

Prihaja tisoč novih stanovanj v Ljubljani. Jih bo trg posrkal?

 Vanja Tekavec



Prestolnica bo po najbolj optimističnih napovedih v prihodnjih dveh letih bogatejša za 1.500 stanovanj, »na čakanju« pa je še nekaj velikih naslednjih projektov. Če bodo uresničeni, utegne ponudba po letih pomanjkanja celo preseči povpraševanje, meni nepremičnikar Zoran Madon.

V Ljubljani se napoveduje obilje novogradenj, tudi na elitnih lokacijah. Nekateri gradbinci in investitorji vsak zase že naznanjajo gradnjo več deset, nekateri pa celo več sto stanovanj. Skupni imenovalec večine je, da so v bližini središča prestolnice, kar se bo poznalo tudi na njihovi ceni. Večinoma gre za projekte, ki so bili zasnovani v predkriznih časih, a so iz tega ali onega razloga zastali, zatem zamenjali lastnike in se zdaj očiščeni vračajo na trg. Preverili smo, koliko in kakšna stanovanja prihajajo na trg, koliko bodo stala in tudi kako bo to vplivalo na ljubljanski nepremičninski trg.

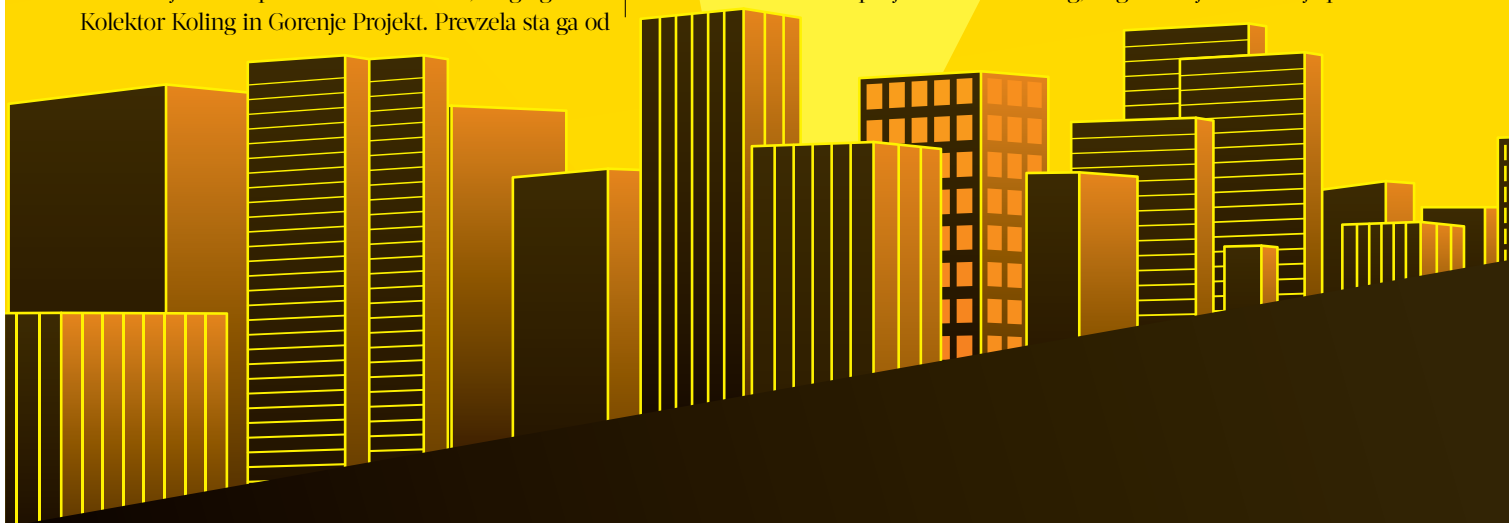
Belle vie je že skoraj prodan

Po številu novih stanovanjskih enot lahko na prvo mesto med načrtovanimi novogradnjami uvrstimo stanovanjski kompleks Belle vie Tivoli, ki ga gradita Kolektor Koling in Gorenje Projekt. Prevzela sta ga od

