

Kako dober je moj portfelj

Par čez nekaj mesecev pričakuje naraščaj, zato bi se rad selil v večje stanovanje. Pri varčevala sta nekaj denarja, vendar ne ve sta, ali je bolje kupiti ali najeti stanovanje. Zanima ju tudi, kako naj čim bolj plemenitita prihranke. Kaj paru pri tem svetujeta finančna svetovalec Igor Mujdrica iz i-svetovanja in Miha Urek iz Individe?



Opis portfelja

Stara sem 27 let, moj partner pa jih ima 33, otrok še nimava, sem pa v četrtem mesecu nosečnosti. Pred tem sem kakšno leto iskala službo, vendar žal neuspešno, zato sem skoraj brez pravih prihodkov. Mož je že sedem let zaposlen, njegova plača pa je okoli 1.600 evrov. Živiva v njegovi mali garsonjeri v Ljubljani. Še iz študentskih časov imam privarčevanih tri tisoč evrov, ki jih redno vežem v banki. Mož ima prav tako v banki vezanih okoli 17 tisoč evrov, nekaj od tega je tudi podedoval po stricu. Ker se bo družina povečala, bomo potrebovali večje stanovanje. Razmišljava, da bi garsonjero oddajala in najela večje stano-

vanje, ali pa, da bi jo prodala in kupila večje stanovanje. Količnik spremljava cene, sva ugotovila, da bi bila razlika v najemninah okoli 300 evrov, razlika med ceno garsonjere in ceno večjega stanovanja pa bi bila okoli 50 tisoč evrov. Kaj bi naredili na najinem mestu – najem ali nakup? Kaj nama svetujete v zvezi s prihranki - naj jih porabiva za nakup večjega stanovanja ali naj raje še varčujeva in za stanovanje vzameva posojilo? Katere bi bile v najinem primeru sploh najboljše možnosti za varčevanje? Pripravljena sva tudi nekoliko več tvegati, ker so zdaj bančne obresti glede na inflacijo zelo nizke.

Raje nakup kot najem

Ker imata v lasti garsonjero, ta lahko ob oddajanju v najem res pomeni dolgoročen vir rednih prihodkov, vsekakor pa je vprašanje, ali se tričlanska družina res želi ukvarjati z iskanjem finančno (in drugače) zanesljivega najemnika, z davkom od dohodka iz oddajanja nepremičnega premoženja v najem ... Vse to morata z možem tudi upoštevati, preden se odločita za naslednji korak.

Poskušajte si za hip predstavljati, da kupujete prvo skupno bivališče, primerno tudi za naraščaj, cena tega pa je 50 tisoč evrov. V takšnem položaju ste, kot pišete, namreč zdaj, če garsonjero prodate ali pa jo zamenjate za večje stanovanje – z doplačilom seveda. Če upoštevamo še vse vajine varčevalne račune ($17.000 + 3.000 = 20.000$ evrov), si predstavljajte, da je cena vajinega skupnega bivališča samo še 30 tisoč evrov. Hiter izračun, opravljen prek bančnih informativnih izračunov, pokaže, da bi bila mesečna obveznost za 20-letno stanovanjsko posojilo z zavarovanjem z zastavo nepremičnine in z nespremenljivo obrestno nekaj več kot 200 evrov. Mesečna obveznost za 10-letno stanovanjsko posojilo z enakimi pogoji bi bila malce več kot 300 evrov, so pa zato skupni stroški posojila skoraj trikrat nižji, torej bi lahko tako prihranila več kot 13 tisoč evrov.

Raje najem kot nakup

V Sloveniji prevladuje stališče, da je najem stanovanja v primerjavi z lastništvom metanje denarja skozi okno. Vendar to ne drži vedno. Včasih je lahko prav plačevanje najemnine bolj racionalna in učinkovita odločitev, tako iz finančnih kot številnih drugih razlogov. Za konkreten izračun pogrešam nekaj pomembnejših podatkov, zato so nasveti bolj splošni. Manjkajo predvsem podatki o velikosti in ceni »vaših« stanovanj, da bi lahko preverili vaša izhodišča. V Ljubljani je namreč povprečna cena kvadratnega metra dvosobnega stanovanja 2.587 evrov, medtem ko je povprečna najemnina 10 evrov (vir: www.slonep.net). Če upoštevamo povprečne cene, so vaša izhodišča napačna, saj bi za 300 evrov višjo najemnino morali dobiti 30 kvadratnih metrov večje stanovanje, če bi takšno stanovanje kupili, pa bi to zneslo dodatnih 77.610 evrov.

Največja prednost pri najemu stanovanja je manjše tveganje. Ob najemu vas morebitno znižanje vrednosti vašega stanovanja ne bo prav nič skrbelo, vsekakor ne toliko, kot bi vas lahko, če bi šlo za neodplačano stanovanje. Poleg tega se izognete davku na nepremičnine, tveganju, povezanim z

Zaščitite prihodek

Sicer se zdi, da se bolj nagibam k nakupu večjega stanovanja, a ta odločitev zahteva vsaj nekaj korakov. Tveganje, da možev prihodek usahne, je treba temeljito zaščititi, še zlasti ker je ta hip to edini prihodek. Po moji oceni vaš mož potrebuje vsaj 60 tisoč evrov zavarovalne vsote za primer smrti in vsaj 120 tisoč evrov zavarovalne vsote za primer invalidnosti, še najbolj takšno obliko zavarovanja, pri kateri zavarovalnica izplača povečano nadomestilo nad 50-odstotno stopnjo invalidnosti. Mesečni strošek tovrstne zaščite kot temeljnega gradnika osebnih financ (mož pa tovrstno zaščito potrebuje neodvisno od vajinih odločitev glede nepremičnine) bi bil okoli 40 evrov na mesec. Če se ta strošek zdi previsok, naj ponazorim drugače – to je 2,5 odstotka njegovih prihodkov, kar je skoraj zanemarljivo.

