

Primerjava izdatkov pri najemu stanovanja ali njegovem nakupu

V strokovni javnosti je prisotna stalna razprava o tem, ali je stanovanje smotrno najeti, ali ga je bolje kupiti. Slovenci si tako vprašanje zastavljajo redko, saj najemniški trg v Sloveniji ni razvit, pa tudi odstotek ljudi, ki živi v najetih stanovanjih, je majhen. Dejansko je odstotek najemnih stanovanj še manjši, če iz statistike izvzamemo t.i. »neprofitna najemna stanovanja«, kjer najemniki nimajo možnosti, da bi izbirali med najemom ali nakupom stanovanja. Zato tokrat obravnavam najemni trg, ki ni administrativno reguliran in na katerem premožensko stanje posameznikov omogoča prostovoljno izbiro med nakupom ali najemom stanovanja.

Zakaj najemništvo pri nas ni razvito

Slovenci smo tradicionalno usmerjeni v lastništvo nepremičnin. Zato najemni trg ni razvit, poleg tega pa večina Slovencev možnosti najema niti ne jemlje kot resno alternativno nakupu stanovanja. Čeprav je najem bolj prilagodljiv način reševanja stanovanjskega vprašanja, Slovenci te možnosti večinoma ne izkoriščamo. Razloge za tako stanje lahko poiščemo v ukoreninjenih navadah Slovencev, pa tudi v pravni ureditvi tega področja in še posebej v tradiciji nespoštovanja pogodbenih določil, obččloveških načel in dane besede.

Ko gre za vprašanje vidnega premoženja, pri Slovencih racionalnost ni vedno prvo merilo pri odločanju. Ne glede na to in upošteva je trenutne gospodarske razmere bi bilo prav, da se še posebej mladi odločajo preudarno in na podlagi dejstev. Kaj ugotovimo, če se vprašamo, kakšne izdatke nosi najemnik stanovanja in kakšne njegov lastnik? Postavimo se v vlogo najemnika določenega stanovanja ali pa njegovega lastnika. Kakšne izdatke bomo imeli v prvi vlogi in kakšne v drugi ?

Primerjava neposrednih mesečnih izdatkov

Na Stanovanjskem skladu RS smo naredili model in izračune, s katerimi primerjamo izdatke, ki jih ima najemnik stanovanja z izdatki, ki bi jih imel posameznik, če bi isto stanovanje kupil in postal njegov lastnik.

Edini izdatki, ki so po vsebini in velikosti enaki v primeru nakupa ali najema, so tekoči mesečni stroški stanovanja. To so npr. stroški za porabo električne energije, vode, ogrevanja ipd. ter stroški, ki so v večstanovanjskih stavbah vezani na skupne prostore. Med slednje prištevamo strošek porabe elektrike, stroške čiščenja, vzdrževanja idr.

Mesečni obroki vračanja 20 letnega posojila odobrenega po sedanjih pogojih za stanovanjska posojila so praviloma višji od mesečnih t.i. »stroškovnih« najemnin. Če pa se najemnine letno usklajujejo z inflacijo, se lahko v daljšem obdobju (npr. 20 let) skupni izdatki za najemnine precej približajo skupnim izdatkom za anuitete. Predpostavljamo, da mladi, ki so na začetku poslovne kariere, nimajo privarčevanih sredstev za nakup stanovanja z gotovino. Zato smo pri izračunu upoštevali najem stanovanjskega posojila v višini 75% nabavne vrednosti stanovanja za obdobje 20 let in 25 % lastno soudeležbo pri nakupu stanovanja. V takšnem primeru so izdatki mesečnih obrokov za odplačevanje stanovanjskega posojila višji od stroška plačane najemnine. Od te točke dalje najemnik nima dodatnih stroškov, lastnik pa ima kar nekaj dodatnih izdatkov, ki izvirajo iz lastništva stanovanja.

Dodatni izdatki lastnika, povezani z lastništvom nepremičnine v npr. večstanovanjski stavbi so obvezni polog za pridobitev kredita oz. drugo zavarovanje, skupni izdatki investicijskega vzdrževanja, izdatki rednega vzdrževanja stanovanja, skupni izdatki vplačil v rezervni sklad, skupni stroški zavarovanja premoženja in stroški odobritve posojila in hipotekarnega zavarovanja. Vsi omenjeni izdatki in del izdatkov mesečnega servisiranja dolga pomenijo dodatne izdatke lastnika oz. prihranek najemnika na drugi strani.