nasledlega Energoplana, ki ga je zastavil že pred krizo. Stanovanjska soseska s 195 stanovanji bo na mestu, kjer je nekoč stala tovarna Slovenijavino, v bližini mestnega središča in parka Tivoli. Če se bo vse izteklo po željah investitorjev, bo končana najpozneje leta 2018. Soseska je tako rekoč prodana, pravi Zoran Đukić, direktor agencije Stoja Trade, ki jo trži: »Vnaprej je rezerviranih okoli 85 odstotkov stanovanj.« Še zanimivost: skoraj polovica teh rezervacij, skupno 71, je iz vrst zaposlenih Kolektorja in Gorenja ter z njima povezanih družb. S temi so že začeli podpisovati pogodbe, z drugimi jih bodo začeli konec decembra. Veliko zanimanje kupcev sogovornik pripisuje lokaciji v neposredni bližini centra, pa tudi dejstvu, da so kupci zaman čakali na obljubljenе novogradnje, ki so iz tega ali onega razloga zastale. »Med kupci je veliko tistih, ki so čakali na projekta Kolizej in Šumi,« pravi. Po njegovih besedah je prodajna vrednost projekta Belle vie Tivoli ocenjena na približno 45 milijonov evrov, povprečna cena za kvadratni meter stanovanja z vključenim DDV bo okoli 2.300 evrov. Cena je seveda izračunana na podlagi kvadrature, ki z običajnimi faktorji vključuje tudi terase in pomožne prostore, parkirna mesta (vsako stane 12 tisoč evrov) pa je treba plačati posebej.

Ob Gosposvetski stanovanja za milijon in več

Na skoraj dvakrat toliko kot soseska Belle vie Tivoli, na dobrih sto milijonov evrov, je ocenjena vrednost projekta Schellenburg, ki ga širša javnost bolje pozna



Soseska Belle vie Tivoli, Spodnja Šiška

Gradnja jo Kolektor Koling in Gorenje Projekt. Soseska bo zasnovana kot kondominij desetih stolpičev z notranjim vrtom. »Na voljo bo celoten spekter stanovanj, od garsonjer do štiri- in petsobnih stanovanj. Posebnost so tripleks stanovanja velikosti približno 200 kvadratnih metrov na vrhu posameznega stolpiča, ki so zasnovana kot samostojne enote. Takšnih stanovanj bo šest in bodo organizirana kot hiše z lastnim vrtom na strešnih terasah. To je niša, ki je ni nikjer drugje,« pravi Zoran Đukić, direktor agencije Stoja Trade, ki trži stanovanja v tej soseski. Po napovedih bo soseska končana najpozneje leta 2018, Đukić pravi, da je 85 odstotkov že vnaprej rezerviranih, kar 71 pa so jih rezervirali zaposleni Kolektorja, Gorenja in povezanih družb.

pod imenom Kolizej. Od prvotne zasnove, ki je vključevala tudi koncertno-operno dvorano in luksuzni hotel, sta zdaj ostali v igri palača in vila Schellenburg. Projekt je letos zamenjal tudi lastnika. Namesto Kranjske investicijske družbe nekoč enega najbogatejših Slovencev Jožeta Anderliča je vanj vstopil južnoafriški naložbeni sklad Greenbay Properties, ki prednostno vlaga v poslovne nepremičnine in infrastrukturne projekte, redkeje pa v stanovanjske. Vrata v Slovenijo jim je odprla Nevenka Črešnar Pergar (njen mož Janez Pergar, nekdanji predsednik uprave turistične agencije Kompas, je častni konzul Južne Afrike v Sloveniji), ki je tudi neizvršna direktorica v tem skladu. V poslovno-stanovanjskem kompleksu Palais Schellenburg bo poleg pisarn in trgovin tudi 112 stanovanj višjega cenovnega razreda in parkirna hiša z 243 parkirnimi mesti, v še razkošnejši vili pa le 35 stanovanj.

Povprečna cena kvadratnega metra stanovanja brez DDV bo približno 3.800 evrov, za poslovni prostor (brez DDV) pa bo treba odšteti tri tisoč evrov za kvadratni meter. Če njeno napoved prevedemo v cene z DDV, bodo torej stanovanja v novem »Kolizeju« stala okoli 4.600 evrov za kvadratni meter. Pravijo sicer, da bodo cene stanovanj in poslovnih enot določene pavšalno, ne po kvadratnih metrih. Glede na to, da bodo v vili Schellenburg stanovanja merila od najmanj 156 in vse do 435 kvadratnih metrov, nam je lahko jasno, da bo za večino od njih treba odšteti milijon ali več.

