

Slovenske gorice • Na podežlju vse več povpraševanja po hišah in stanovanjih

Tudi na podežlju cene za kvadratni meter

Kupci vse pogosteje iščejo bivanje zunaj mestnih središč, kjer so stroški nižji, infrastruktura pa kljub temu dobro razvita. V Slovenskih goricah je podobno kot na splošno v državi novogradenj premalo, povpraševanje pa veliko, zlasti po manjših hišah in stanovanjih, zato se številni projekti razprodajo, še preden so popolnoma dokončani. Občine in zasebni investitorji se na povečano zanimanje odzivajo z novimi stanovanjskimi projekti, a ti za zdaj še ne dohitevajo potreb trga.

Splošen trend na nepremičninskem trgu je sicer večinoma enak povsod, pojasnjuje vodja ptujske enote nepremičninske agencije Remax Tanja Tučič; kupci iščejo manjše parcele in manjše hiše v velikosti do 120 kvadratnih metrov, tudi

vrstne hiše so zelo aktualne: »V veliko podeželskih občinah so prisotni tudi manjši bloki. Marsikdo išče stanovanje ali hiško izven mesta tudi zaradi nekoliko cenejšega življenja – nižja je višina komunalnega prispevka in vsega ostalega. Danes je več-

na naselij dobro dostopna, z dokaj razvito infrastrukturo, marsikje je v bližini navezava na avtocesto, vse več ljudi pa dela tudi od doma. V naseljih izven mest pa imajo vseeno poleg nižjih cen tudi nekoliko več miru kot v mestih.«

Po 3.000 evrov za kvadratni meter

Le lučaj od središča Trnovske vasi, tik ob glavni cesti Lenart–Ptuj, raste novo stanovanjsko naselje, soseska Trnovska vas. Podjetje Evroaktiv na približno hektar velikem zemljišču gradi sodobne samostojne hiše z ravnimi strehami, po katerih danes povprašuje velika večina predvsem mlajših kupcev. Skupno naj bi zraslo 18 hiš, ki jih bodo gradili postopoma. Trenutno poteka gradnja osmih, in sicer štirih pritličnih v velikosti 105 kvadratnih metrov v prvi vrsti in štirih nadstropnih s površino dobrih 130 kvadratnih metrov v drugi vrsti. »Povpraševanje je tako za ene kot druge. Dve hiši smo prodali, dve sta v rezervaciji. Gradnja ostalih štirih pa še ni tako daleč, da bi jih lahko ponujali,« pojasnjuje solastnica podjetja Metka Stavanja. Po nadstropnih hišah povprašujejo predvsem mlade družine, ki pa se srečujejo s težavami pri pridobivanju kreditov: »Zanimanja je sicer veliko več. Če bi jemali rezervacije, bi lahko imeli rezervirane že vse hiše. A si tega ne moremo privoščiti, saj rezervacija pomeni, da kupcu jamčimo ceno za neko obdobje. V vmesnem času pa lahko pride kupec, ki bi bil pripravljen takoj odšteti kupnino.« V naslednji fazi se bodo lotili gradnje še šestih hiš – najverjetneje štirih nadstro-



»Na podežlju stanovanja v blokih prodajajo po solastnica podjetja Evroaktiv.

pnih in dveh pritličnih, za katere trenutno pripravljajo dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja. Gradnja ostalih hiš bo morala zaradi drugih načrtovanih projektov nekoliko počakati.



Foto: CG

»Povpraševanja je ogromno. Vseh 110 stanovanj različnih velikosti, od garsonjer do petsobnih, v treh blokih smo prodali, preden smo lani zaključili z gradnjo, pri kateri smo bili sami tudi investitorji,« pravi lastnik in direktor podjetja Gradnje Lenart Marjan Bračko.

stanovanja enake kot v Mariboru



Foto: CG

3.000 evrov za kvadratni meter. To je cena, ki je enaka Mariboru,« pravi Metka Stavanja,

Če bi se znova odločali, pravi Stavanja, bi namesto samostojnih hiš zagotovo gradili večstanovanjske stavbe: »Na podeželju stanovanja v blokih prodajajo po 3.000 evrov za kvadratni meter. To je cena, ki je enaka Mariboru. Ogromno je ljudi, ki bi radi živeli na podeželju zaradi mirnejšega življenja, a si ne želijo hiše. Povprašujejo po stanovanjih, saj je z njimi veliko manj dela kot s hišami. Hiše pa s seboj tudi ves čas prinašajo nove stroške.«

Občina je za naselje zagotovila del komunalne infrastrukture, del pa bo investitor zgradil sam. »Gre namreč za večje območje in bi po izračunih komunalni prispevek na hišo znašal več kot 30.000 evrov. Zato smo se dogovorili, da del komunalne infrastrukture, ki bo služil širšim potrebam, zgradi občina, preostalo pa investitor. Kasneje bo ta del prenesen v javno dobro,« pojasnjuje župan Trnovske vasi Alojz Benko. Vložek občine je skupno nekaj čez 120.000 evrov.

