



Foto: Thinkstock

## NAKUP NEPREMIČNINE

# Ali investirati ali počakati?

Ravno "slaba situacija" ali kriza ponuja najboljše priložnosti – tudi na trgu nepremičnin.

V zadnjih letih smo se v Sloveniji soočili z upadom povpraševanja po nepremičninah, posebno od leta 2009 dalje, ko se je tudi na našem trgu odrazila svetovna finančna kriza. Poleg svetovnega vpliva je slovenski nepremičninski trg dodatno prizadel še velik upad gradbenih aktivnosti (propadi gradbenih podjetij) in predvsem upad povpraševanja fizičnih oseb zaradi zaostrovanja kreditnih politik bank in drugih finančnih institucij.

## Padajoče cene nepremičnin

Upad povpraševanja je imel za posledico stagnirajoče cene, v zadnjih letih pa se je velika večina uspešnih poslov z nepremičninami sklepala v večini pod povprečno oglaševano ceno, torej nižje od tržnih razmer. Cene stanovanj in hiš so v preteklih letih upadle, v zadnjem času gre sicer zaznati rast cen stanovanj, medtem ko cene hišam – vsaj statistično gledano – še vedno upadajo. Ali je ta obrat pri cenah stanovanj že znanilec prihodnje rasti cen vseh nepremičnin ali bi bilo bolje še malce počakati z nakupom, pa je vprašanje, ki nima enostavnega odgovora. Poglejmo dejstva.

## Nepremičnina kot naložba ali rešitev stanovanjske problematike

Če se sprašujemo, ali je danes cena pri nepremičninah že dosegla dno in se splača investirati, se moramo najprej vprašati, ali kupujemo nepremičnino za naložbo denarja (kot del razpršitve portfelja) ali kupujemo nepremičnino zato, ker rešujemo svojo stanovanjsko problematiko.

V primeru, da kupujemo nepremičnino zase, ker jo nujno potrebujemo, se trenutne cene lahko že kažejo kot izjemno ugodne (posebno v določenih izpostavljenih regijah) in

bi se takšen nakup že izplačal. Če je cena, na primer, že 20 ali 30 odstotkov pod oglaševano ceno iz leta 2008 (ko beležimo najvišje dosežene cene nepremičnin v Sloveniji), potem se takšen nakup, merjeno s preteklostjo, verjetno že izplača. Posebno, če je nekdo trenutno v najemu in še čaka na dodaten upad cen nepremičnin, kajti v tem primeru je treba upoštevati strošek najemnine (recimo, da je najemna 400 € na mesec, v enem letu za najem plačamo 4800 €, v dveh letih pa 9600 €). Če je danes stanovanje, ki si ga ogledujemo, oglaševano za na primer 90.000 €, kakšna je verjetnost, da bo čez 2 leti cena 80.000 € ali manj, da bi lahko upravičili našo investicijo v vmesni najem, ker bomo kasneje kupili nepremičnino veliko ceneje? Vprašanje, in ker je to špekulacija, se nakup z vidika, da rešimo svojo stanovanjsko situacijo, lahko danes že izplača – če so cene seveda primerne in nižje od tistih iz leta 2008, 2009. Ni res, da je vsaka cena dobra cena, če rešuje svojo stanovanjsko problematiko, a večina današnjih cen je že zelo primerne in odražajo manjše povpraševanje na trgu. Ker v zadnjih letih ni bilo sklenjeno večje število uspešnih prodaj, je tisti, ki ima danes denar, vsekakor tudi tisti, ki lahko narekuje še malce nižje cene od oglaševanih. Kupiti nepremičnino za lastno uporabo je danes lahko dobra odločitev – še posebno, če ima posameznik stabilno zaposlitev in ob tem izkoristi še današnje prednosti financiranja nakupa s strani banke, ki je veliko nižje (nižje obrestne mere), kot je bilo v preteklosti. Ob tovrstni odločitvi ne gre spregledati tudi vedno več možnosti financiranja nakupa s fiksno obrestno mero, ki se med odplačevanjem ne spreminja in s tem ponudi še dodatno varnost kreditnojemalca.