Bo težko najti take kupce? »Čas za gradnjo je pravi,« pravi Nevenka Črešnar Pergar. »Nepremičninski trg v Ljubljani in tudi v Sloveniji spet oživlja. Tudi trenutno povpraševanje, ki ga imamo tako od zainteresiranih posameznikov kot tudi nepremičninskih agencij, potrjuje, da Ljubljana potrebuje takšno raven stanovanj, pričakovanja prebivalcev po višji kulturi bivanja rastejo.«

Če bo vse teklo po načrtih, bodo gradnjo začeli že v prvi polovici leta 2017 in jo končali do konca leta 2019. V Greenbay Properties ocenjujejo, da bodo od 60 do 70 odstotkov stanovanj prodali domačim kupcem, preostalo tujim, o ciljnih kupcih pa Črešnar



ALLES BENO



Soseska Schellenburg (nekdanji Kolizej)

Južnoafriški sklad, ki je gradbišče kupil od Kranjske investicijske družbe, načrtuje dva objekta, palačo Schellenburg in še prestižnejšo vilo Schellenburg. V palači bo 112 stanovanj. Največ bo dvo- in petsobnih, dvosobnih bo 39 in bodo po sedanjih načrtih merila od 60 do 90 kvadratnih metrov, petsobnih v izmeri več kot 150 kvadratnih metrov bo 37. V palači bo tudi 17 tri- in 19 štirisobnih stanovanj, prva bodo merila od 90 do 120 kvadratnih metrov, druga pa od 120 do 150 kvadratnih metrov.

Še razkošnejši spekter stanovanj so zasnovali v vili Schellenburg, v kateri bo devet triinpol sobnih stanovanj, tri trisobna, dve šestsobni, eno sedemsobno stanovanje v izmeri 435 kvadratnih metrov in 35 parkirnih mest. Šestsobno stanovanje bo veliko približno 260 kvadratnih metrov, trisobno od 216 do 255 kvadratnih metrov, triinpol sobna pa od 156 do 179 kvadratnih metrov.



ALLES BENO



ARHIV GORENJE PROJEKT



ARHIV DUTB

Kostanjevi cvetovi, Dol pri Ljubljani

Skeletom osmih še nekončanih vila blokov namerava vdihniti življenje nepremičninska družba Prva hiša. V vsakem bo deset oziroma v enem 12 stanovanj velikosti od 35 do 180 kvadratnih metrov. Prvotni investitor, ki je šel v stečaj, jih je hotel prodajati po tri tisoč evrov za kvadratni meter, novi investitor pa pravi, da utegne biti cena zdaj celo nižja od dva tisoč evrov.

Pergarjeva pravi, da so to »podjetniki, investitorji, direktorji podjetij, predsedniki in člani uprav«, ki prisegajo le na najboljše ter pri izbiri stanovanja poleg varnega in mirnega okolja iščejo primerne lokacije in objekte, ki bi podpirali njihovo identiteto in življenjski slog.

Pri Blažu Miklavčiču že povprašujejo

Direktor in lastnik GH Holdinga Blaž Miklavčič, ki se pripravlja na gradnjo stanovanj na Prulah in v Rožni dolini, njihovih cen ne napoveduje določno. Pravi samo: »Lokacija je v Ljubljani vedno pomembno vplivala na ceno stanovanj in bo v prihodnjih letih, upoštevaje razvoj in delovanje trga, še bolj.« Glede na to, da bosta njegovi prihodnji soseski na lokacijah, ki veljata za elitni, si torej lahko predstavljamo, da ne bosta med cenejšimi. Njegova družba MM SVTK je lani kupila nedokončano sosesko Tribuna na Prulah v neposredni bližini Stare Ljubljane, kjer namerava po zdajšnjih načrtih zgraditi približno 65 stanovanj. Nedokončani objekt, ki je po propadu Kraškega zidarja več let sameval, je po Miklavčičevih besedah dobro ohranjen, ga pa zdaj skupaj z arhitekti posodablja, spremenili so denimo razporeditve stanovanj, fasado, ozelenitev soseske ... Če se bo vse izteklo po načrtih investitorja, bodo gradnjo nadaljevali že prihodnjo pomlad, stanovanja bodo predvidoma vseljiva v prvi polovici leta 2018.

