



mag. Karmen Darvaš Šega
Finančna hiša d.o.o.



NEPREMIČNINA KOT NALOŽBA? ARGUMENTI ZA IN PROTI!

Nakup nepremičnine, ki je ne bomo potrebovali zase, ampak jo bomo dali v najem, lahko razumemo kot naložbo.

Pogledali si bomo prednosti in slabosti nakupa stanovanja za dolgoročno naložbo. Torej gre za nakup stanovanja, v katerem ne bomo bivali, ampak bomo investirali sredstva v nakup nepremičnine z namenom oddajanja v najem. Na kaj moramo biti kot vlagatelj pozorni, na kaj ne smemo pozabiti, ko se odločimo, da bomo na-

ložili svoja sredstva v nakup stanovanja.

Vsekakor je prednost nakupa stanovanja **vezava sredstev**. Glede na to, da smo vlagatelj v prvi vrsti tudi potrošniki, se ne more zgoditi, da v primeru, ko bi potrebovali sredstva za uresničitev tekočih želja, nepremičnino kar prodali in potrošili del sredstev. Torej se vsekakor

dolgoročno vežemo vsaj za 10 let, 20 let ali več.

Po drugi strani pa je nelikvidnost lahko slabost naložbe v nepremičnino. Ko vlagatelj morebiti potrebuje le del sredstev, npr. 5000 evrov, ne more prodati ene stene v stanovanju. V takih primerih so nujne istočasne druge likvidne naložbe: delnice, obveznice, vzajemni skladi, za-

varovalne police, kjer so možni delni predčasni dvigi prihrankov in gotovina na banki.

Ne smemo pozabiti, da lastništvo nepremičnine prinaša tudi **naložbeno tveganje**. Nakup stanovanj ni ne varno in ne donosno, kar dokazuje tudi statistika. Tudi zaradi visokih stroškov, ki spremljajo nakup in oddajanje nepremičnine v najem, so stanovanja primerna kot dolgoročna naložba. Naložbo v nepremičnino znižujejo razni davki, provizije nepremičninskim agencijam, stroški notarja, rezervni skladi, strošek stavbnega zemljišča, nepremičninsko zavarovanje in inflacija. Tisti, ki kupujejo nepremičnino s pomočjo kredita, pozabljajo, da je izposoja denarja zelo draga. Torej bančne obresti pri nepremičninskem kreditu naložbo prav tako znižajo. Nepremičnine, ki se kupijo s pomočjo kredita, so tvegana naložba, in po stopnji tveganja bi jo lahko celo primerjali s tveganjem na trgih delniških skladov.

Strokovnjaki opozarjajo še na eno neizogibno dejstvo, in sicer na prihodnje padanje cen nepremičnin. Trenutno ima v lasti nepremičnine pretežno starejša populacija (več kot 500 tisoč), po njihovi smrti se bo tako na trgu pojavilo še večje število stanovanj, kar bo cene dodatno znižalo. Cene stanovanj so bile v preteklosti preveč napihnjene, kar se je v kasnejših letih izkazalo, saj so cene stanovanj v petih letih padle za več kot 15 odstotkov.

Če boste kupili stanovanje, da ga boste oddajali v najem, ne pozabite na nevarnosti, ki pretijo:

- V določenem obdobju lahko ostanete brez najemnika in najemnine.
- Najemnik redno ne plačuje najemnine (izpad priliva denarja).
- Ko ni najemnika, mora lastnik sam prevzeti plačilo vseh stroškov v stanovanju (dodatna finančna obremenitev).
- Prihodnje nujne investicije: prenova in obnova stanovanja.
- Strošek rezervnega sklada, ki bremeni lastnika stanovanja.
- Plačilo zavarovalne premije za zavarovanje stanovanja idr.

Nakup nepremičnine kot naložbe za pokojnino se odsvetuje predvsem iz zgoraj navedenih razlogov. Starost in dodatno pokojnino si je potrebno financirati iz zagotovljenih, varnih in likvidnih naložb. Najemnina iz oddajanja naj bo le dodatek, ne pa nujno potrebni dohodek v času starosti.

Za vse potencialne kupce nepremičnin kot naložbe pa seveda ne gre prezreti dejstva, da morajo iskati na trgu priložnost za ugoden nakup. Nepremičnina naj bo na dobri lokaciji,

kakovostne gradnje, da se bo kot naložba dolgoročno izplačala.

V nepremičnine je vsekakor smiselno vlagati, vendar je treba upoštevati njihovo lokacijo, starost, namembnost ... V preteklosti se je najbolj obrestoval nakup manjših stanovanj. Nepremičnina nam lahko služi kot finančna naložba, torej kot ena izmed možnih investicij privarčevanih sredstev. Paziti pa moramo, da investicije razpršimo. Da ne stavimo vseh prihrankov na enega konja. Zakaj? Ker imajo vse naložbe svoje prednosti in seveda tudi svoje pomanjkljivosti. Nepremičnina naj bo torej le

ena izmed naložb. Ostale alternativne naložbe naj bodo naložbe v vrednostne papirje, surovine (plemenite kovine), zavarovalne police itd. Vaš portfelj mora biti pisan kot mavrica, s tem pa je možno morebitne negativne vplive naložb nekako izravnati oz. ublažiti. Cena nepremičnine lahko na primer pade, po drugi strani pa vrednostni papirji ali surovine ohranijo svojo vrednost ali pa se cena celo poviša. V primeru prodaje potemtakem ne bo treba prodajati nepremičnine, saj dobite zanjo manj, ampak boste začeli najprej razprodajati vrednostne papirje.

www.FINANČNA HIŠA®.si

Ker si zaslužite najboljše!



Slika: Shutterstock, Finančna hiša