



KUPITI DOM S KREDITOM ALI S PRIHRANKI?

Čeprav se cene nepremičnin nižajo in so po podatkih GURSA na ravni iz leta 2006, nepremičninski trg še kar naprej stagnira. Razlog, da posamezniki ne kupujejo nepremičnin, je po eni strani utemeljiti s strahom ljudi, kaj nam bo prinesla prihodnost, strah pred izgubo ali zmanjšanjem dohodkov, po drugi strani pa je razlog v bankah, ki so zelo zaostrele pogoje in tako rekoč sploh več ne kreditirajo. Mi pa smo si postavili vprašanje, kaj narediti, če imamo namen kupiti nepremičnino in nimamo denarja. Si denar sposoditi od banke, če nam bo seveda v danih razmerah financirala nakup nepremičnine, ali pa raje potrpežljivo privarčevati del ali celotno kupnino. Kaj se bo dolgoročno bolj splačalo? Če se odločite za stanovanjsko varčevanje pri določenih banki, vam bo ta za nagrado ponudila čez nekaj let ugodnejšo obrestno mero, kot če bi takoj najeli stanovanjski kredit. Nekatere

banke vam poleg obrestne mere prištejejo še 13. mesečni znesek, kar poviša končno privarčevan znesek.

KOLIKO PREPLAČAM STANOVANJSKI KREDIT?

Poglejmo informativni izračun:

- če bi kupili stanovanje za ceno 80.000 evrov in
- bi lahko najeli 20-letni kredit v celoti z efektivno obrestno mero 3,68%,
- bi zanj morali odšteti vsak mesec 465 EUR.
- V teh letih bi banki odplačali oz. vrnili 112.358,41 evra. To pomeni, da boste banki v teh letih vrnili 32.000 evrov več.

V realnosti vam banka seveda ne bo financirala nakupa nepremičnine v celoti, tako da boste morali v vsakem primeru imeti privarčevanih vsaj 20 do 30 odstotkov sredstev za polog. Zveza potrošnikov



mag. Karmen Darvaš Šega,
www.financnahisa.si

Slovenije priporoča, da imate čim višji delež lastne udeležbe in čim manj kredita, saj so stanovanjski krediti dolgoročni in podvrženi številnim rizikom v prihodnje, kot so na primer zvišanje obrestnih mer in posledično mesečnega obroka, riziko izgube zaposlitve, znižanje osebnih dohodkov ipd. Zato bodite toliko bolj previdni pri najemanju dolgoročnih hipotekarnih kreditov. Ob nakupu stanovanja s kreditom seveda nastanejo neizogibni dodatni stroški, kot so stroški zavarovanja stanovanja, zavarovanja kredita, plačilo rezervnega sklada, nadomestilo stavbnega zemljišča – in to vse poviša naše mesečne obveznosti.

KAJ NAREDITI, ČE NIMATE 20 DO 30 Odstotkov PRIVARČEVANIH SREDSTEV ZA POLOG PRI NAJEMU STANOVANJSKEGA KREDITA?

V tem primeru vam ostaja možnost bančnega

stanovanjskega varčevanja preko direktne bremenitve, sicer zelo nizko obrestovano, ampak z jamstvom glavnice in zajamčenega obrestovanja. V bančnem varčevanju boste dobili pripisanih okrog 1,6 odstotka letnih obresti. Priporočljivo bi bilo kombinirati obe možnosti varčevanja in bi tako lahko bili kot varčevalec udeleženi višjih donosov, po drugi strani pa del sredstev imeli varno naloženih na banki.

KOLIKO PRIVARČUJEMO V PETIH LETIH PRI BANČNEM NAMENSKEM VARČEVANJU?

- Če bi namenili vsak mesec 300 evrov,
- si lahko obetate čez pet let, da boste imeli na računu 18.720 evrov,
- kar bi pomenilo, da bi v petih letih privarčevali za 23 odstotkov pologa.

Obstaja tudi druga možnost donosnejših oblik varčevanja brez časovne vezave, in sicer s pomočjo varčevalnih načrtov v investicijskih skladih, kjer so lahko potencialni donosi zelo visoki, povprečno letno pa je za pričakovati 8 odstotkov. Lahko izberete tudi dva sklada in v vsakega vlagate polovico mesečnega zneska.

Optimalna izbira bi bila izbira globalnega delniškega sklada in enega mešanega sklada. Na tak način naložbeno tveganje razpršimo. S 300 evri mesečno bi tako ob letnem donosu 8 odstotkov v petih letih privarčevali 21.883 evrov. To pomeni za 3162 evrov več kot na banki.

KAJ PA, ČE KREDITA SPLOH NE NAJAMEMO IN RAJE PRIVARČUJEMO ZA CELOTNO KUPNINO STANOVANJA?

V tem primeru bi lahko namesto, da najamemo kredit za obdobje 20 let in plačujemo zanj 465 evrov mesečno, ta znesek varčevali. Če bi za svoj denar dobili le 1,6-odstotno letno obrestno mero, bi v 13 letih privarčevali za kupnino za stanovanje. Če bi dobili višje obresti, npr. v skladih, 8 odstotkov letno, bi za kupnino 80.000 evrov privarčevali prej, in sicer v manj kot desetih letih. V tem primeru bi res morali med varčevanjem najverjetneje stanovati v stanovanju, ki ste ga najeli, zato je potrebno še računati na mesečno najemnino, ki jo bi odšteli za vsak mesec, in nam predstavlja strošek. Najemnina za podobno velikost in ceno bi znašala do 300

evrov v Mariboru, nižja bi bila, če najamete stanovanje zunaj Maribora, in dražja, če najamete stanovanje v Ljubljani. Marsikdo razmišlja, da namesto mesečnega plačevanja najemnine daje raje ta znesek za odplačevanje svojega stanovanjskega kredita. Ne smemo pa pozabiti, koliko več denarja boste morali vrniti banki za izposojeno denarja. Tako se mora vsak sam odločiti, ali bo denar delal za njega, in ga premišljeno nalagati z namenom nekega dne kupiti stanovanje. Ali pa se odločiti za drugo možnost, da se stanovanje kupi takoj – ne glede na ceno denarja za financiranje. ■

www.FINANČNA HIŠA®.si

Ker si zaslužite najboljše!