



Zala Miklič. Sem dijakinja 5. letnika Dvojezične zvezne trgovske akademije v Celovcu. Prihajam iz okolice Ivančne Gorice, kjer sem tudi zaključila osnovno šolo.



Diana Ržen. Sem dijakinja 5. letnika Dvojezične zvezne trgovske akademije v Celovcu. Stara sem 20 let in prihajam iz Ljubljane.

Diana Ržen in Zala Miklič

MENTORICA **JANA-MARIA OPETNIK**
DVOJEZIČNA TRGOVSKA AKADEMIJA

Vrednotenje nepremičnin v Sloveniji in Avstriji

Evropski zeleni dogovor in nepremičnine

Kot maturantki Dvojezične zvezne akademije v Celovcu sva v okviru pisanja diplomske naloge raziskovali na področju kriterijev vrednotenja nepremičnin v Sloveniji in Avstriji v povezavi z novo uvedenim evropskim zelenim dogovorom. Najino ključno vprašanje pri pisanju je bilo, kako bo evropski zeleni dogovor oblikoval smernice vrednotenja nepremičnin v prihodnosti?

Nepremičnine predstavljajo pomembno vlogo v življenju ljudi. Niso le streha nad glavo, temveč tudi pokazatelj varnosti, uspeha in finančne stabilnosti. Vsak posameznik se vsaj enkrat v življenju sreča z nakupom, prodajo ali najemom nepremičnine. Kljub temu da lastništvo nepremičnine s seboj prinaša številne prednosti, hkrati odpira tudi vprašanja glede vzdrževanja in okoljske odgovornosti. Ker infrastrukturni sektor proizvede več ko 40 % vseh izpustov emisij CO₂, so začeli sprejemati ukrepe za zmanjšanje le-teh emisij. Nepremičninski sektor trenutno doživlja preobrazbo, v smeri razvoja v skladu z evropskim zelenim dogovorom.

Danes je osnova za vrednotenje nepremičnin v veliki meri odvisna od lokacije – stanovanja v središču Ljubljane ali Celovca so kljub manjši površini in starejši zgradbi dražja od stanovanj na bolj oddaljenih lokacijah. V prvem delu diplomske naloge je poudarek na raziskavi stanja nepremičninskega trga danes. Raziskali in obrazložili sva celotni postopek prodaje nepremičnin v Sloveniji ter Avstriji in analizirali vzroke prevar pri nakupu nepremičnin. Drugi del diplomske naloge zajema predstavitev pojma Evropski zeleni dogovor in njegov vpliv na prodajo in nakupa nepremičnin v prihodnosti.

Na spremembo nepremičninskega trga tako v Sloveniji kot tudi v Avstriji vplivajo številni dejavniki, kot so npr. višji življenjski standardi, rast prebivalstva, omejene proizvodne zmogljivosti, višje cene gradbenih materialov, vojna v Ukrajini, pomanjkanje gradbenih zemljišč in tudi vse večja priljubljenost dela od doma. Cena nepremičnine je predvsem odvisna od lokacije, stanja in letnika iz-

gradnje zgradbe. Opazimo lahko, da se cene nepremičnin zmanjšujejo z oddaljenostjo od središča večjih mest, kot sta Ljubljana in Celovec, to pomeni, da je za enako ceno na bolj oddaljenih območjih mogoče pridobiti več prostora. Od nekaj let nazaj pa je v procesu prodaje, najema oziroma nakupa nepremičnin potrebno upoštevati nova merila, ki jih je za skupno dobro leta 2019 oblikovala Evropa. Evropski zeleni dogovor je oblikovan s ciljem izničenja emisij CO₂ do leta 2050. Kljub temu da smo si ljudje enotni, da so smernice evropskega zelenega dogovora ustrezne in jih je nujno upoštevati za dostojno življenje prihodnjih generacij, sva skladno s pričakovanji skozi diplomsko nalogo ugotovili, da je ozaveščenost o takojšnjem in nujnem ukrepanju še vedno premajhna. Ljudje, ki se ukvarjajo s prodajo, oddajo, najemom in nakupom nepremičnin, preferirajo nižjo ceno, dostopnejšo lokacijo in boljše logistične povezave. Zaradi prevelike potrošnje in onesnaževanja smo ljudje izbrabili in uničili prevelik del neobnovljivih virov.