

Pasti zadolževanja v nepremičninski praksi

Mag. Milan Torkar, dipl. inž., sodni izvedenec in sodni cenilec, Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS

Vsebina, ki jo obljublja naslov, ni nova, predvsem pa je znana vsem, ki so imeli ali imajo kredit. Veliko je o tem napisanega, še več je različne prakse, mi pa bomo opomnili na nekatere težave. Tema je vedno znova aktualna in zadeva vse preveč ljudi, ki zaidejo v finančne stiske. Osredotočili se bomo na nepremičnine kot največje in najpogostejše dobrine v primerih izposoje denarja. Prav zato si zasluži ta tema večjo pozornost, saj so vsi večji nakupi izpeljani deloma tudi s kreditom. Ta pa je lahko tudi zaradi nespametnih odločitev pravi mlinski kamen za posameznika oz. družino. Ne smemo pozabiti, da ga običajno spremlja kar veliko preplačilo, zlasti je to veljalo pred leti. Res je, da je niz rekov, ki pravijo, da je prvič vedno lahko »težava«, vendar pa tu navadno ni popravnega izpita. Pri tem se bomo izognili sicer nujnim teoretičnim podlagam ter tudi presoji o ustreznosti rabe izrazov kredit in/ali posojilo. Zadovoljili se bomo s preprosto razlago, da je kredit pač prodaja denarja oz. obveznost poznejšega plačila. Razlaga se poskuša približati uporabniku tako, da se z bolj abstraktne ravni spusti na realno.

Nepremičnino običajno kupujemo enkrat v življenju. Ob tem predvidevamo, da smo se med najemom ali nakupom pravilno odločili za nakup. Predstavljati si moramo osnovne finančne vzporednice svoje bližnje prihodnosti zaradi današnjega razmisleka. Denimo, če povlečemo vzporednico med letno plačo proizvodnega delavca v tovarni in ceno trisobnega stanovanja v Ljubljani, se nam podre svet. Trideset let in več dela za eno stanovanje je doba, ki te vodi k resnemu razmisleku, ali je žrtvovanje za to premoženje sploh vredno. Dostopnost trga se v takem razmerju mnogim vse bolj odmika. Povejmo, da moramo tudi tukaj razmišljati kot npr. pri podjetniški naložbi: naše premoženje (hiša) mora biti skladno z našimi finančnimi viri. To je prva varovalka pred odločitvijo o kreditu. Obseg vlaganj naj se pokriva z našim zaslužkom oz. še drugimi prejemki, na katere lahko računamo. Ali če poenostavimo to razmišljanje: naša prihodnja poraba skupaj z odplačilom kredita mora imeti mejo v našem zaslužku. Če ni tako, se moramo spustiti v presojo o izbrani hiši ali stanovanju (ali vse to res potrebujemo, v taki izvedbi in takem standardu) in v vire financiranja (ali imamo boljše alternativo). Vendar je stanovanje ali hiša nujna dobrina, saj je to v življenju neki minimum. Brez kredita pa pogosto ne gre. Razumljivo je, da na voz naložimo toliko, kot lahko peljemo. So žal izjeme tudi širše v družbi, tudi pri nepremičninah, kjer mnogi le nalagajo, peljejo pa drugi.

Ko so stvarne možnosti in realni cilji poravnani, si naredimo lasten proračun, osebni denarni tok. To je denar, ki ga dobimo na osebni račun npr. v enem mesecu. Pogledamo mesečne prilive in mesečne odlive za stroške. To je zelo pomembno, saj je uporaben in ključen izraz merjenja naše finančne sposobnosti letno odplačilo kredita s prihodki gospodinjstva in tudi letno odplačilo v odnosu do vrednosti celotnega lastnega imetja. Tržna vrednost našega imetja ni nujno seštevek potrošnje posameznih sestavin, ampak tržna vrednost te celotne potrošnje.

Koristne nasvete dobimo tudi pri kreditodajalcu, kjer nas poučijo o zadolženosti in prezadolženosti. Vedno zahtevajmo sebi popolnoma razumljivo razlago. Na koncu se tako ali drugače vse konča pri naši odločitvi, posledice katere nosimo sami. Okolje ni prizanesljivo in ne pozna milosti in oglaševanje ali prepričevanje vseh mogočih o tem, kaj vse je dobro za nas, nas ne sme zavesti. Nikoli se ne zadolžimo več kot za 25 odstotkov prihodkov, saj moramo naslednjih 10 let tudi živeti, po možnosti dostojno. Kupujmo torej po finančnih zmožnostih in ne

z očmi oz. nerealnimi pričakovanji brez zadostnega finančnega pokritja. Koristni sta zavedanje in razumevanje, da je dolg sredstvo za vzdrževanje potrošnje gospodinjstva, da je to porabljanje prihodnjega zaslužka v sedanosti in premeščanje naše lastne potrošnje v drugo življenjsko obdobje.

Če se zgodi, da dolga ne moremo več servisirati, pravimo, da verjetno preidemo v fazo prezadolžitve, kjer pa se običajno začne prava kalvarija. Gre za stanje nezmožnosti poravnave lastnih stroškov, skratka stanje nevzdržnosti. Tu nas lahko reši trg, če naša nepremičnina pridobiva vrednost, a to ni vedno pravilo. Dejavniki, ki nas pripeljejo v prezadolženost, so zelo različni, pogosto pa gre za brezposelnost, nenadzorovano kopičenje obveznosti, povezano s premajhnim znanjem, in splošne tržne razmere. Pri oceni vrednosti nepremičnine kot podlage za kredit merimo tržno koristnost, ne stroškovno vrednost vlaganj, sicer je že na začetku vgrajeno izjemno tveganje. Tu pogosto nastane problem razumevanja premoženjskega koncepta vrednost-cena-strošek v praksi. Ne toliko pri bivalnih enotah kot pri komercialnih nepremičninah. Pri zadolževanju imejmo ves čas pred očmi, da v finančni krizi pade vrednost hiše za npr. 30 odstotkov, kredit pa ostane enak. Kriza ga ne spreminja. Velika težava je pogosto tudi mišljenje, da o tem vemo dovolj in ne potrebujemo pomoči. Ob tem poskušajmo ločevati pomembne stvari od manj pomembnih. Tega se lahko učimo in deloma tudi naučimo, vendar to še ne pomeni, da razumemo v praksi. Splača se potruditi, da si po nepotrebnem ne ukrademo dobršnega dela življenja.