

Čakalne dobe v gradbeništvu so kot v zdravstvu: počasi se skrajšujejo

Po vzoru skandinavskih držav je skupina Mijaks tako rekoč pionir v gradnji oskrbovanih stanovanj v Sloveniji. Z Miho Jarcem, lastnikom in direktorjem skupine, ki se ukvarja tudi z oddajanjem in posredovanjem pri prodaji nepremičnin, smo se pogovarjali o razmerah na slovenskem nepremičninskem trgu in njihovi zgodbi o uspehu.

✂ Gaja Sternad

Skupna Mijaks je v zadnjih 20 letih zgradila že več kot 1000 nepremičnin v Sloveniji, med prvimi pa ste zgradili oskrbovana stanovanja na slovenskem trgu. Zanima me, zakaj ste se odločili za gradnjo tovrstnih nepremičnin. Pravzaprav ste našli tržno nišo...

Pred približno dvajsetimi leti, ko sem na trgu že zgradil veliko nepremičnin za mlade družine, mi je ob neki priložnosti moja 75-letna mati dejala, da ne bi nikoli šla v dom za starejše.

vložila kar 5,5 milijona evrov. Koliko oskrbovanih stanovanj ste že prodali oziroma kakšno je zanimanje za tovrstna stanovanja v prestolnici?

Oskrbovana stanovanja v Ljubljani so bila kar dobro sprejeta, tako da povpraševanje kar nekajkrat presega ponudbo. Ponosen sem, da je Mijaks dokazal, da ti tudi v najtežjih časih lahko uspe v gradbeništvu, ki je gonilna sila vsakega zdravega gospodarstva. Trgu smo ponudili nekaj novega. Večina starejših živi v prevelikih stanovanjih. Naši kupci so ta prevelika stanovanja prodali, kupili manjša, primerno prilagojena oskrbo-

razbrati iz javno dostopnih podatkov, vas kriza na področju gradbenišтва ni udarila toliko kot druga gradbena podjetja...

Krizo smo brez večjih težav prebrodili. Predvsem zato, ker smo vedno trdili, da ko je podjetje sposobno zgraditi in prodati 100 stanovanj, jih zgradi in proda 50, ne pa 150. Seveda je zelo pomembno, da so v vsakem poslu vsi udeleženci zadovoljni, izvajalci poplačani in kupci vpisani v bremen prosto zemljiško knjigo. V lasti imamo več zemljišč v Ljubljani, kjer nameravamo v prihodnjih petih letih zgraditi še okoli 700 oskrbovanih stanovanj. Gradili bomo na različnih lokacijah v Ljubljani, temu primerne bodo tudi prodajne cene za kvadratni meter stanovanja. Vemo namreč, da je pri nepremičninah najpomembnejša lokacija. Tudi drugje po Sloveniji pripravljamo gradnjo oskrbovanih stanovanj, prvi takšen projekt bo 80 tovrstnih stanovanj na Bledu, gradnjo pa bomo začeli v začetku prihodnjega leta.

700

STANOVANJ bo skupina Mijaks zgradila v prihodnjih petih letih.

očistila je trg »mesarjev«, ki so gradili stanovanja, in jim naložila, naj delajo mesne izdelke...

Ali so po vašem mnenju nepremičnine po letih upadov že privlačna naložba? Dejstvo je, da so se cene nepremičnin z vrhunca leta 2008 znižale za četrtno...

Nepremičnine so in bodo ostale ena najvarnejših naložb, saj so v minulih le-

tih recesije izgubile četrtno vrednosti. To pa je veliko manj kot na primer nekatere delnice, ki so izgubile tudi do 95 odstotkov vrednosti. Skratka, nihanje vrednosti nepremičnin ne pozna tako velikih odstopanj.

Velika večina Slovencev se raje odloča za nakup nepremičnine kot za najem. V tujini je to bistveno drugače. Zakaj menite, da je v Sloveniji najemniški trg manj razvit v primerjavi s tujino?

To je posledica navad oziroma miselnosti Slovencev. Vsi si želimo lastno streho nad glavo, večina nas živi v kraju, kjer smo rojeni, neradi se selimo! Povsod po svetu pa je normalno, da danes živite tu, jutri tam... Iz teh razlogov se ljudje večkrat odločajo za najem, saj jim tako ni treba prodajati nepremičnin, ko se selijo. Pa tudi finančni vidik je tu pomemben, saj je na primer v Nemčiji kupna moč veliko višja kot pri nas. ✕



Miha Jarc, direktor skupine Mijaks, pravi, da oskrbovana stanovanja gradijo tudi na Bavarskem, kjer je tržni najem donosnejši. **Nikola Miljković**

Začel sem razmišljati, zakaj ne bi naredil nečesa tudi za starejšo populacijo. Mislim, da morajo tudi starejši imeti pravico do izbire, kako in kje bodo kakovostno preživeli najlepša leta svojega življenja. Pred tem so imeli na izbiro le bivanje v domu za starejše ali pa so živeli v prevelikih nefunkcionalnih stanovanjih. Po zgledu skandinavskih držav sem začel razvijati oskrbovana stanovanja za slovenski trg. Potrebni je bilo kar nekaj prilagoditev, ena večjih je bila predvsem ta, da hočejo biti tudi starejši lastniki oskrbovanega stanovanja. V Sloveniji je razmerje 90 odstotkov lastniških stanovanj proti le 10 odstotkom najemnih. V Skandinaviji pa je to razmerje bistveno drugačno, saj imajo 80 odstotkov najemnih in 20 odstotkov lastniških stanovanj. Tako smo se odločili trgu ponuditi lastniška oskrbovana stanovanja.