ALEŠ BENO



Soseska Tribuna, Prule

Gradil jo bo Blaž Miklavčič, direktor gradbeno-inženirskega podjetja GH Holding. Za zdaj je v načrtu 65 stanovanj, a število še ni dokončno, saj se z arhitekti še usklajujejo, pravi Miklavčič. Nekaj stanovanj bo srednje velikih, manj bo manjših, največ pa bo večjih od sto kvadratov. Predvidene cene še ne razkriva.

◀ Septembra letos pa je Miklavčič na licitaciji od mestne občine Ljubljana kupil zemljišče Habjanov bajer v Rožni dolini. Miklavčič pravi, da bi na 9.900 kvadratnih metrov velikem zemljišču lahko gradili individualne hiše ali večstanovanjske vile, a odločitve o tem še ni. »Stanovanjske enote, kakršne že bodo, bodo zelo intimne, zračne in z veliko prostora. Intenziteta pozidave bo v Habjanovem bajerju precej nižja kot pri drugih projektih, saj želimo dati prednost atraktivnim bivalnim razmeram,« pravi Miklavčič.

Miklavčič pravi še, da je za tako privlačne lokacije vedno pravi čas, ne glede na to, koliko je konkurenčne ponudbe na trgu. »Že za projekt na Prulah, ki ga zdaj posodabljam, se na nas obrača ogromno morebitnih kupcev, verjamem, da se bomo lahko čez nekaj mesecev začeli pogovarjati že bolj konkretno.«

V Dolu pač ne bo šlo po tri tisoč evrov

Utrip na trgu nepremičnin bodo kmalu preverili tudi v družbi Prva hiša, ki je pred nedavnim od Družbe za upravljanje terjatev bank (DUTB) odkupila nedokončani del sosenske Kostanjevi cvetovi v Dolu pri Ljubljani. Celotno sosensko sestavlja 13 vila blokov, pet jih je zgrajenih in vseljenih, osem še ne. V Prvi hiši načrtujejo gradnjo 82 stanovanj, v vsakem vila bloku bo deset oziroma v enem 12 stanovanj velikosti od 35 do 180 kvadratnih metrov.

Kot pravi Frano Toš iz družbe Prva hiša, bodo stanovanja začeli prodajati januarja prihodnje leto, v poletnih mesecih računajo na uporabno dovoljenje. Natančnega podatka, koliko bo treba odšteti za kvadratni meter stanovanjske enote, Toš še ne razkriva, pravi pa, da bodo stanovanja precej cenejša kot pred slabim desetletjem, ko je nekdanji investitor zasnoval projekt za zelo zahtevne kupce po ciljni ceni tri tisoč evrov za kvadratni meter in celo več. »Danes za 3.500 evrov za kvadratni meter ni mogoče prodati stanovanj, zato bo cena nižja, najverjetneje pod dva tisoč evrov z že vključenim DDV,« pravi. Večja stanovanja bodo cenejša, računajo pa predvsem na mlade družine in kupce iz Zasavja, ki se vsak dan vozijo v Ljubljano.

Medtem ko imena sosenske ne bodo spreminjali, to ne velja za sam projekt, ki so ga osvežili tako, da bodo stanovanja izpolnila pričakovanja današnjih kupcev. »Kupcem želimo ponuditi energetske varčnejša stanovanja, kot so bila ob prvotni zasnovi, pa tudi bolj funkcionalna bodo,« še pravi Toš.

Kdaj bomo dočakali Šumi?

Pred krizo je bil zasnovan tudi poslovno-stanovanjski objekt Šumi v strogem središču Ljubljane, nasproti ljubljanske Drame. Na mestu, kjer je nekoč stala istoimenska tovarna sladkarjev in pozneje stavba znamenitega lokala Šumi, investitor KD Kvart še vedno



11 Povpraševanja je za 800 novih stanovanj na leto, prihaja pa jih več. Večina se bo zato morala umestiti v srednji cenovni razred.

načrtuje gradnjo poslovno-stanovanjskega objekta z 89 luksuznimi stanovanji, s trgovinami in poslovnimi prostori.

