



mag. Karmen Darvaš Šega,
www.financnahisa.si



Z NEPREMIČNINO DO DODATNE POKOJNINE

Vsi že vedo, da pokojninska blagajna poka po šivih, zato moramo sami poskrbeti, da ne bo naša bodoča pokojnina prenizka. Eden izmed načinov, kako si lahko posamezniki zagotovijo dodaten vir pokojnine in s tem pokrijejo lastno pokojninsko vrzel, je nakup nepremičnine in nato oddajanje v najem. Poglejmo prednosti in pasti oddajanja nepremičnine za namen dodatne pokojnine.

Govorimo torej o nakupu stanovanja, v katerem z družino ne bomo bivali, ampak bomo investirali sredstva v nakup nepremičnine z namenom oddajanja v najem. Vsekakor je razlika, ali boste stanovanje kupili z lastnimi prihranki, torej s svojimi sredstvi, ali najeli bančni kredit za nakup stanovanja. Krizno obdobje nam je prineslo nekaj ugodnosti na nepremičninskem trgu. Stanovanja so se pocenila, prodajalci nepremičnin cene znižujejo, ker ni dovolj kupcev, kar je priložnost, da se sedaj stanovanje kupi pod ugodnejšimi pogoji. To je vsekakor prednost, če imate svoja sredstva za nakup nepremičnine. Če želite najeti stanovanjsko posojilo pri banki za nakup nepremičnine, pa vam preti nevarnost, da ne boste kreditno sposobni, saj so banke v tem času zelo poostrele pogoje kreditiranja in so pogoji slabši oziroma ostrejši kot pred leti.

»VZEL BOM KREDIT, KUPIL STANOVANJE IN Z NAJEMNINO ODPLAČEVAL KREDIT!«

Ali je res tako enostavno? Poglejmo, kaj se skriva za tem, če nekdo želi kupiti nepremičnino na kredit s trajanjem odplačevanja 20 let, jo odplačuje do upokojitve in potem na stara leta živi od najemnine. Finančniki opozarjamo, da kredit ni priporočljiv, če niste sposobni sami financirati vsaj 40 odstotkov nakupne vrednosti nepremičnine. Na ta način si vsaj delno znižate mesečni

dolg do banke, saj si boste sposodili od banke manj denarja. Vsi razmišljajo preveč poenostavljeno, ko rečejo, bom vzel kredit in z najemnino odplačeval kredit. Ob najetju kredita razmišljajte tudi o tem, da morda ne boste imeli nepremičnino stalno polno zasedeno z najemniki. Po drugi strani pa se plačilna nedisciplina ali trenutna nezmožnost plačevanja obveznosti lahko pripeti tudi vašim najemnikom in več mesecev vam ne bodo mogli plačati najemnine. V teh primerih boste morali odplačevati stanovanjski kredit s svojo plačo, zato se zadolžite v višini, do katere ste sposobni sami tekoče mesečno odplačevati posojilo – kot da nepremičnine sploh ne bi oddajali. Ne dovolite, da izpad najemnine ogrozi vašo eksistenco. Predpostavimo, da kupimo dvosobno starejšo, vendar lepo obnovljeno in opremljeno stanovanje za 70.000 evrov v drugem največjem slovenskem mestu. Na ta način ne bo treba investirati v opremljanje, v obnovo, cena nakupa bo nižja kot nakup novogradnje. Za nakup stanovanja imamo 40 odstotkov lastne udeležbe (28.000 EUR), za preostanek se zadolžimo pri banki za obdobje 20 let. Mesečna bančna anuiteta bi bila okrog 240 EUR. To stanovanje bi lahko oddajali za maksimalno 350 EUR mesečno. Najemnino vam znižuje davek iz oddajanja v najem, zavarovalna premija za zavarovanje stanovanja in plačilo rezervnega sklada, ki ga plačuje lastnik nepremičnine. Davek je 78,75 EUR,

mesečna zavarovalna premija 6 EUR, strošek rezervnega sklada ca. 40 EUR mesečno, kar je skupaj 124 EUR mesečno: torej vam od najemnine ostane neto 225,25 EUR. Pri odbitkih tekočih mesečnih obveznosti, ki bremenijo lastnika stanovanja, vam zmanjka

ČE STRNEMO VSE POMANJKLJIVOSTI, KI VAM LAHKO PRETIJO OB NAKUPU STANOVANJA NA KREDIT IN ODDAJANJA V NAJEM:

- Spremenljiva obrestna mera nepremičninskega posojila predstavlja dodatni riziko.
- 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.
- Davek iz oddajanja premoženja v najem dodatno znižuje najemnino.
- Nadomestilo stavbnega zemljišča idr.

