki so svoje prihranke vložili v podrejene obveznice Monte dei Paschi in bi v skladu s tem pravilom morali ostati brez premoženja, čemur pa italijanska vlada odločno nasprotuje. Novi italijanski premier **Paolo Gentiloni** državljane miri, da je finančno posredovanje države v največji meri namenjeno zaščiti prihrankov državljanov in kreptitvi bančnega sektorja. Vendar pa mora načrt pomoči italijanskim bankam odobriti še Evropska komisija.

Trgovanje z delnicami ustavljeno

"Državna pomoč bo zadostila kapitalnim potrebam banke in ji omogočila nadaljnje poslovanje. Tretja največja italijanska banka se bo tako z novo močjo vrnila na trg v podporo italijanskemu gospodarstvu in bo pomirila njene varčevalce in zaposlene," je

8,8 milijarde evrov je kapitalska luknja banke Monte dei Paschi

povedal finančni minister **Pier Carlo Padoan**. Načrt italijanske vlade je, da bi lastnikom podrejenih obveznic omogočili pretvorbo obveznic v delnice, te pa bi nato pretvorili v običajne obveznice, ki jih v skladu z evropskimi pravili ni treba izbrisati. Trgovanje z delnicami banke Monte dei Paschi je ustavljeno, njihova vrednost pa se je letos do 23. decembra zmanjšala za več kot 85 odstotkov. Italijanski bančni sistem, ki je četrti največji v EU, se že vse od začetka finančne krize sooča s težavami zaradi slabih kreditov in odpisov terjatev. Politiki in finančniki se bojijo, da bi lahko resnejše težave italijanskih bank zamajale celotni evropski finančni sistem, ki se komaj pobira po hudi finančni krizi ob koncu prejšnjega desetletja.



Italijanska vlada, na posnetku je finančni minister Padoan, odločno nasprotuje izbrisu podrejenih obveznic. Foto EPA