Projekt ima dolgo brado, doživel je tudi nekaj sprememb. Najprej je bilo predvideno, da bo v luksuznem objektu tudi kompleks s kinodvoranami, a je investitor zaradi krize in pritožb odstopil od teh načrtov in namesto kinodvoran zasnoval trgovine. Zataknilo se je tudi pri denarju, v KD že vrsto let iščejo investitorja, ki bi bil pripravljen (so)financirati projekt. »Za dokončanje projekta bi potrebovali nekaj več kot 40 milijonov evrov. Trg okreva. Če ne bomo dobili partnerja, menimo, da lahko projekt izpeljemo tudi sami,« pravi Miha Gostiša, direktor KD Kvarta.

Po aktualnem časovnem načrtu, in če se ne bo kje zalomilo, bodo gradnjo Šumija začeli konec prihodnjega leta, stanovanja bi predali kupcem in uporabnikom leta 2020. Poslovni prostori (pisarne bodo v štirih nadstropjih) so načrtovani v severnem delu stavbe, južni del pa bo namenjen predvsem luksuznim stanovanjem s terasami. Stanovanja bodo v šestih nadstropjih in bodo različnih velikosti, od garsonjer v izmeri 35 kvadratnih metrov do 250 kvadratnih metrov velikih stanovanj v zgornjih nadstropjih. Palača bo imela tudi podzemno garažo. Gostiša pravi, da je o cenah stanovanj še prezgodaj govoriti, zagotavlja le, da bodo cene »konkurenčne«.

Kupci so željni novih stanovanj

»Povpraševanje po stanovanjih je,« poudarja direktor nepremičninske družbe Metropola In Zoran Madon. Tudi zato, ker na stanovanja danes čaka »zaloga« kupcev, ki so po krizi več let potrpežljivo čakali na nakupno priložnost in niso impulzivno nakupovali v času, ko se je napovedoval strm, več kot 30-odstotni upad cen stanovanj. »Že lani, še bolj pa letos so ti kupci ocenili, da so cene v prestolnici dosegle dno, in so se vrnili na trg. Ti kupci tudi nimajo težav s pridobivanjem posojil,

Nekatere že zgrajene in napovedane novogradnje v Ljubljani in njeni okolici

Ime soseske	Št. stanovanj	Predviden rok izgradnje
Celovški dvori	226	zgrajena stanovanja
Zeleni gaj	184	85 zgrajenih, preostala leta 2017 in 2018
Kostanjevi cvetovi	82	poleti 2017
Zelene Jarše	113	poleti 2017
Belle vie Tivoli	195	v letu 2018
Tribuna	65	v prvi polovici leta 2018
Palais Schellenburg	112	do konca leta 2019
Vila Schellenburg	15	do konca leta 2019
Šumi	89	v letu 2020

Op.: zajeli smo samo nekatere novogradnje, ki so že napovedane. Med večjimi, katerih usoda še ni znana, je tudi soseska Tobačna mesto, v kateri naj bi bilo več kot 400 stanovanj in ki po stečaju prvotnega graditelja Imosa čaka na novega investitorja.

so pa zelo pozorni na to, kakšna stanovanja prihajajo na trg.«

Drug razlog za povečano povpraševanje po novih stanovanjih Madon vidi zlasti v tem, da v Ljubljani v zadnjih letih tako rekoč ni bilo novih investicij. »Če želite danes kupiti novo stanovanje v prestolnici, ga plačati in se vseliti, izbire dobavljenih stanovanj ni. Morda je kakšen manjši projekt, to pa je tudi vse. Dovolj pove že podatek, da se je lani v Ljubljani prodalo manj kot 500 novih stanovanj in logično je, da so se kupci osredotočili na projekta Belle vie Tivoli in Celovški dvori, kjer so stanovanja na voljo in dobavljiva,« razmišlja sogovornik.

