

Ali je naložba v nepremičnine varna?

Odgovor na to vprašanje ni preprost, prav tako kot ni preprosto investiranje v nepremičnine. Prvo vprašanje je že, kaj sploh razumemo pod pojmom »varna investicija«. Je tu mišljen zagotovljen donos, likvidnost, ohranjanje vrednosti ali dejstvo, da so nepremičnine otipljive, in četudi jim cena pade, obdržijo vsaj svojo uporabno vrednost?

#### Investiranje v nepremičnine

Investiranje v nepremičnine vključuje dejavnosti v zvezi z nepremičninami, ki so namenjene ustvarjanju dobička zaradi dviga cene kupljene nepremičnine ali pa z oddajanjem v najem. V primerjavi z drugimi vrstami investicij, kot so delnice, obveznice, varčevanja idr., imajo nepremičnine omejeno likvidnost ter so bistveno bolj kapitalsko intenzivne, čeprav jih lahko znaten del financiramo s posojili. Možno je najeti posojilo, kupiti stanovanje in posojilo odplačevati z najemnino. V tem primeru obstaja nevarnost, da se zaradi zvišanja obrestne mere posojilo podraži, pri oddajanju stanovanja pa lahko nastanejo težave, če najemnik najemnine ne plačuje redno, če odpove, če padejo cene itd. Kljub temu, da trenutno cene nepremičnin v Sloveniji padajo, je naložba v nepremičnine z vidika nihanja cen dolgoročno ena najstabilnejših. Pri investiranju v nepremičnine se izognemo tudi izgubi premoženja v primeru visoke inflacije. Tako kot za vse investicije tudi za nepremičnine velja, da je z dragim nakupom težko ustvariti visoke donose. Zato je padanje cen tudi priložnost za vlagatelje, da kupijo nepremičnino po ugodni ceni.

#### Otipljivost nepremičnin

V primerjavi z investiranjem v vrednostne papirje je investicija v nepremičnine investicija v zidove in zemljo, pri čemer lahko svojo nepremičnino v nasprotju z večino finančnih instrumentov vidite in se je dotaknete. Čeprav nam ta značilnost nepremičnin omogoča določeno stopnjo fizičnega nadzora, saj lahko nepremičnino obiščemo in npr. popravimo, če je kar koli narobe, pa ima prav ta otipljivost tudi svoje pomanjkljivosti. Za vsako nepremičnino je namreč treba redno skrbeti, jo vzdrževati, po določenem času pa tudi prenoviti.

#### Lokacija

Čeprav je bilo to že velikokrat povedano, nikoli ni odveč poudariti, da je ključen vidik investiranja v nepremičnine lokacija. Donos nepremičnin je lahko glede na lokacijo zelo različen, pri čemer gre za razlike med regijami, med mesti, manjšimi kraji in seveda tudi med lokacijami v istem mestu. Cene so se tudi v Sloveniji najmanj znižale na atraktivnih lokacijah. Privlačnost lokacije določa več dejavnikov npr. pozicija nepremičnine v gospodarsko zanimivem in razvijajočem se območju, staro mestno jedro, turistična območja itd. Vse te razlike je pri odločitvi za investicijo treba upoštevati, saj bo vaša izbira imela odločujoč vpliv na vaše prihodnje donose. Poleg lokacije pa so seveda za ceno in donos nepremičnin pomembni tudi drugi dejavniki, kot so npr. starost nepremičnin, opremljenost, namembnost itd.

#### Trg najemniških stanovanj

Slovenija je država lastnikov nepremičnin, saj smo Slovenci po nekaterih podatkih v več kot 80 % lastniki nepremičnin in to je res naša posebnost. S tem je povezano tudi dejstvo, da pri nas najemniški trg žal ni tako razvit kot v večini držav Evropske unije. Pri nas praktično ni podjetij, ki bi se ukvarjala s profitnimi najemi. Te storitve se tako odvijajo večinoma v zasebnem sektorju. Zasebni najemodajalci oddajajo svoje nepremičnine za krajši čas, najemjemalci pa bi pogosto želeli najeti

nepremičnino za daljše obdobje. Prav zaradi tega neskladja se potencialni najemniki rajši odločijo za nakup nepremičnine, če je to le možno. Tako najemodajalec kot potencialni najemnik sta obremenjena tudi z visoko stopnjo nezaupanja: najemnika skrbi, da bo nepremičnino moral zapustiti prej, preden bo našel drugo rešitev, najemodajalca pa skrbi, da se najemnik ne bo izselil oz. da mu ne bo plačeval najemnine.

Na trgu pa je že kar nekaj podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem najemov. Ta podjetja za naročnika - lastnika nepremičnine, proti plačilu, urejajo vse v zvezi z najemom. Poiščejo najemnika, pripravijo najemno pogodbo, pobirajo najemnino v imenu lastnika in preverjajo pravilno uporabo nepremičnine. Prav zaradi obstoječega nezaupanja je zelo pomembno že, kako je napisana najemna pogodba, saj lahko na osnovi te najemodajalec kot tudi najemjemalec uveljavljata svoje pravice iz nje.

Koliko stane oddajanje nepremičnine?

Vlagatelji, ki nameravajo kupiti nepremičnino z namenom, da jo oddajo v najem in s tem ustvariti dobiček, morajo računati z dejstvom, da z oddajo nastanejo tudi določeni stroški. Lastnik je dolžan nepremičnino vzdrževati, plačevati obveznosti, ki se nanašajo na nepremičnino (davki,..). Po novem zakonu, ki stopi v veljavo s 1.1.2013, bo za fizične osebe obdavčitev 25%, priznanih bo 10 % normiranih stroškov, gre pa za cedularno obdavčitev, pri kateri je prihodek iz najemnin izločen iz dohodnine.

Priložnosti za najemniški trg

Za razvoj najemniškega trga v Sloveniji je še veliko prostora. Morda bi tudi država pri tem lahko pomagala. Na trgu imamo veliko število neprodanih nepremičnin in prav s pomočjo subvencioniranih kreditov in poroštev s strani države podjetjem, bi se slednja lahko preusmerila v dejavnost oddajanja nepremičnin v najem, tako dolgoročnih kot kratkoročnih. Pogrešamo tudi nepremičninske sklade, v katere bi lahko vlagali tudi vlagatelji, ki nimajo dovolj sredstev za nakup posamezne nepremičnine, vendar pa bi radi vlagali v ta segment naložb.

Poiščite strokovnjaka

Vsakdo, ki želi investirati v nakup nepremičnine z namenom, da bo oplemenitil svoje premoženje, mora biti pozoren na veliko dejavnikov. Zato je smiselno, da se pred svojimi odločitvami posvetujete z nepremičninskim strokovnjakom, ki vas bo lahko opozoril na morebitne pasti in napake ter vas tudi vodil skozi postopke. Sodelovanje s strokovnjakom zagotovo poveča možnosti za stabilnost in donosnost naložbe. Tudi pri najemih se s sodelovanjem s strokovnjakom lahko izognete večini težav, povezanim z oddajanjem ali najemanjem nepremičnin, neplačevanju, izselitvam itd.

Nepremičnina kot finančna naložba je le ena izmed možnih investicij privarčevanih sredstev. Investicije moramo razpršiti, kajti vse naložbe imajo svoje prednosti in pomanjkljivosti. Naložba v nepremičnino naj bo le ena izmed možnih naložb.

Thomas Krelj

Karmen Stariha

Odnosi z javnostmi

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami