

Kratka informacija o aktivni udeležbi na Regionalni konferenci REBEC 2014 v Beogradu (23.6-25.6.2014)

Na regionalni konferenci so bili udeleženci iz Srbije (največ), Hrvaške, Slovenije, Avstrije, Bosne in Hercegovine. Iz istih držav so bili tudi predavatelji. Trajala je tri dni, v obliki panelnih razprav oz. okroglih miz.

Teme konference lahko povzamemo takole:

- Izvajanje Zakona o nepremičninskem posredovanju v Srbiji, ki je bil sprejet v 2013, v primerjavi s podobno zakonodajo v Sloveniji in Hrvaškem (licenciranje podjetij, zavarovanje odgovornosti, osnovne storitve, dodatne) in izvajanje zakonodaje;
- Pregled nepremičninskih trgov v Srbiji, BiH, Sloveniji in Hrvaškem (Slovenijo je predstavil Jože Podgoršek, Hrvaško pa ga. Ilijana Jeleć, predsednica uprave Erste Nekretnine, Zagreb)
- Problematika logističnih centrov – priložnost za Srbijo
- Tuja vlaganja
- Problematika slabih posojil v poslovnih bankah in njihovo reševanje v zaostrenih likvidnostnih razmerah v Srbiji
- Vrednotenje nepremičnin

Sodelovala sva treh panelih, od tega predsednik Združenja FIABCI Slovenije na dveh, podpredsednik pa na enem.



Rebec 2014

Slika s panelne razprave o nepremičninski zakonodaji in izmenjavi strokovnih mnenj: Jože Podgoršek (FIABCI Slovenija) levo, nato proti desni, Nenad Đorđević (Klaster nekretnine), moderator Aleksandar Opsenica (Rebec) in Damir Borič (Klaster nekretnine)-skrajno desno.

Slika iz razprave regionalnega sodelovanja stroke štirih držav. Vsi sedeži so bili popolnjeni v dvorani, v 19.nadstropju stavbe ob izvajanju panela regionalnega sodelovanja, tik ob sotočju Donave in Save, v kateri je bil nekoč Centralni komite, nedaleč od nekdanjega Zveznega izvršnega sveta Jugoslavije.



Konferenco je obiskala tudi ekonomska svetovalka ga. Liljana Figar Kužnar iz Veleposlaništva Slovenije v Beogradu in pooblaščenica ministrica ga. Valentina Šarčević iz Veleposlaništva Hrvaške v Beogradu. Udeležba slovenske ekonomske svetovalke je bila realizirana po izrecni ustni in pisni intervenciji vodstva SZN Fiabci Slovenije, za kar imata zasluge g. Gerbec in Podgoršek.



Beogradu ga Liljana Figar Kužnar

ekonomska svetovalka veleposlaništva Slovenije v



nepremičninske trgu

Jože Podgoršek izvajanje poročila o slovenskem

Zelo zanimiv je bil panel o tem, kako banke v Srbiji rešujejo slabe naložbe. Pravzaprav jih še niso začele. Napr. Hypo je ustanovil lastno hčerko, Hate, in v njo prenesel slabe terjatve do upnikov, skupaj z jamstvi, to je

nepremičninami. Nepremičnine imajo vrednotene v knjigah na 0,3 mio eur, v celi Srbiji pa znaša ocena vrednosti nepremičnin, ki so »zasežene« okrog 3 milijarde evrov. Banke še niso spoznale, da se bodo morale ukvarjati z naslednimi poslovnimi naložbami, to je v industrijske hale, zemljišča in druge, saj stanovanja lahko prodajo. Skoraj vsi hoteli so na prodaj, fondov pa ni. Razprava je pokazala, da imajo v knjigah hčerinskih družb visoke knjigovodske vrednosti, glede na »exit price« in tudi glede na kapitalizirano vrednost dosegljivih najemnin. Tako na primer znaša zakupnina za 1ha zemljišča v okolici Beograda le 300 eur letno, na območju, kjer še ni fizične komunalne opremljenosti, tako da pri 8% meri kapitalizacije, znaša ocena tržne vrednosti stavbnih zemljišč največ 0,5 eur/m², pri čemer znaša tržna vrednost kmetijskih zemljišč okoli 0,5 eur/m².

Na področju vrednotenja v Srbiji obstajajo nekatere podobnosti, pa tudi občutne razlike, do situacije v Sloveniji. Povzemava naslednje zaključke:

- V Srbiji imajo dve asociaciji ocenjevalcev nepremičnin
- V Srbiji ni krovnega zakona o ocenjevanju nepremičnin, ni zaupanja v cenilce in vrednotenje, pri čemer prihaja do intenzivnega prestrukturiranja trga. Banke skoraj ne sprejemajo več cenitev od sodnih cenilcev, banke oblikujejo svoje interne oddelke za vrednotenje ali pa preko svojih list prejema cenitve le od veščakov, ki jih imajo navedene v »referenčnih listah«. Povečuje se pritisk na izvajalcev cenitev, tudi s tožbami.
- V Srbiji imajo glavni tržni delež v ocenjevanju nepremičnin za jamstvo posojil tuje ocenjevalske hiše. Na trgu se cenitve obravnavajo kot resna storitev, in v očeh domačih uporabnikov je to sprejeto kot višja kakovost.
- Iz razprave je razvidno, da se kakovost cenitev povečuje, da so tuji ponudniki zelo agresivni v strokovnih podlagah, ki pa so bodisi iz RICS, IVSC ali pa tudi TEGOVA ter interni standardi posameznih bank. Tipični ponudniki so KPMG, Colliers, JLL za turizem, Deloitte itd.

Posnetek iz razprave o vrednotenju nepremičnin v Srbiji in območju Alpe Adria



Levo: Nenad Suzić, vodja oddelka v CBS International, v Beogradu, desno od njega Uroš Vukomanovič, vodja oddelka pri Colliers za vrednotenje, desno Nebojša Nešovanovič, regionalni direktor oddelka za vrednotenje pri John Lang Lassale in skrajno desno Anton Kožar, Inštitut za nepremičnine.

Konferenca je bila posneta v celoti in posamezni deli razprav so na razpolago preko povezave na spletni strani www.rebec.rs.

Ljubljana dne 26.6.2014