



NAJPOGOSTEJŠE NAPAKE, KI JIH POČNEMO PRI NAJEMU STANOVANJSKEGA KREDITA

Praktično ne mine dan, da v zadnjem času ne bi v vsaj enem izmed medijev zasledili, kako nizke so danes obrestne mere za stanovanjske kredite. Pa ne samo to, banke si želijo novih komitentov in komaj čakajo, da se ljudje zadolžijo, saj je denarja več kot preveč.

ANA VEZOVIŠEK

In kako se navadno lotimo tega projekta? Najprej se obrnemo na matično banko in preverimo, koliko kredita in po kakšni ceni ga lahko dobimo. Potem gremo še na drugo banko ali dve, primerjamo ponudbe (čeprav v resnici v večini ravno ne vemo, kaj točno je treba primerjati) in se odločimo za nam najbolj prijazno banko. Pogosto zmaga tista banka, ki nam ponudi največ kredita, pa čeprav je to lahko zelo nevarno. A gremo lepo po vrsti ...

V resnici bi bilo prav, da si za najem stanovanjskega kredita vzamemo čas in da se zavedamo, da ta projekt ni tako

nedolžen, kot se nam morda zdi. Dolgoročna zadolžitev je namreč obsežen projekt, če si res želimo varne zadolžitve. Žal pa na to pogosto pozabimo, ko se nam tako zelo mudi in so naša čustva v fazi nakupa najbolj izpostavljena. Verjemite, marsikdo je to že doživel.

NAŠLI SMO SANJSKO NEPREMIČNINO, KAJ PA ZDAJ?

V redu, našli smo sanjsko nepremičnino. Fantastično! A kaj, ko zdaj trepetamo ali bo prodajalec privolil v ponujeno ceno, držimo pesti ali bo zemljiško

knjižno stanje urejeno in podobno. Ko povsod dobimo zeleno luč, odhitimo na banko po kredit. Takrat je seveda najmanj, kar bi si želeli slišati od nekoga, da naš načrt ni najbolj varen. Da nam grozi precej finančnih izzivov, če se ne bomo dobro pripravili. Da na zadolžitev nismo dovolj pripravljeni ...

Mine leto, dve, tri (ponekod že precej prej), našega življenja v tej sanjski nepremičnini, ko pride do prav posebnih izzivov. To so tisti izzivi, ko kar naenkrat naše sanjsko stanovanje ali hiša pomeni le še finančno breme. Ko nas tišči v prsih, ko moramo vsak mesec

plačati obrok kredita, in se ob tem zavedamo, da bo to trajalo še naslednjih 20, 25, 30 let, pa čeprav se nam je na začetku zdelo vse tako preprosto.

KO NAS PREPLAVIJO ČUSTVA IN NE ZNAMO VKLOPITI RAZUMA

Ljudje v čustveni euforiji zelo radi naredimo napake. Zakaj? Ker v ključnem trenutku ne vklopimo razuma in se nakupa ne lotimo načrtovano. Nimamo jasnega načrta, s pomočjo katerega bi vedeli, kdaj smo resnično pripravljeni na nakup. In tako delamo napake. Nekateri naredijo eno, dve ... Drugi celo vse napake, ki so možne. Da bi se vi izognili napakam, ki bi vam zagrenile življenje, si v nadaljevanju preberite, katere so tiste najpogostejše, na katere moramo biti pozorni, če se želimo res varno zadolžiti:

KREDITA SPOSOBNOST NI ENAKA PLAČILNI SPOSOBNOSTI

Vedno znova poudarjam, da kreditna sposobnost ni enaka plačilni sposobnosti in da je to lahko zelo zavajajoče. Banke res gledajo našo kreditno sposobnost, a je to po mojem mnenju napačen pristop. So primeri, kjer nekdo morda kreditno ni sposoben, plačilno pa je. In prav tako obstajajo primeri, kjer je nekdo kreditno sposoben, pa je zaradi neustreznega ravnanja z denarjem prihodnja plačilna sposobnost pod vprašajem. Pomembno je, da sami poznamo naslednji okvir: stroški bivanja, ki vključujejo najemnino ali kredit, skupaj z vsemi ostalimi stroški ne smejo preseči 30 % našega proračuna. Torej ne naše neto plače, ampak vseh prihodkov (v povprečju) skupaj. To je tista osnova iz katere bi morali vsi izhajati, če bi želeli biti kolikor toliko na varni strani.

KO OBVEZNOSTI PREDHODNO NE PREVERIMO V PRAKSI

Eden zimzelenih, zlatih receptov je, da še preden se zadolžimo in ocenimo, kakšen obrok bi si lahko privoščili, tega preverimo v praksi. Konkretno: če menimo, da bi naš obrok lahko znašal 500 evrov mesečno, potem takoj, brez izjeme, ta znesek damo na stran. V primeru, da imamo danes najemnino v višini 400 evrov, to pomeni, da damo na stran še razliko (t.j. 100 evrov). Dejstvo je, da bomo po šestih mesecih približno občutili, kaj nas čaka prihodnjih 20, 25 ali celo 30 let. In ni malo primerov, ki so ravno v tem obdobju spoznali, da na

zadolžitev še niso pripravljeni, saj jim je ta obrok predstavljal precejšen izziv.