V Juršincih štiristanovanjski vila bloki, v Sveti Trojici načrti za nadstandardna stanovanja

V centru Juršincev je podjetje Gradnje Slaček investiralo v gradnjo dveh štiristanovanjskih vila blokov s stanovanji v velikosti 57 kvadratnih metrov, ki jim pripadajo tudi shramba, terasa in pokrito parkirno mesto. Kot je razvidno iz oglasov nepremičninskih agencij, jih prodajajo za slabih 150.000 evrov. V začetku leta bodo začeli graditi še tretji objekt s prav tako štirimi stanovanji. Trenutno so v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, zaključek gradnje predvidevajo v začetku leta 2027. »Ljudje iščejo manjše parcele. Večja parcela pomeni večji strošek,« pravi Matjaž Slaček, direktor podjetja. Na sosednjih zemljiščih v prihodnosti zato načrtujejo še gradnjo samostojnih hiš na parcelah, velikih 5–6 arov.

Ta trenutek sama občina Juršinci po besedah župana Roberta Horvata nima v lasti zemljišč, na katerih bi lahko gradili, a je to vsekakor del njihovih dolgoročnih načrtov. Gradnjo načrtujejo na zemljišču, ki so ga letos odkupili in na katerem so staro kmetijsko poslopje preuredili za potrebe režijskega obrata. »To je tek na dolge proge. Najprej bomo morali sprejeti občinski prostorski načrt,« pojasnjuje župan.

Tudi v Sveti Trojici so začeli s postopki sprejemanja novega občinskega prostorskega načrta, s katerim med drugim odpirajo tudi možnosti za novogradnje. V centru občine namreč v prihodnosti načrtujejo gradnjo dveh vila blokov z nadstandardnimi stanovanji, in sicer na zemljišču in v izvedbi zasebnega investitorja v bližini trgovine Mercator. »V občini sicer nismo preveč navdušeni nad gradnjo blokov. A smo tokrat izjemoma dali zeleno luč zasebnemu investitorju za dva nadstandardna bloka, s čimer ustvarjamo neko dodano kakovost bivanja. Ljudje povprašujejo po novih stanovanjih,« pravi župan David Klobasa.

V Svetem Andražu kmalu na voljo parcele za moderno gradnjo

V občini Sveti Andraž so pred tremi leti začeli s prostorskim urejanjem, da bi omogočili gradnjo stanovanjskega naselja v občinskem središču Vitomarci, na območju pod šolo. »Smo tik pred sprejemom podrobnega prostorskega načrta, najverjetneje se bo to zgodilo v začetku prihodnjega leta. Nato sledita parcelacija in prodaja. Gre za dvanajst parcel na hektar velikem zemljišču, ki so sicer v zasebni lasti, a je zanje, kolikor slišimo, kar velik interes, predvsem s strani domačinov. Občina bo na območju zagotovila komunalno opremo,« pravi županja Darja Vudler Berlak. »Veliko je bilo povpraševanja po samostojnih hišah z ravnimi strehami, kar na našem podeželskem območju sicer ni mogoče, a smo del z dvanajstimi parcelami, ki je bolj sodoben, namenili prav temu tipu gradnje. Povpraševanje je veliko, tudi parcele so manjše, v velikosti od 500 do 1000 kvadratnih metrov. Po tem je danes, ko imamo ljudje manj časa, največ povpraševanja.«

Ob tem županja dodaja, da si poleg naselja hiš tudi pri njih želijo še kakšnega večstanovanjskega bloka. Edino zemljišče,



Foto: CG

V Staršah lani prodanih za tri milijone evrov nepremičnin

V občini Starše se je lani prebudil trg nepremičnin. Prodaja je v primerjavi z letom 2024 izrazito porasla, napovedi za prihodnji dve leti pa kažejo na še nadaljnjo rast. Za občino so takšni trendi izjemno pozitivni. Izjemno rast trga nepremičnin dokazuje dvig prihodkov z naslova davka nepremičnin. Ta se je zvišal s 5.000 evrov v letu 2024 na 60.000 evrov v letu 2025. Gre za davek v višini dveh odstotkov, ki ga ob prodaji plača vsak prodajalec nepremičnine.

Na podlagi višine pobranega davka je vidno, da se je v občini v primerjavi z letom prej prodalo kar dvanajstkrat več nepremičnin, skupna vrednost prodaje pa je dosegla skoraj tri milijone evrov. »Prodaja se je res neverjetno povečala, kar me izredno veseli. Še bolj pa dejstvo, da se obetajo nove naložbe, zato pričakujemo, da bo prihodkov s tega naslova v prihodnjih letih še več,« je povedal župan Stanislav Greifoner.

