

Kako in kdaj se varno zadolžiti za nakup nepremičnine?

Slovenci se najpogosteje odločamo za nakup nepremičnine. Za nas je značilna miselnost, da je bolje odplačevati kredit, kot da stran mečemo denar za najemnino. Dejstvo pa je, da kredit ni vedno dosegljiv, pa tudi ko je, ni nujno, da nam prinaša tisto, kar si v resnici želimo. A ker smo vajeni, da moramo stanovanje ali hišo kupiti, je prav, da poskrbimo vsaj za to, da je naša zadolžitev varna.

Kreditni so na prvi pogled morda res naša rešilna bilka, a ko začnejo posegati v našo finančno varnost, v naslednjem koraku pa v finančno neodvisnost, je čas, da se jih znebimo. Prvi korak je, da preverimo, kakšen obrok si sploh lahko privoščimo. Če nam že danes ne uspe ničesar privarčevati in praktično živimo na meji svojih zmožnosti, se moramo vprašati, ali si dolg resnično lahko privoščimo.

Preverimo naše zmožnosti

Če bi naš mesečni obrok znašal recimo 500 evrov, to pomeni, da bi morali vsak mesec privarčevati 500 evrov brez izgovora. Tako dobimo občutek, kako bo naslednjih 10, 15, celo 30 let, kot je običajna doba odplačevanja kredita za nakup nepremičnine.

Ljudje pogosto ne pomislijo, da bodo s kreditom stroški višji, če je njegov znesek enak njihovim sedanjim stroškom v najeti nepremičnini. V obrok kredita namreč niso zajeti stroški ogrevanja, elektrike, komunale ... Če je torej najemnina s stroški vred 500 evrov in je to največ, kar si lahko privoščimo, to pomeni, da strošek kredita nikakor ne more biti enak temu. Všteti je treba torej še omenjene stroške, ki se običajno gibljejo od 150 evrov naprej. Kot opozarja specialistka za financiranje in osebni proračun Ana Vezovišek, je kreditna sposobnost eno, mi pa moramo preučiti, kakšna je naša plačilna zmožnost. »Strošek bivanja ne sme preseči 30 odstotkov naših dohodkov. V strošek bivanja pa so vključeni tako kredit kot vse položnice, vezane na stanovanje. Obremenitev, ki je večja od naših zmožnosti, lahko pomeni, da si ne bomo mogli privoščiti počitnic, zamenjave avta, kaj bo šele, ko bomo imeli otroke ...«

Zaščita pred tveganji je obvezna

Eno trenutno najbolj aktualnih tveganj je zagotovo porast referenčne obrestne mere (euribor), ki je danes na zgodovinsko nizki ravni in je celo negativna. Če bi se danes odločili za najem kredita v višini 100 tisoč evrov za dobo 20 let z variabilno obrestno mero ali pa ste ga morda najeli v preteklosti, bodite pripravljeni na dvig mesečne obveznosti. Če bo šel euribor navzgor, bo šla navzgor tudi vaša mesečna obveznost. To pa pomeni, da se lahko obrok s trenutnih 500 evrov (pri negativnem euriboru) v prihodnosti poviša tudi na 710 evrov (porast za 4 odstotne točke) ali celo več. Prav zato je danes čas za razmislek o fiksni obrestni meri, še posebej, ko govorimo o obdobju, daljšem od 10 let.

Pri zaščiti pa ne smemo pozabiti še na eno pomembno tveganje – kaj, če se nam kaj zgodi. Vse prevečkrat se je že zgodilo, da so bili kreditjemalci neustrezno zaščiteni in niso poskrbeli za svoje bližnje. Ne zavedajo se namreč, da v primeru njihove nezgode ali boleznih dolgov ne bodo izginili, ampak se bodo v primeru nerednega odplačevanja celo povečevali. Komu bodo na koncu ostale te obveznosti? Njihovim svojcem. Zato moramo ob najemu posojila poskrbeti tudi za ustrezno zavarovanje posojila pri zavarovalnici. A pozor, tega se rajši ne lotevajte sami, ampak se o tem posvetujte s strokovnjakom. Lahko se namreč kaj hitro zgodi, da boste po nepotrebnem plačevali preveč, na koncu pa bo zavarovanje celo neustrezno.

Poiščite najugodnejši kredit

Verjetno se zavedate, da tisto, kar vidite v oglasu, ni nujno tudi tisto, kar boste na koncu dobili. Pralni praški so dober primer – še tako dober prašek v resnici ni kos trdovratnim madežem, kot rade

obljubljajo reklame. Podobno je tudi s krediti. Banke namreč uradno navajajo in oglašujejo obrestne mere, ki naj bi veljale brez pogojevanj, na koncu pa se izkaže, da temu vendarle ni čisto tako. Med pastmi, ki lahko čakajo bodoče kreditojemalce, so naslednji pogoji: obvezna sklenitev paketa bančnih storitev, rentnega varčevanja, nezgodnega zavarovanja z enkratnim plačilom premije in paketa zavarovanj za avto, življenje in nepremičnino. Kako ti pogoji izgledajo v praksi, pišemo v nadaljevanju.

Kadar banka najem posojila pogojuje z odprtjem bančnega računa, ki vključuje paket bančnih storitev, morda drži, da cene osnovnih storitev celo sodijo v zlato sredino, a vam to bolj malo pomaga, ko v njih »dobite« še limit, kreditno kartico, zavarovanje brezposelnosti, nezgodno zavarovanje in številne druge nepotrebne produkte. Saj veste, ti nikoli niso zastonj. Tudi rentno varčevanje je na prvi pogled privlačno; marsikdo ob tem pomisli, da bo končno varčeval in imel na voljo sredstva, ko jih bo potreboval, a resnica je običajno precej drugačna. Določena varčevanja so vezana na vašo upokojitev in če je do te še kar nekaj let ali desetletij, do njih ne boste mogli priti. Če se boste temu hoteli izogniti, pa se kaj rado zgodi, da vas bo banka »kaznovala« z obrestno mero, višjo za 0,30 odstotne točke. Ali še več.

Sklenitev nezgodnega zavarovanja z enkratnim plačilom premije je še eden od zavajajočih pogojev. Banka namreč stranki ob najemu posojila predstavi ponudbo, strošek enkratne premije nezgodnega zavarovanja pa enostavno doda k znesku kredita, rekoč, da zaradi tega ne bo bistveno višjega obroka pa še zavarovani boste za celih 20 let. A ni čisto tako. Če se vam zgodi najhujše, naravna smrt ali bolezen, česar nezgodno zavarovanje ne krije, nihče ne dobi ničesar. Kredit pa ostane vaša »zapuščina«. Paket zavarovanj za avto, življenje, nepremičnine je vse prevečkrat slišana zgodba: »Če boste vse sklenili pri nas, dobite 50-odstotni popust in še nižji pribitek pri najemu stanovanjskega posojila.« Resno? Ko čez čas preverimo, kaj in koliko v resnici plačujemo, lahko kaj hitro ugotovimo, da kljub začetnemu 50-odstotnemu popustu danes preplačujemo za 30 odstotkov.

Naš cilj na banki mora biti torej jasen – najugodnejši kredit, brez neustreznega pogojevanja in storitev, ki jih ne potrebujemo. To je tako, kot bi šli v trgovino s čevlji, ponujali pa bi vam solato. Čudno? Na banki niti ne.

Imam (pre)drag stanovanjski kredit

Četudi kredit že imate in je pred vami odplačilna doba še 10, 15, 20 ali več let, ni nič izgubljenega. Pomembno je, da spremljate bančni trg in na leto ali dve preverite, kaj se na njem dogaja, kako se gibljejo obrestne mere in kakšni so pogoji bank. Verjeli ali ne, na ta način lahko prihranite več deset tisoč evrov! Kako? Z refinanciranjem kredita, ko je to potrebno. Verjemite, vedno se spleča poiskati drugo mnenje, še posebej, ko imate obstoječe produkte in za katere obstaja najmanjša možnost, da bi bili lahko ugodnejši, kot so trenutno.

Največja napaka ljudi namreč je, da mislijo, da vse vedo in ne potrebujejo nasveta ali pomoči. Neumnost! Tako kot imamo za avtomobil avtomehanika, zobozdravnika za naše zobe, potrebujemo tudi osebnega finančnega svetovalca za naše osebne finance. Oprostite, ampak ali bi zaupali operacijo kolena svojemu frizerju? Jaz ne bi!

Miha Gumilar

Vezovišek & Partnerji

V sodelovanju z Združenjem družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami

