

Najemna razmerja z različnih strani

Tokrat v prispevku predstavljamo zanimivo, s konkretnimi izračuni podprto razmišljanje o finančnih posledicah odločitve za nakup ali najem stanovanja. Avtor prispevka bo svoje razmišljanje obširneje predstavil na Posvetu o poslovanju z nepremičninami, ki bo 26. in 27. novembra v Portorožu. Na tem tradicionalnem srečanju se bo strokovna in širša javnost med drugim seznanila tudi z različnimi vidiki najemnih razmerij (skozi perspektivo najemnika in najemodajalca), pogodbami za določen in nedoločen čas, odpovednimi roki in možnostmi odpovedi najemne pogodbe, razlikami med najemom bivanjskih enot ali poslovnih prostorov, izvršbami in drugimi postopki.

Po letu 2008 so se cene nepremičnin znižale in večjih padcev ne pričakujemo več, obrestne mere na bankah so zanemarljive, naložbe v vrednostne papirje pa negotove, zato se zdi naložba v nepremičnino privlačna. Odločiti se moramo le, ali želimo v takem primeru nepremičnino aktivno upravljati ali le ohranjati vrednost premoženja.

Če jo želimo aktivno upravljati sami ali pa upravljanje zaupamo strokovnjakom, bomo nepremičnino oddajali za profitno najemnino. To so naložbe v poslovne prostore in stanovanjske enote, ki nam lahko prinesejo med štiri in deset odstotkov donosa letno pred obdavčitvijo. Donos je odvisen predvsem od vrste nepremičnine in njene lokacije.

Kot smo že pisali, je takšna naložba smiselna, če imamo lastna sredstva za nakup. Večje tveganje je, če moramo najeti posojilo.

Obrok kredita ali najemnina

Večkrat se tudi poraja vprašanje, ali je pametno stanovanje namesto najeti kupiti in namesto najemnine plačevati kredit. S takšnimi izjavami in »izračuni« nas mediji oblegajo iz dneva v dan, saj banke kar tekmujejo, katera bo prodala svoj kredit. Pa je res vse tako, kot nam obljublajo oglasi?

Na prvi pogled je vse videti resnično. Če pa preverimo in izračunamo, kaj pomeni lastništvo nepremičnine, prenos tega lastništva, najetje posojila in pozneje tudi odplačevanje, začnemo vse razumevati drugače.

Začnimo na začetku te odisejade, ki ji pravimo nakup nepremičnine s posojilom. Najprej obiščemo referenta v banki, ki nam naredi prvi izračun posojila. Obrestna mera je zelo ugodna in dejansko obrok ni veliko višji kot mesečna najemnina. Vendar nas referent takoj opozori, da ne bomo mogli dobiti celotnega zneska, temveč bomo morali vsaj 20 odstotkov prispevati sami. Ob izračunu nam ponuja nekatere bonitete, če se odločimo še za dodatne zavarovalne in bančne produkte. Seznanani nas tudi s stroški notarja, cenilca in odobritve posojila.

Ko se prepričamo, da si bomo sredstva za nakup zagotovili, se lotimo iskanja primerne stanovanja. Pri tem naletimo še na stroške plačila za posredovanje in vpisa lastninske pravice. Kljub vsemu se odločimo za nakup.

Zdaj smo lastniki in čaka nas breme lastništva. Najprej strošek zavarovanja stanovanja. Čez en mesec prvič plačilo rezervnega sklada. Pa na koncu leta nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga bo prej ali slej nadomestil nepremičninski davek. Seveda pa imamo stroške tudi z vzdrževanjem stanovanja.

Primer iz prakse

Najbolj tehtno lahko odločitev za nakup ali najem stanovanja precenimo šele s pomočjo konkretnih števil. Predvidimo, da kupujemo oziroma najemamo manjše trisobno stanovanje površine 62,5 kvadratnega metra v Ljubljani. Če se bomo odločili za nakup, bomo morali zanj odšteti okoli 125.000 evrov. Če nimamo toliko lastnih sredstev, pomeni, da si bomo v banki izposodili 100.000 evrov in to posojilo odplačevali dvajset let, 25.000 evrov pa bomo morali kljub temu dati iz svojega žepa. Poleg tega bomo plačali še nekaj dodatnih stroškov banki (cenitev, notar, odobritev kredita), stroške nepremičninske agencije in prenosa lastninske pravice – vse skupaj nas bo stalo okrog 4000 evrov.

Mesečni obrok za posojilo bo približno 620 evrov, če se odločimo za fiksno obrestno mero. Odplačevanju posojila moramo prišteti še stroške, ki nas doletijo kot lastnike. Vedeti moramo, da bi morali za ohranjanje vrednosti stanovanja na enaki ravni vanj vlagati letno vsaj dva odstotka njegove vrednosti. Na mesec bi to za stanovanje iz našega primera znašalo okrog 208 evrov. Plačilo davščin nas stane približno 16 evrov mesečno, zavarovanje dodatnih 15. Pod črto to pomeni, da bi vsak mesec odšteli 859 evrov.

Kaj pa najem? Mesečna najemnina za takšno stanovanje bi nas stala okoli 600 evrov. To pomeni, da bi z najemom vsak mesec privarčevali 259 evrov, in če bi bili dovolj samodisciplinirani in bi ta denar namensko vlagali, bi prišli do zanimivih rezultatov. Ker bi imeli v žepu 29.000 evrov, ki jih ne bi porabili za nakup stanovanja, bi jih naložili (najbolje v naložbene produkte, ki so tesno povezani z nepremičninami) in si zagotovili okrog štiriodstotni realni letni donos. To pomeni, da bi imeli po dvajsetih letih okrog 63.500 evrov. Če pa bi v navedene produkte vlagali še 259 evrov mesečno, bi nam to v dvajsetih letih prineslo dodatnih 79.000 evrov. Skratka, če bi se odločili za najem, bi nam po dvajsetih letih ostalo 142.500 evrov, seveda preračunano v realno vrednost. Ugotovimo, da imamo v primeru najema po dvajsetih letih 17.500 evrov več premoženja kot v primeru nakupa.

Seveda se moramo zavedati, da je donose in stroške za prihodnost težko napovedovati in se lahko tudi ti izračuni spremenijo. Če bi bil naš najemniški trg stabilnejši in bi najemniki zaupali, da bodo v nepremičnini lahko bivali, dokler bi želeli, bi se zmanjšala tudi želja po lastništvu. Zavedati se moramo, da smo, če živimo v najemniški stanovanjski enoti, bolj fleksibilni. Nepremičnino lahko z majhnimi stroški zamenjamo za večjo oziroma manjšo, glede na potrebe. Lahko se preselimo v drug kraj. Če smo lastniki, so takšne menjave in selitve povezane z visokimi stroški.

Glede na vse to predvidevamo, da bo sčasoma lastništva v Sloveniji manj in se bo najemniški trg bolj razvil, najemniki in najemodajalci pa bodo bolj zaupali v najem. In o varnosti ter perspektivah najemnega trga, kot zapisano, pričakujemo vročo debato na posvetu v Portorožu.

Thomas Krelj, Fesst nepremičnine, d. o. o.

GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje (ZDNP)