Pred kratkim, natančneje septembra letos, ste v ljubljanskih Dravljah končali projekt 54 oskrbovanih stanovanj. Gre za javno-zasebno partnerstvo, po katerem je Mestna občina Ljubljana zagotovila zemljišča, skupina Mijaks pa je

V Sloveniji je razmerje 90 odstotkov lastniških stanovanj proti le 10 odstotkom najemnih. V Skandinaviji je to razmerje bistveno drugačno, saj imajo 80 odstotkov najemnih in 20 odstotkov lastniških stanovanj.

vana stanovanja, pa še nekaj denarja jim je ostalo. Večina starih, velikih stanovanj je potrebnih temeljite prenove. Kupili so jih mladi, zavihali rokave in jih začeli prenavljati. Vsi, tako starejši kot mladi, so zadovoljni, pa še gradbeništvo se počasi prebuja. Prodali smo večino stanovanj, pet stanovanj smo namenili za tržni najem. Glede na veliko povpraševanje bomo tudi te prodali, saj oskrbovana stanovanja gradimo tudi na Bavarskem, natančneje v Münchnu, kjer je tržni najem donosnejši.

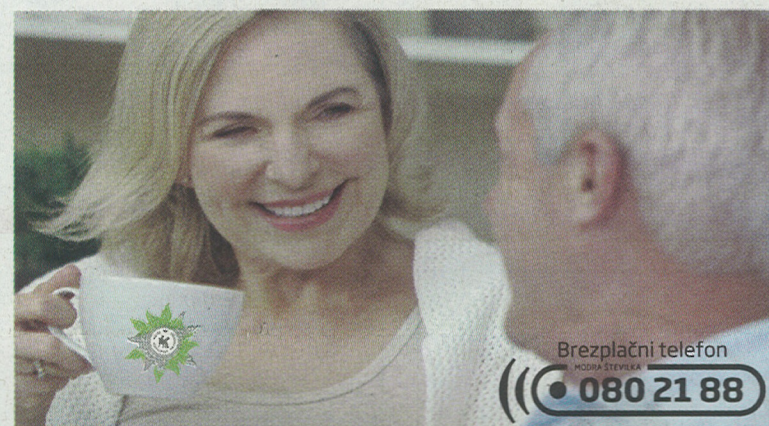
Kako, če sploh, je kriza vplivala na poslovanje vaše skupine? Kot je

Kako se soočate z birokratskimi zapleti pri pridobivanju gradbenih dovoljenj oziroma kako jih rešujete?

Birokratskih zapletov nismo nikoli čutili, saj če vse pripraviš po črki zakona, ni zapletov. Moram pa javno pohvaliti, tako državne organe kot tudi lokalno skupnost, da se stvari spreminjajo na bolje. Čakalne dobe so enake kot v zdravstvu, kar pomeni, da se tudi v gradbeništvu skrajšujejo.

Kako ocenjujete trenutno povpraševanje po nakupu nepremičnin? Se je zanimanje v zadnjem času povečalo ali zmanjšalo?

Nepremičninski trg se počasi prebuja. Nekaj časa bo trajalo, da bodo banke znova zaupale gradbeništvu, kjer so se najbolj opekle. To pa lahko negativno vpliva na trg nepremičnin, saj je rezultat, če se povpraševanje prebudi in mu ponudba ne sledi, zopet višja cena stanovanj! Kar zadeva nepremičninski trg, pa je kriza naredila tudi veliko dobrega. Postavila je realno nižjo ceno starim stanovanjem, saj so bila pred krizo skoraj enako vredna kot nova (ne vem sicer, kako je lahko takrat trg to spregledal),



Oskrbovana stanovanja Mijaks

Zagotovite si varna, aktivna in brezskrbna najlepša leta svojega življenja.

T: +386 (0)1 236 17 17,
+386 (0)1 236 17 18
M: +386 (0)31 475 303
E: info@mijaks.si
več na www.mijaks.si

Luksuzna oskrbovana stanovanja Mijaks MURGLE

V naselju Murgle bomo začeli graditi in prodajati drugo fazo luksuznih oskrbovanih stanovanj Mijaks. V samem objektu oskrbovanih stanovanj bo CDP (center dobrega počutja) KLUB 50 + z olimpijskim 25 metrskim pokritim bazenom, wellnessom, prilagojenim fitnesom, predavalnico (o zdravi prehrani...), ambulanto, klubsko restavracijo...

Primer:
Novo moderno enosobno luksuzno Oskrbovano stanovanje Mijaks v Murglah velikosti **45,87 m² x 2.245,00 eur = 103.000,00 eur.** (notranja povezava do 25 m bazena)



Sprejemamo rezervacije
(cena že od 2245,00 eur/m²)

CDP
(center dobrega počutja)
KLUB 50 +

Luksuzna oskrbovana stanovanja Mijaks DRAVLJE

Le še nekaj prostih stanovanj. Stanovanja so takoj vseljiva!



MIJAKS
skupina

Mijaks investicije d.o.o.
Mokrska ulica 16, vhod C
1000 Ljubljana