Analiza izdatkov

Za analizo vzemimo primer stanovanja v velikosti 60 m² v slovenskem mestu z nabavno vrednostjo 100.000 EUR, kjer vse izdatke povečujemo s stopnjo rasti cen. Ob tem upoštevamo 7% fiksno obrestno mero za kredit in izdatke za zavarovanje stanovanja (letno 80 EUR), rezervni sklad (15 EUR mesečno), tekoče vzdrževanje (letno 0,5% vrednosti stanovanja od 3 leta dalje), investicijsko vzdrževanje (letno 0,5% vrednosti stanovanja, izdatek nastane 10 in 20 leto) in najemnino (mesečno 450 EUR). Pri tem se vsi izdatki letno (zneski v oklepajih) uskladijo z 2% povprečno inflacijo. Izračun predpostavlja tudi stroške odobritve posojila in vse stroške (notar in takse) povezane z vpisom hipoteke v višini 1.200 EUR ter 2% davek na promet nepremičnin (2.000 EUR). Vsi izračunani zneski so zaokroženi na 5.000 ali 10.000 EUR zaradi lažje predstavitve. V 20-letni dobi vračanja kredita in enaki dobi najema stanovanja stroški, ki so vezani na tekoče stroške stanovanja in na skupne prostore ter bremenijo najemnika in lastnika, znašajo cca 50.000 EUR (povprečno 210 EUR/mesec). Najemnine v proučevanem obdobju znašajo cca 130.000 EUR. Najemnik ima torej približno 180.000 EUR stroškov v 20 letnih najemnega razmerja.

Lastnik pa mora namesto najemnine plačevati mesečne anuitete za vračilo kredita, ki v skupnem znesku v celotnem obdobju znesejo 140.000 EUR, 25.000 EUR za polog, poleg tega pa še cca 35.000 EUR drugih izdatkov, ki pomenijo dodaten izdatek lastnika, ne pa tudi najemnika stanovanja. Lastnik stanovanja ima tako 250.000 EUR izdatkov.

Preprost izračun (ki je zaradi nazornosti poenostavljen in ne upošteva metode diskontiranih denarnih tokov, upošteva pa inflacijo) kaže, da najemnik prihrani cca. 70.000 EUR samo zato, ker je najemnik, in ni lastnik stanovanja. Seveda lastniku po koncu 20-letnega obdobja in odplačilu posojila, stanovanje preide tudi v ekonomsko last. Pravi odgovor na vprašanje, kaj se ekonomsko bolj splača, najem ali nakup, je odvisen predvsem od vseh stroškov in odgovora na vprašanje, koliko bo stanovanje vredno takrat. Več na www.ssrs.si.

Drugi posredni izdatki

Poleg surove finančne matematike pa moramo upoštevati tudi druge prednosti ene in druge možnosti reševanja stanovanjskega vprašanja.

Najem je za tistega Slovenca, ki si želi bolj prilagodljivega življenjskega sloga brez finančnega dolga. Del finančnega prihranka pri najemu je mogoče porabiti za druge namene, kot na primer varčevanje za starost, za boljšo kakovost bivanja, idr. Najemno razmerje omogoča tudi lažjo migracijo in nižje stroške v primeru menjave kraja zaposlitve. Posledično ima najemnik lahko nižje stroške prevoza na delo in na popoldanske dejavnosti.

Tveganja ene ali druge oblike reševanja stanovanjskega vprašanja so obvladljiva. Ne moremo trditi, da najem kredita ni varnejši od sklenitve najemnega razmerja. V prvem in v drugem primeru mora družina poskrbeti, da plača mesečne obveznosti in v obeh primerih je pričakovano, da se obveznosti redno poravnajo. V primeru nespoštovanja pogodbenih določil pri najemu sledi izselitev, pri neplačevanju obveznosti kredita pa sledita odprodaja stanovanja in poplačilo preostanka posojila. Čeprav posameznik z nakupom postane pravni lastnik stanovanja, do celotnega poplačila kredita ni

tudi ekonomski lastnik nepremičnine. Če poenostavimo, je status lastnika in najemnika v obdobju do vračila celotnega posojila precej izenačen, čeprav je prvi lastnik nepremičnine, drugi pa najemnik.

Pri odločanju vsekakor velja upoštevati, da je, odvisno od okoliščin, najem lahko gospodarnejši način reševanja stanovanjskega vprašanja. Ob tem pa je zagotovo bolj fleksibilen, saj nam omogoča, da se hitreje in lažje prilagajamo življenjskim spremembam. Želimo si, da bi bila tudi najemna razmerja bolje urejena in bi na tak prilagodljivi način več Slovencev varno reševalo stanovanjsko vprašanje.

Dr. Žiga Andoljšek
GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Združenje stanovanjskih skladov