

V zidovih imamo preveč prihran

Naložbe v nepremičnine na Hrvaškem so dobre, a zavedati se je treba tveganj

Milka Bizovičar
milka.bizovicar@delo.si

Nemalokrat slišimo: Če bi imel denar, bi zdaj gotovo kupil nepremičnino na Hrvaškem, nekje ob obali. Na banki so obrestni prenizke, da bi se mi izplačalo varčevati v depozitih, cene stanovanj na Hrvaškem pa so ugodne. Za nakupe se menda veliko Slovencev tudi res odloča. S finančnim svetovalcem Mitjo Vezoviškom smo se pogovarjali o naložbah v nepremičnine in premislekih, ki bi jih pred takšno odločitvijo morali opraviti, poznavalec hrvaškega nepremičninskega trga Jože Podgoršek pa pojasnjuje razmere in pričakovanja na tem področju.

Podgoršek, ki je predsednik skupine Nepremičnine SLO + CRO, ponudnika nepremičninskih storitev v Sloveniji ter hrvaški Istri in

v Kvarnerju, pravi, da je promet z nepremičninami lani na Hrvaškem dosegel novo dno – bil je najnižji po letu 2002. Od leta 2007 je poslov vsako leto manj, v zadnjih dveh letih pa se krivulja padanja zmanjšuje. Po Podgorškovem prepričanju to pomeni, da prihajamo v obdobje, ko bi se krivulja lahko začela počasi obratovati. Sami so lani, skupaj z lokalnimi partnerji, v Sloveniji in na Hrvaškem prodali za 33,5 milijona evrov nepremičnin. »Ne pričakujemo dviga cen, upravičeno pa pričakujemo povečano povpraševanje kupcev in čiščenje starih, neprodanih zalog. Zgodilo se bo nekaj podobnega, kot se je pri nas leta 2014, ko se je povečala uspešna prodaja iz stečajev in dražb,« napoveduje.

Kupujemo tudi z mislijo na starost

V prvi polovici letošnjega leta se Slovenci za nepremičnine na Hrvaškem zanimajo iz dveh razlogov: nekateri hočejo tako investirati svoje prihranke (po navadi se odločajo za vložke v vrednosti od 50.000 evrov

Donosnost investiranja v nepremičnine je podobna donosnosti delnic. V zadnjih treh letih je indeks GPR 250, ki je sestavljen iz 250 najlikvidnejših globalnih nepremičninskih podjetij, porasel za 60 odstotkov.

do 170.000 evrov), drugi pa kupujejo nepremičnino ob morju, da bi se tja preselili v tretjem življenjskem obdobju.

»Nepremičnine so zdaj pri naših sosedih v primerjavi s Slovenijo povprečno nižje za 20 odstotkov, seveda pa je vse odvisno od lege, atraktivnosti nepremičnine in lokacije,« navaja Podgoršek in dodaja, da je dodaten vzrok za zanimanje slovenskih kupcev za nepremičnine na Hrvaškem tudi dejstvo, da so tam izvedli postopek legalizacije črnih oziroma neskladnih gradenj. Veliko postopkov je končanih in tako kupci kupujejo legalno urejene nepremičnine, ki jih še pred nekaj leti ne bi.

Na Hrvaškem je zdaj nepremičnine povprečno mogoče kupiti za petino ceneje kot leta 2008, v Istri za prodajo največ zahtevajo lastniki v Zambratiji, Umagu, Novigradu in Rovinju, sledita Poreč in Pula. Podgoršek meni, da je Pula z okolico in bližnjimi otoki zelo zanimiva za turistične investicije, vendar je pri tem treba biti pozoren: prav v tem

mestu so življenjski stroški najdražji v Istri.

»Slovenski kupci se najbolj zanimajo za nakup v bližini meje oziroma do Poreča, zanimivi so tudi otok Krk, Zadar in Pag z okolico,« pravi, med priložnostmi za večje investicije pa poudarja poslovne nepremičnine (Zagreb, Obala), hotele, poslovne stavbe. Za naložbe v hrvaške nepremičnine se zanimajo tudi tuji nepremičninski skladi, navede še eno možnost vlaganja na ta trg.

Ena od pasti je nelikvidnost

Finančni svetovalec Mitja Vezovišek pojasnjuje, da nepremičnine uvrščamo med štiri najpomembnejše alternativne naložbene razrede, med katere uvrščamo še surovine in materiale, hedge sklade ter sklade zasebnega kapitala. »Mnogi nepremičnine sicer razumejo drugače, saj mešajo bivalno nepremičnino z naložbenim razredom nepremičnin,« ugotavlja in dodaja, da uvrstitev alternativnih naložb v naložbeni portfelj pozitivno vpliva na razmerje med donosom in tveganjem v

