

Donosnost naložbe v nepremičnine

Od leta 2008, ko so cene nepremičnin v Sloveniji dosegle vrh, so se že precej znižale in večjih padcev ne pričakujemo več. Obrestne mere na sredstva, naložena v bankah, so zanemarljive, naložbe v vrednostne papirje pa negotove, zato se zdi naložba v nepremičnino privlačna.

Ob takem razmišljanju se je treba odločiti, ali bi nepremičnino želeli aktivno upravljati ali pa s sredstvi, naloženimi vanjo, le ohranjati vrednost svojega premoženja.

Naložba v nepremičnino kot sredstvo za ohranjanje realne vrednosti premoženja

Za ohranjanje realne vrednosti premoženja je gotovo najboljša naložba v kmetijska zemljišča. Cene teh se v nasprotju z drugimi nepremičninami v zadnjih letih tako rekoč niso znižale; ohranile so svoje vrednosti in očitno za pocenitev niti v prihodnosti ni večje bojazni.

Za kmetijska zemljišča lahko rečemo, da bodo iskana, to pa pomeni, da bodo cene stabilne oziroma bodo naraščale.

Naložba v nepremičnino kot sredstvo za plemenitenje vrednosti premoženja

Drugače pa je, če želimo nepremičnino aktivno upravljati ali to zaupati strokovnjakom. To pomeni, da se odločimo za nakup nepremičnine, namenjene profitni oddaji na prostem trgu ali poznejši prodaji. To so naložbe v poslovne prostore in stanovanjske enote in lahko pred obdavčitvijo prinesejo od štiri- do desetodstotni letni donos. Ta je odvisen predvsem od tega, v kakšno nepremičnino bomo investirali, nanj pa vpliva tudi lokacija.

Predvsem je potrebna premišljenost pri naložbi v poslovne nepremičnine. Zaradi gospodarske krize in njenih posledic je povpraševanje po poslovnih prostorih manjše, na slabših lokacijah celo nično. Marsikateri lastnik bi takšno nepremičnino oddal za minimalno najemnino, samo da se izogne mesečnim stroškom vzdrževanja.

Po objektih na dobrih lokacijah pa je povpraševanje veliko in z njimi dosegamo tudi visoke letne donose. Zavedati pa se moramo, da si takšne nepremičnine želi večina investitorjev in so prodajne cene lahko zelo visoke. Varnejša je naložba v stanovanjske enote in garaže.

Vpliv najemniškega trga na vrednost nepremičnin in donosnost naložbe

Ker je lastništva stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji še vedno sorazmerno veliko, je najemniški trg slabo razvit. Izjema so stanovanja, ki jih imajo v lasti občine in stanovanjski skladi in so večinoma namenjena neprofitnemu najemu. Glavnina najemniških stanovanj, ki jih oddajajo za profitno najemnino, je v zasebni lasti. S tem ko ima skoraj vsaka stanovanjska enota drugega lastnika, obstaja veliko različnih načinov oddaje in različnih želja lastnikov. Posledično najemniki nimajo zagotovila za možnost dolgoročnega bivanja v najeti nepremičnini. Zato si večina želi, da bi nekoč postali lastniki, in vzame v zakup najem bančnega kredita z odplačevanjem tudi do 30 let.

Z okrepitvijo stabilnosti najemniškega trga v Sloveniji bi se povečalo tudi zaupanje najemnikov vanj. Če bi ti vedeli, da bodo v določeni nepremičnini lahko bivali, dokler bi

želeli, bi bilo tudi želja po lastništvu manj. Bivanje v najemniški stanovanjski enoti prinaša veliko fleksibilnejše življenje. Nepremičnino je mogoče z malo stroški zamenjati za večjo oziroma manjšo glede na trenutne potrebe, lažja pa je tudi selitev v drug kraj.

Pri selitvi ali menjavi bivališča prinese lastništvo veliko višje stroške in tudi veliko drugih izdatkov. Nepremičnino je treba zaradi ohranjanja njene vrednosti skrbno vzdrževati in vanjo vlagati. Tudi davki, ki jih obljublja država, bodo dodatno breme za lastnike. Ob nakupu z najetimi bančnimi sredstvi je potrebna previdnost tudi pri obrestni meri, ki lahko poskoči in nepredvideno poviša mesečni obrok odplačevanja posojila.

Glede na vse našete ugotovitve je mogoče predvidevati, da bo sčasoma lastništva v Sloveniji vedno manj. S tem se bo najemniški trg bolj razvil, najemniki in najemodajalci pa bodo bolj zaupali v najemna razmerja, odnose in strokovno pomoč.

Kje, kdaj in kako kupiti nepremičnino za oddajo

Stanovanjske nepremičnine so se v zadnjih letih pocenile, zato je naložba v enote za oddajo smiselna. Najboljše donose zagotovo dosegamo z manjšimi enotami, kajti povpraševanje po njih je največje. Dober donos lahko dosežemo tudi z nadstandardnimi enotami, vendar pa je težje najti najemnika. Donosi so različni tudi po regijah. V razpredelnici so primeri višine najemnin v ljubljanski, gorenjski, štajerski in primorski regiji.

Garsonjera cca 30 m2	kupnina (EUR)	najemnina (EUR)	letni donos (%)
Regije (kraj)			
Ljubljanska (Ljubljana)	57.000	260	5,5
Gorenjska (Kranj)	45.000	260	7
Štajerska (Maribor)	28.500	225	9,5
Primorska (Piran)	50.000	250	6
3-sobno stan. cca 70 m2	kupnina (EUR)	najemnina (EUR)	letni donos (%)
Regije (kraj)			
Ljubljanska (Ljubljana)	130.000	700	6,5
Gorenjska (Kranj)	95.000	400	5
Štajerska (Maribor)	64.000	350	6,5
Primorska (Piran)	115.000	400	6

Naložba v nepremičnino je dolgoročno gotovo dobra, saj kapital ohranja realno vrednost. Ob aktivnem oddajanju v najem pa imamo lahko tudi lepe donose.

Pred odločitvijo za nakup nepremičnine za naložbo je potreben premislek in previden vpogled v stanje na trgu, pa tudi posvetovanje s strokovnjakom. Zaradi varnosti naložbe svetujemo, da vseh sredstev ne vlagate le v eno obliko, ampak jih razpršite v več različnih.

Thomas Krelj,
član UO Združenja družb za nepremičninsko posredovanje
pri GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami