

Kupiti ali živeti v najemu?

Tom Jaki,
Perfekt B, d. o. o., član ZDNP pri GZS-ZPN

Selitev je izjemno pomemben korak v našem življenju, zato smo pogosto postavljeni pred vprašanje, ali je nepremičnino bolje kupiti ali najeti. Iskanje odgovora še zdaleč ni enostavno in je odvisno od več dejavnikov. Kako ga torej najti?

V naši družbi prevladuje mnenje, da je bolj zaželeno lastništvo. Na to kaže tudi podatek, da pri nas v lastniških nepremičninah živi več kot 90 odstotkov prebivalstva. K temu pripomore tudi dejstvo, da so naše najemnine v primerjavi s plačami sorazmerno visoke, in če si posameznik le lahko zagotovi denar, si nepremičnino raje kupi in mesečno plačuje obroke kredita. Tudi pomanjkanje državne regulative, s tem mislim na odsotnost regulacije višine najemnin in nekatere pomanjkljivosti v zakonu, niso v prid najemu.

Pomemben podatek je tudi, da z 90-odstotnim deležem lastniških nepremičnin sodimo med izrazito manj razvite države Evrope, kajti v najbolj razvitih je ta okoli 50-odstoten. Vendar pa imajo tam drugačno nepremičninsko politiko in zelo spodbujajo najem, ker je zanje nakup nepremičnine mrtvi kapital.

Najem stanovanja ima svoje prednosti in tudi slabosti. Prednost je ta, da smo veliko bolj fleksibilni in nimamo stroškov z vzdrževanjem nepremičnine. Slabost pa je najemnina, to je mesečna obveznost do lastnika nepremičnine, pa tudi naša miselnost, da nismo dejanski lastniki nepremičnine.

Tudi nakup stanovanja ima prednosti in slabosti. Kot prednost bi lahko izpostavili lastništvo nad stanovanjem in s tem občutek življenja pod lastno streho. Velika prednost je tudi možnost prodaje, kar pomeni finančno varnost, ko je nepremičnina naša. Kot slabosti pa bi izpostavili stroške vzdrževanja in plačevanje kredita, dokler stanovanje ni naše. Težave pri kreditu nastanejo, če izgubimo službo ali kako drugače nismo več zmožni odplačevati obveznosti.

Za financiranje nakupa stanovanja je na voljo veliko možnosti, vendar sta najpogostejši kredit in lizing. Večina se odloča za kredit in ga kljub veliko možnostim različnih zavarovanj zavaruje s hipoteko. Zato smo v analizi uporabili za nakup stanovanja kredit pri dveh večjih slovenskih bankah, NLB in Abanki.

V analizi sem primerjal najem in nakup stanovanja v Ljubljani, natančneje v Šiški, in sicer dvosobno v velikosti okoli 60 kvadratnih metrov, saj so to trenutno najbolj privlačne nepremičnine.

Cena takega stanovanja je 150.000 evrov, mesečna najemnina zanj pa 500 evrov. Kljub temu, da je trenutno opaziti velik porast zanimanja za taka stanovanja, bi bila cena še vedno približno v teh okvirih tako za najem kot za nakup.

Za analizo smo določili, da imata oba, najemnik in kupec stanovanja, 50.000 evrov lastnih sredstev, preostanek, 100.000 evrov, bi si kupec priskrbel s kreditom pri omenjenih bankah. Izločili smo redne stroške (elektrika, voda ...), saj so v obeh primerih enaki, in tudi pri kupcu stroške kredita, pri najemniku pa plačano varščino. Analize smo naredili za 10, 15 in 20 let.

Bodoči lastnik kupi dvosobno stanovanje v Šiški za 150.000 evrov. Od tega ima 50.000 evrov začetnega kapitala, drugo pa si sposodi pri banki. Kot lastnik ga poleg posojila bremeni še strošek vzdrževanja. Kredit, ki ga bo bodoči lastnik najel, ima nespremenljivo obrestno mero, tako da se znebimo vprašanja, kaj se bo dogajalo z euriborom v času odplačevanja.

Najemnik najame enako dvosobno stanovanje v Šiški za 500 evrov, svoj začetni kapital, 50.000 evrov, pa investira ali položi na varčevalni račun, za kar dobiva štiri odstotne pozitivne obresti, razliko med najemnino in obrokom posojila pa tudi mesečno disciplinirano investira.

Analiza za 10 let kaže, da mora lastnik plačati mesečno anuiteto pri banki NLB 974,87 evra, čemur dodamo še strošek lastništva, 125 evrov. Razlika med tem zneskom in najemnino je 600 evrov, pri Abanki pa 577 evrov mesečno. Ob predpostavki, da najemnik investira začetnih 50.000 evrov in razliko mesečno vplačuje na varčevalni račun s štiri odstotnim letnim donosom, bi imel po 10 letih pri NLB 162.892,52 evra, pri Abanki pa 159.504,77 evra. Oboje je več, kot ima lastnik, torej 150.000 evrov.

Pri 15-letni analizi lahko vidimo, da je razlika pri NLB 365 evrov, pri Abanki pa 316 evrov. Ob istih predpostavkah kot pri 10-letni analizi lahko vidimo, da bi imel najemnik po 15 letih pri NLB privarčevanih 180.838,11 evra, pri Abanki pa 168.779,68 evra, kar je občutno več, kot pa je vrednost nepremičnine lastnika.

Pri 20-letni analizi smo lahko uporabili samo podatke NLB, ker Abanka ne ponuja kredita z nespremenljivo obrestno mero za tako dolgo obdobje. Razlika med lastnikom in najemnikom bi mesečno znašala 231 evrov, kar pomeni, da bi imel po 20 letih najemnik privarčevanih 195.804,44 evra, kar pa je znatno višja vsota, kot je vrednost nepremičnine.

Kot smo lahko videli, vsi izračuni kažejo, da bi imel najemnik po odplačani dobi posojila privarčevanih več sredstev, kot je vrednost nepremičnine ob nakupu.

Iz navedenega lahko sklenemo, da je najem ob takem varčevanju ekonomično bolj upravičen kot nakup. Ta upravičenost pa raste z dolžino odplačevanja kredita.

Eden od načinov, kako bi lahko dosegli večji delež najemnih stanovanj, bi bila sprememba miselnosti, in da poskušamo razumeti, da je nakup stanovanja mrtvi kapital, z višjim deležem najemnih stanovanj pa bi se tudi približali bolj razvitim državam.