20 EUR, da bi s celotno najemnino odplačevali kredit. Obstaja opcija, da poskusite iztržiti višjo najemnino.

Ne smemo pozabiti, da lastništvo nepremičnine prinaša tudi naložbeno tveganje. Nakup stanovanja ni ne varno in ne donosno, kar dokazuje statistika. Tudi zaradi visokih stroškov, ki spremljajo nakup in oddajanje nepremičnine v najem, so stanovanja primerna kot dolgoročna naložba. Naložbo v nepremičnino znižujejo davki, provizije nepremičninskim agencijam, stroški notarja, rezervni sklad, strošek stavbnega zemljišča, nepremičninsko zavarovanje in inflacija. Tisti, ko 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 na prihodnje padanje cen nepremičnin. Trenutno ima v lastni nepremičnine pretežno starejša populacija (več kot 500.000) in po njihovi smrti se bo 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, ko v petih letih padle za več kot 15 odstotkov. Nakup nepremičnine s pomočjo dolgoročnega stanovanjskega posojila kot naložbe za

pokojnino se odsvetuje zaradi številnih rizikov, ki pretijo. Dolgoročni kredit je preveč tvegana oblika nakupa naložbene nepremičnine. Povsem druga zgodba je, če kupujete stanovanje z lastnimi sredstvi. Pri nekom, ki ima 70.000 evrov gotovine in kupi stanovanje, je manjša verjetnost, da mu morebitni izpad najemnikov ogroža eksistenco, saj nima obveznosti do banke. Obdrži sicer obveznosti plačevanja položnic ter morebiti stroške vzdrževanja in obnove. Zanimalo nas je tudi, kakšna je letna donosnost in primernost naložbe v nepremičnino. Nepremičninski strokovnjaki trdijo, da se izplača kupiti tisto nepremičnino, ki jo z najemnino odplačate v 16 do 20 letih. V našem primeru ob nakupu nepremičnine za 70.000 EUR bi z najemnino odplačali stanovanje v dobrih 16 letih. Ali se splača nakup nepremičnine, pove pravilo: čim manj najemnin bo potrebnih za odkup, bolj se izplača vaša naložba. Letna donosnost nepremičnine pri nas ob normalnih pogojih se giblje med šestimi in sedmimi odstotki, na nemškem in avstrijskem tržišču je ta donosnost veliko nižja in komaj dosega 4,5 odstotka letno, še nižja je v Švici. Ne pozabimo, da govorimo seveda o bruto donosih. Tako lahko pridemo do sklepa, da žal z naložbo v nepremičnino ne boste obogateli, in si ne obetajte prevelikih zaslužkov. Prišli smo ponovno do razumnega sklepa, da takšne donose lahko ustvarjate tudi v varnejših drugih

oblikah finančnih naložb, zato vsekakor svoja sredstva razpršite – ali kot pravi star pregovor: ne nosite vseh jajc v isti košari. Je preveč rizično. Če se ozremo v prihodnost, ko boste stanovanje oddajali v najem in vam bo najemnina predstavljala vir dodatne pokojnine, vas ogrožajo ponovno isti riziki. Lahko ostanete kakšen mesec brez najemnine, torej brez dodatne pokojnine, davki in stroški, ki bremenijo lastnike, vam znižuje višino tega vira pokojnine, in podobno.

REŠITEV: Dodatno pokojnino je treba financirati iz več različnih virov, istočasno tudi iz zagotovljenih, varnih in likvidnih finančnih naložb. Najemnina iz oddajanja naj bo le dodatek, ne pa nujno potrebni in edini dohodek v starosti. Zavedati se moramo vseh potencialnih pastí, ki smo jim izpostavljeni, če za svojo finančno prihodnost poskrbimo v celoti le na ta način. ■

www.FINANČNA HIŠA®.si

Ker si zaslužite najboljši!