Popolnoma druga zgodba pa velja za vse, ki razmišljajo, da bi nepremičnino kupili kot investicijo – bodisi za oddajo v najem ali za morebitno kasnejšo prodajo.

## Za bivanje ali kot naložba

Finančna konstrukcija je namreč pri investicijah v nepremičnine popolnoma drugačna kot pri samem nakupu za lastno bivanje in se mora izplačati – da torej po nekaj letih dobimo nazaj več, kot smo v nepremičnino vložili. **Tukaj pa so obeti za rast cen nepremičnin kratkoročno slabi, sploh če upoštevamo nekaj pomembnih dejstev:**

- Splošna kupna moč srednjega sloja v Sloveniji upada, kar se izjemno pozna tudi na upadu povpraševanja po nepremičninah – obeti so zaradi zaostrovanja finančne situacije v državi in svetu (rekordne zadolženosti) slabi, zato ni pričakovati, da bi plače ali dohodki v prihodnjih letih večini toliko porasli, da bi bilo povpraševanje po nepremičninah v kratkem z vidika srednjega sloja kaj večje, kot je danes.

Matjaž Štamulak, / foto: Tomo Jeseničnik



uvedbi davka vnovič preračunati, koliko se investicija v nepremičnine še izplača.

## Je nepremičnina še vedno varna naložba?

Kljub zgornjim dejstvom ostaja nepremičnina še vedno kot dobra naložbena možnost – če gledamo predvsem z vidika razpršitve večje količine sredstev pri posamezniku. Je odporna na inflacijo, ni bojzani, da bi bila kdaj »ničvredna« in je vsekakor v rangu bolj varnih naložbenih možnosti. Ali pa je cena ravno prava že zdaj ali bo šele čez nekaj časa, pa je vedno špekulacija, ki se lahko uresniči ali ne. Trenutno tako v svetu kot tudi v Sloveniji zaradi povečanih tveganj obstaja večja možnost upada ali stagnacije cen nepremičnin (gledano kratkoročno), preden bodo začele te v svoji ceni vnovič naraščati. A ne smemo pozabiti, da ravno »slaba situacija« ali kriza vedno ponuja najboljše priložnosti – zagotovo tudi na trgu nepremičnin.

Če takšno priložnost (beri nizko ceno zaradi hitre prodaje) vidimo, jo je treba izkoristiti. Vsekakor pa je večja verjetnost, da bi morale biti cene nepremičnin v bližnji prihodnosti še nižje, kot so danes, in manjša, da bo trg nepremičnin (glede na zgornje podatke) kratkoročno močno okreval. Za to namreč potrebujemo veliko večje zanimanje in povpraševanje, ki pa ga, predvsem zaradi zgoraj opisanih dejstev, še ne moremo pričakovati kar čez noč. Zato velja nasvet za vse, ki v tem času še čakajo, da poskusijo v obdobju čakanja privarčevati čim več in počakati na ugodne nakupne priložnosti. Tako kot za nepremičnine vedno velja tudi za naložbe – niso slabi časi, slabe so lahko samo naše odločitve na podlagi informacij, s katerimi razpolagamo.

**Matjaž Štamulak, univ. dipl. fil., neodvisni finančni svetovalec, www.cresus.si**



## NLB Stanovanjski kredit

# Greste na novo ali v prenavo?

Oglasite se pri kreditnih svetovalcih v naših poslovalnicah! Pripravili bodo **ponudbo posebej za vas**, glede na vaše finančno stanje

in pogoje najema kredita. Pomagali vam bodo izbrati najprimernejšo rešitev, da boste **v letih odplačevanja kredita lahko bolj brez skrbi**.