V občini je sicer še vedno približno 47 hektarjev nepozidanih stavbnih zemljišč, ki predstavljajo pomemben razvojni potencial. Pred kratkim je občina tudi za ta zemljišča uvedla nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), predvsem v upanju, da bi to spodbudilo lastnike k prodaji in aktivaciji zemljišč.

Pričakovati je višji komunalni prispevek

Kljub temu pa takšna rast občini prinaša tudi izzive, saj se srečuje z dodatnimi stroški pri urejanju infrastrukture. Komunalni prispevek je po besedah župana Stanislava Greifonerja razmeroma nizek, zato na občini razmišljajo o dvigu. »Višji komunalni prispevek bi olajšal financiranje manjših infrastrukturnih projektov,« je pojasnil župan. Kot primer je navedel sto metrov dolgo ulico s šestimi stanovanjskimi hišami, kjer bi komunalna ureditev stala približno 110.000 evrov. Iz naslova komunalnega prispevka bi občina prejela le okoli 25.000 evrov, preostalih 85.000 evrov pa bi morala zagotoviti iz proračuna.

Občina je že prejela vlogo za komunalni prispevek za načrtovano sosesko v Zlatoličju in trenutno pripravljajo potrebne izračune. Intenzivna gradnja poteka tudi drugod po občini. »Letos bomo morali čim več sredstev nameniti za infrastrukturo. Ne moremo zgolj privabljati investitorjev, ampak smo dolžni zagotoviti tudi ustrezno komunalno ureditev,« je poudaril župan. (EK)



Foto: HB

Le lučaj od središča Trnovske vasi, tik ob glavni cesti Lenart–Ptuj, raste novo stanovanjsko naselje, soseska Trnovska vas. Podjetje Evroaktiv na približno hektar velikem zemljišču gradi sodobne samostojne hiše z ravnimi strehami, po katerih danes povprašuje velika večina predvsem mlajših kupcev. Skupno naj bi zraslo 18 hiš, ki jih bodo gradili postopoma.

ki je po občinskem prostorskem načrtu sedaj na razpolago za tovrstno gradnjo, leži za večnamensko dvorano Vitomarci. Zemljišče je v lasti župnije, ki pa je po prvih pogovorih zamislila naklonjena, zato že razmišljajo o iskanju morebitnega investitorja.

Večstanovanjski objekti na območju ob predvideni lenarški obvoznici

V občini Lenart imajo po besedah župana Janeza Krambergerja samo v centrih obeh krajevnih skupnostih, Lenart in Voličina, v tem trenutku okoli 100 parcel, na katerih so mogoče individualne gradnje. »V delu samega Lenarta, kjer je bila že zdavnaj načrtovana obvoznica, pa je še kar nekaj prostora. Po sprejemu novega občinskega prostorskega načrta bomo za to območje sprejeli še podrobni prostorski načrt, s katerim bomo predvideli tudi gradnjo večstanovanjskih objektov.« V delu omejenega območja, kjer so sicer vsa zemljišča v zasebni lasti, je sicer takšna gradnja že zdaj mogoča. A ne pride do dogovora med lastniki zemljišč in morebitnimi zainteresiranimi vlagatelji. Po mnenju Krambergerja tudi zaradi precej visokih cen: »V Lenartu je namreč cena kvadratnega metra zazi-

dalnega zemljišča več kot 60 evrov. Občina sama pa primernih zemljišč za gradnjo nima.« Povpraševanja po stanovanjih naj ne bi manjkalo, kar je novogradenj, se prodajo, saj jih kupujejo tudi ljudje od drugod.

Eden od lastnikov zemljišč na tem območju, poleg že obstoječih blokov, je družba Norka GT, za katero naj bi večstanovanjski objekt gradilo podjetje Gradnja Lenart, a se zaradi različnih pogledov investitorja in občine glede velikosti blokov zapleta pri pripravi dokumentacije. »Povpraševanje je ogromno. Vseh 110 stanovanj različnih velikosti, od garsonjer do tudi petsobnih, v treh blokih smo prodali, preden smo lani zaključili z gradnjo, pri kateri smo bili sami tudi investitorji. Lenart je zanimiv, saj gre za manjši kraj, v katerem se ljudje bolje poznajo. Kraj ima urejeno infrastrukturo, na voljo so trgovine, šola, vrtec, športni center. Zelo pomembna je tudi bližina avtoceste,« pravi lastnik in direktor Marjan Bračko in pritrjuje, da narašča predvsem povpraševanje po stanovanjih, za katera je lažje skrbeti v primerjavi s hišo, kjer dela ni koli ne zmanjka: »Mladi si vedno bolj želijo poenostaviti življenje in si ga ne zapletati: nekim dodatnim delom, ki je pri hiši vedno neizogibno.«

Hojka Berli