BREMENIJO NAS ŠE DRUGI, MANJŠI DOLGOVI ...

Če imamo danes limit, lizing ali kakšen drugi dolg, moramo tega odplačati, še preden vzamemo stanovanjski kredit. Vse to nas bo namreč kasneje toliko bolj oviralo in zelo vplivalo na naš proračun.

Vprašati se moramo tudi, kako smo uspeli živeti že prej, brez slabih dolgov, kako bomo takrat, ko se bo tem pridružila še večja obveznost? Iz prakse vam lahko zaupam, da se običajno takšne situacije niso dobro končale. Še posebej ne, ker ljudje običajno niso imeli niti ustrezne likvidnostne vreče. To je tista vreča, ki nam služi za izredne dogodke (izpad dohodka zaradi bolezni, izgube službe, drugih dejavnikov, kot je npr. koronakriza, ki je nihče izmed nas prej ni poznal in je pošteno ohromila marsikatero delovanje). Ja, na vse to moramo misliti že prej, če želimo biti na varni strani.

VREDNOST NEPREMIČNINE JE V PRIMERJAVI S KREDITOM PRENIZKA

Res je, da danes banke ponujajo 80-% financiranje od vrednostni nepremičnine, ko govorimo o hipotekarnih kreditih, pa vendar je to lahko kaj hitro preveč. Pa ne samo to. Nemalo primerov je, kjer ljudje kombinirajo in vzamejo hipotekarni kredit in temu dodajo še kredit, zavarovan pri zavarovalnici, ali pa posojilo s strani bližnjih. Skupni obrok potem kaj hitro presega naše zmožnosti, in če se temu pridruži še padec vrednosti nepremičnine, se nam lahko hitro zgodi, da imamo obveznosti več, kot pa imamo na drugi strani premoženja. Nasvet: zadolžimo se največ v višini 70 % vrednosti nepremičnine in poskrbimo tudi za vse ostale, že navedene temelje.

JE PONUDBA RES NAJBOLJ PRIMERNA ZA NAS?

Začnimo pri vprašanju, katero obrestno mero izbrati: fiksno, variabilno ali kombinirano. Kakšna so tveganja, če se odločimo za prvo, drugo ali tretjo. Kakšna naj bo doba financiranja? Naj kredit najame ena oseba ali vsaka svojega? Kako je s predčasnim odplačilom? Je tukaj kakšna razlika? Kaj pa glede ostalih pogojevanj s strani banke? Ta obstajajo? Ko enkrat vemo, kakšen znesek financiranja potrebujemo, se

Nasvet: zadolžimo se največ v višini 70 % vrednosti nepremičnine in poskrbimo tudi za vse ostale, že navedene temelje.

razburljivo popotovanje iskanja pravega financiranja šele začne. Verjeli ali ne, pa vendar je ta odločitev izrednega pomena, saj dolgoročno lahko pomeni več tisoč (ali celo deset tisoč evrov razlike) v preplačilu. Ja, prav ste prebrali. Na žalost ni dovolj le primerjava EOM, kot smo morda že nekje prebrali, temveč moramo upoštevati vsa merila, ki vplivajo na našo končno odločitev. In marsikatera merila so skrita do zadnjega, saj nam jih banke (hote ali nehote) ne razkrijejo. Zato je ključno, da si za končno izbiro banke vzamemo dovolj časa in resnično preverimo vsako podrobnost.

NISMO POSKRBELI ZA USTREZEN NAČRT FINANCIRANJA

Kdo bi si mislil, da za najem stanovanjskega posojila potrebujemo načrt financiranja. Pa vendar je to res osnova, ki bi jo moral imeti čisto vsak, preden se zadolži. Ravno s pomočjo načrta lahko v prvi vrsti preverimo, ali so naši temelji dovolj trdni, kakšen kredit, na kakšno dobo in s kakšno obrestno mero si lahko privoščimo. Kako bo ta obveznost vplivala na naš proračun – kratkoročno in dolgoročno. In ne nazadnje ... Kakšno obveznost moramo imeti, če želimo najmanj ohraniti svoj življenjski standard oziroma biti pripravljeni tudi na vse dogodke, ki prihajajo (povečanje družine, selitev v večjo nepremičnino, upokojitev, dedovanje itn.) In šele potem, čisto na koncu, v resnici lahko govorimo o tem, katera ponudba je za nas res optimalna.

Najem stanovanjskega posojila je ena izmed tistih odločitev, ki lahko še kako vpliva na naše življenje, zato je treba dobro preveriti, ali smo resnično pripravljeni prevzeti takšno odgovornost. Nič ni narobe, če ugotovimo, da danes ni pravi čas in da moramo še postaviti temelje, saj je veliko bolj mirno spati v nepremičnini, ki ni sanjska, kot pa nemirno spati v nepremičnini, za katero smo mislili, da je sanjska.