

Nepremičnina – (ne)varna naložba

Mag. Milan Torkar, dipl. inž.,

sodni izvedenec in sodni cenilec, Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS

O vlaganju govorimo, kadar namenjamo svoja presežna sredstva v stvari, ki nam bodo prinašale korist. V nadaljevanju bomo zapisali nekaj o nujni pazljivosti ob tem.

Denar lahko pustimo doma, damo na banko ali nekam vložimo. Pravimo, da investiramo; kupimo nepremičnino, vrednostni papir, delež v družbi, vlagamo v lastno izobraževanje ali znanje svojih otrok, v njihov razvoj. Vse to so naložbe, pospremljene s pričakovanji in povezane s tveganji. Pri tem si moramo trajno vgraditi v zavest, da pri naložbenju denar vložimo danes, korist pa pride (če pride) v prihodnosti. Uspešnost teh vlaganj lahko izmerimo finančno ali nefinančno. Ni vse v denarju, je pa veliko in največkrat ključno. Tudi zdaj vlaganje v nepremičnine vznemirja vlagatelje, lastnike nepremičnin, skratka številne udeležence trga. Nepremičnine so pomemben segment za plasma presežnih denarnih sredstev, a veljajo za bolj konservativna vlaganja. Ob tem se pogosto vrstijo komentarji in različna razglabljanja o prednostih in slabostih vlaganj. Ko kupujemo za naložbo, običajno najamemo kredit. Pri njem, ki je ne glede na ugodnost tvegana in draga zgodba, je pomembno, da nas ne pahne v dolgoročne težave. Odločitev o kreditu večjega velikostnega reda zahteva res temeljit razmislek o skladnosti naših želja in finančnih zmožnosti.

Če želimo resneje razpravljati o izposoji denarja za ta namen, moramo razumeti osnovno logiko pravic na nepremičnini. Uspešnost naložbe se veže zlasti na pravice, ne na stvarno, stroškovno vrednost garsonjere ali denimo lokala. Razumljivo je, da ljudje na splošno ne razumemo vsega tega. Pravice so dostikrat celo za strokovnjake v praktični uporabi nerešljiva zanka. V preprosti razlagi vrednosti oz. ceni moramo poudariti, da je cena nepremičnine in na splošno premoženja razmerje med ustvarjeno koristjo in tveganjem. Na tem tudi temelji naložba. Ob tem je koristno pravočasno razumeti tveganje, z vsemi posledicami za lasten denar. Tveganja se delno ubranimo s primerno ceno nakupa in nato realnim načrtovanjem oz. pričakovanjem koristi. To je ključno. Preveliki apetiti, nasedanje razlagam o uspešnosti ponudb in podobne tržne obljube nas ne smejo zavesti. Tudi v hirajoči krajini je mogoče dobiti lepe fotografije, ki nas lahko navdušijo in zavedejo.

Vsekakor sta pri naložbah pomembna ustvarjanje tekoče čiste koristi in ugodna sprememba cene – vse v prihodnosti. Kupovanje je zelo odvisno od časa, vrste nepremičnine in lokacije. Pri tem je dobro presojati razmere v soseski in dolgoročno vzdržnost cen nepremičnin. To je treba dobro proučiti, da ne nasedemo lahkomišelnost vsem pozitivnim zgodbam, ki to niso, in se ne ravnamo po splošnem večinskem odločanju, ki je lahko tudi napačno. Ob tem nam koristi tudi minimalna finančna pismenost, vsaj o tveganjih obrestne mere, vrednosti in ceni nepremičnine, najemninah in stroških vzdrževanja. Veliko jih to podcenjuje in kasneje išče teoretično dvomljiva pokritja razlag o, žal, zavoženem nakupu. Naložba je npr. tudi gostinski lokal. Verjetno je kar pogosto mnenje, da je pozitivno poslovanje lokala zagotovilo, da ustvarjamo donos oz. da ne izgubljam. To pa v praksi ne drži vedno. Prav tako smo pozorni, ko kupujemo npr. apartma na morju. Življenje moramo prilagoditi takim novim razmeram, sicer naložba ni donos, ampak je lahko od(nos). To spoznanje mora biti ob nakupu tako velike nepremičnine vgrajeno v naše vrednote. To velja tudi sicer v družbi, da odgovornost za svojo odločitev nosimo do konca, ne pa prelagamo na druge.

Ob nakupu nepremičnine za naložbo je pametno, da se pred odločitvijo obrnemo na strokovnjake, ki jim

zaupamo, da nam bodo uporabno svetovali. Sleherni strošek za ta namen je povrnjen, saj je cena napake lahko prevelika. Mogočim, nepotrebnim poceni neumnostim s tem v zvezi se moramo izogniti. Pri tem ne pozabimo, da se v času nakupa ali prodaje vedno srečujemo z ljudmi, ki vsaj papirnato veliko več vedo od nas. Slediti načelu »kupim, uporabim, drago prodam« je preveč preprosta logika, saj je lahko povezana s slepim verovanjem, da bodo koristi kar pritekale. Pri tem vedno težimo k mešanemu vlaganju, po znanem in priljubljenem židovskemu načelu varnosti oz. načelu tretjin v povezavi z razpršitvijo premoženja. Ne smemo kar zaupati sanjskim obljubam o donosih. Tveganje stane, ima ceno. Ob tem je pomembno, kje je ta nepremičnina za naložbo, kakšne vrste je, kako je zgrajena, kakšna je slika soseke v prihodnosti in kakšna je presoja nakupne priložnosti. In če se na koncu vprašamo, ali so časi za naložbe v nepremičnine pravi, ali so dobri ali slabi: za naložbe so časi vedno pravi – slabe so lahko samo naše odločitve. Iz zapisanega lahko povzamemo, da se pred nas v teh primerih vedno postavlja večni dvom, kaj je prav. Onstran prav in narobe pa je širo polje.