Postavlja se vprašanje, ali je smiselno zaščititi tudi vas (oziroma tveganja, ki ste jim izpostavljeni), saj ste ta hip brez prihodkov. Odgovor je pritrđen. Ne samo da je to za starša nekako nujno, predvsem pa odgovorno, upoštevati je treba, da boste po vsej verjetnosti prejeli vsaj starševski dodatek (denarna pomoč staršem, kadar po rojstvu otroka niso upravičeni do starševskega nadomestila po zakonu o starševskem varstvu in družinskih razmerjih)

Igor Mujdrica, i-svetovanje



v višini okoli 200 evrov na mesec. Priporočam vam zavarovalno vsoto za primer smrti v vrednosti vsaj 30 tisoč evrov, kar lahko kupite že za pičlih šest evrov na mesec (opomba: pri tako nizki premiji je sicer potrebno vsaj četrtletno plačevanje te).

Če se bosta odločila za nakup večjega stanovanja in za to namenila tudi že privarčevani denar, morata imeti na strani vsaj nekaj družinskih prihodkov. Bolje, da v slabega pol leta privarčujeta, kolikor lahko, kot da bi morala najemati višje posojilo. Mislim, da ne pretiravam, če za cilj postavim, da v prihodnjih petih mesecih privarčujeta vsaj tri tisoč evrov – in to ne glede na to, kako se bosta odločila. Po tem se bo za vaju namreč v vsakem primeru začelo obdobje življenja z višjimi stroški, vzpostavitve temeljitega vodenja družinskega proračuna pa vama pri tem lahko le koristi. Če ga bosta usvojila že zdaj, vama bo zagotovo v neznansko pomoč in vodilo za vse življenje. Na pokojninsko varčevanje nisem pozabil, a tudi tega se bosta lotila, ko bo za to čas.

Ocena portfelja

Če želite, da bi finančni svetovalci ocenili tudi vaš portfelj, nam lahko pišete na naslov: moje.finance@finance.si, v uredništvu bomo naredili izbor za objavo.

gibanjem obrestnih mer, in določenim stroškom (vzdrževanje stanovanja, rezervni sklad in vzdrževanje stanovanjske opreme). Prednost najema je večja finančna stabilnost družinskega portfelja.

Likvidnostna rezerva

Ste brezposelni in pričakujete naraščaj, zato je zelo pomembno, da ste likvidni in da imate ustrezno likvidnostno rezervo (na primer na varčevalnem računu v banki). Pomembno je, da imate možnost hitrega prilagajanja nepredvidenim dogodkom. Z nakupom stanovanja se možnost prilagajanja občutno zmanjša. Zato bi bilo treba polovico privarčevanega zneska nameniti likvidnostni rezervi.

Kaj narediti?

Oddaja garsonjere in najem večjega stanovanja dodatno obremeni vaš družinski proračun za 300 evrov na mesec. Najem posojila v vrednosti 67.610 evrov (10 tisoč evrov od privarčevanih 20 tisoč evrov morate nameniti likvidnostni rezervi) pa pomeni dodatno obremenitev za okvirno 470 evrov na mesec in z dobo odplačevanja 15 let. Razlika med zneskom najema večjega stanovanja in mesečno obveznostjo posojila je tako 170 evrov.

Miha Urek, Individa



Če greste v najem in teh 170 evrov namesto za odplačilo posojila namenjate varčevanju, bi imeli ob sicer bolj tvegani, a potencialno tudi bolj donosni strategiji varčevanja, kot jo imate zdaj – recimo, da upoštevamo osemodstotni povprečni letni donos \rightarrow , po 15 letih privarčevanih dobrih 58 tisočakov. Če k temu dodate še 10 tisoč evrov, ki bi jih kot likvidnostno rezervo varčevali v banki po povprečni triodstotni letni obrestni meri, drugih 10 tisoč evrov pa vložili v nekoliko bolj tvegane naložbe s povprečnim osemodstotnim donosom, bi tudi iz tega naslova privarčevali še dodatnih dobrih 47 tisočakov.

Če k temu prištejemo še vrednost garsonjere, ugotovimo, da se vam najem finančno bolj splača od nakupa. Pri nakupu upoštevajte tudi to, da za določen čas izgubite likvidnost, kreditno sposobnost in zmanjšate stabilnost družinskega portfelja. Zato predlagam najem večjega stanovanja, ureditev likvidnostne rezerve, preostanek kapitala pa preusmerite v naložbe, ki ustrezajo vašim ciljem, odnosu do tveganja ter fleksibilnosti. Ste na začetku poti, vzemite si čas, saj lahko nakup izvedete pozneje, ko boste imeli boljše predstavo o svoji novi zaposlitvi in poslovni karieri.