Ni vsaka lokacija elitna

Ob besedi elitna lokacija marsikdo pomisli na visoke cene stanovanj, a Madon pravi, da vseh projektov, ki se napovedujejo, ne gre metati v isti koš. Na to so pozorni tudi kupci, pravi. »Kupci danes niso več pripravljeni plačati od tri tisoč do 3.500 evrov za kvadratni meter stanovanja. Po taki ceni bodo prodajali le najboljši, na najboljših lokacijah, kamor sam uvrščam projekte Šumi, Kolizej, Tribuna. Vsi drugi ponudniki se bodo morali umestiti v srednje cenovno območje, kjer bo tudi kar veliko konkurence, sploh če upoštevamo, da naj bi v letu in pol ali dveh prišlo na trg več kot tisoč, po najbolj optimističnih napovedih pa celo 1.500 stanovanj. V tem, srednjem segmentu bo tudi največja cenovna vojna. Naenkrat bo na trgu več projektov in kupci bodo imeli možnost izbire in primerjave.«

Kdor bo gradil kakovostno, lahko zakoliči nove cene

Prav v tem pa se lahko skriva past, na katero morajo biti pozorni investitorji, dodaja Madon. Kupci danes zelo pozorno spremljajo, kakšna ponudba prihaja na trg, zato je zgolj nekritično prodajanje projektov, ki so bili zasnovani pred krizo, lahko zelo slaba strategija

investitorjev. »Projekti, ki danes prihajajo na trg, so bili zasnovani večinoma pred osmimi, nekateri pa celo desetimi leti. Pred krizo se je investitorjem mudilo in se niso veliko poglobljali v izboljšave svojih produktov, kar pa je lahko danes velika pomanjkljivost, saj so kupci postali veliko bolj zahtevni. Tudi če je gradbeno dovoljenje že izdano, bi investitorjem svetoval, naj presodijo, ali bi kazalo projekt spremeniti, osvežiti, saj kupcem danes ni pomembna le lokacija, temveč tudi kakovost gradnje, energetska varčnost, funkcionalnost stanovanjske zgradbe, število parkirišč in še bi lahko našteval. Tisti, ki bo naredil domačo nalogo in prišel na trg s sodobnimi stanovanji, bo zanje iztržil več, tisti, ki ne, lahko izgubi. To je tako, kot da bi danes prodajali avto, ki je bil zasnovan pred desetimi leti.«

Če bodo investitorji, ki bodo kupcem prvi ponudili stanovanja na najbolj elitnih lokacijah, svojo nalogo dobro opravili, bodo lahko postavili novo cenovno sidro, meni Madon. Prepričanje, da se stanovanja na dobrih lokacijah sama po sebi prodajajo po »norih« cenah, pa je po Madonovi oceni napačno.

»Časov, ko se je trlo kupcev za eno stanovanje, in če ga ni kupil prvi, ga je drugi, ni več.« pravi. Današnji kupec je zahtevnejši kot pred krizo, ima dober »zgodovinski spomin«, je previden. »Kupci še niso pozabili, da je marsikateri investitor pred krizo začel prodajati stanovanja po razmeroma visokih cenah, ko je prvi naval povpraševanja minil, pa je cene znižal. Prvi kupci so se počutili opeharjeni, saj so ugotovili, da so stanovanja preplačali za deset odstotkov ali več. Morda bi morali investitorji začeti razmišljati tudi o varovalkah za tovrstne primere,« dodaja sogovornik.

Zdaj preskopa ponudba utegne kmalu preseči povpraševanje

Da bi prestolnica zadostila povpraševanju po novih stanovanjih, po Madonovi oceni potrebuje letno okoli 800 novih stanovanj. V prihodnjem letu jih bo prišlo na trg okoli tisoč, če pa se bo premaknilo tudi pri drugih projektih, ki še vedno čakajo bodisi na investitorja bodisi na kupce, pa bo ta številka še precej večja, pravi sogovornik. Takoj po novem letu bo na voljo nov sveženj 51 stanovanj v Celovških dvorih in predvidoma aprila tretji sveženj, letos je stekla gradnja soseske Zelene Jarše s približno 113 stanovanji, na prihod investitorja čaka projekt Tobačna mesto, kjer je bilo v načrtu več sto stanovanj; na lokacijah v Rožni dolini, Koseze, Tabor, center Ljubljane, Bežigrad bo na voljo več kot 200 enot; ne smemo pozabiti še na stanovanjsko sosesko Zeleni gaj Brdo.

»Če seštejemo vso to količino stanovanj, predvidevam, da bo ponudba stanovanj v Ljubljani prihodnja leta večja od povpraševanja. To pa pomeni, da bodo morali biti investitorji pri določanju cen previdni, sploh v srednjem cenovnem območju, kjer bo že prihodnje leto največja konkurenca novih stanovanj.«