



Nakup nepremičnine

s pomočjo kredita ali leasinga?



Ste se pred nakupom nepremičnine znašli pred dilemo, kako financirati nakup nepremičnine: s kreditom ali leasingom? Marsikom se ob tem poraja vprašanje: kakšne so bistvene razlike med obema oblikama financiranja?

Skoraj vsak posameznik si prej ali slej zaželi lastno nepremičnino. Nakup stanovanja ali gradnja hiše je seveda velik finančni zalogaj. Za nakup običajno niso dovolj lastni prihranki, ampak si je potrebno pridobiti dodatna finančna sredstva s kreditom ali leasingom.

Na začetku bi želela izpostaviti glavno razliko med kreditom (lat. Credere – zaupati) in leasingom (najem,

zakup), ki je LASTNIŠTVO nepremičnine. S kreditom postanemo takoj pravni lastniki nepremičnine in se vpišemo v zemljiško knjigo, nepremičnino pa postavimo v korist upnika – banke. To pomeni, da bi banka, v kolikor se kredit ne bi odplačeval, nepremičnino prodala in si poplačala neporavnani del kredita ter nastale stroške. Z leasingom pa po drugi strani pridobimo le pravico do uporabe nepremičnine, saj je pravni lastnik lea-



singodajalec. Kupec pri leasingu postane lastnik šele po koncu odplačevanja. Prednost leasinga je v tem, da je glavno zavarovanje pred nesposobnostjo odplačevanja leasinga nepremičnina in zaradi tega pri sklepanju leasinga niso potrebna dodatna zavarovanja. V javnosti obstaja splošno mnenje, da je lažje pridobiti leasing kakor kredit, kar drži, saj je leasingodajalec boljše zavarovan kakor banka pri kreditu in zaradi tega banka zahteva boljše boniteto ter dodatna zavarovanja. Običajno je lastna udeležba sredstev pri leasingu nižja kakor pri kreditu (celo od 0 % od 10 %). Obdobje odplačevanja leasinga je lahko daljše kot pri odplačevanju kredita.

Slabosti leasinga so: če ne odplačujemo leasinga, nam leasingodajalec odvzame nepremičnino; če gre leasingodajalec v stečaj, lahko svoje obveznosti poravnava s prodajo nepremičnine.

Leasing pridobiva na slovenskem trgu vedno večji pomen. V Sloveniji je leasing postal že uveljavljena oblika financiranja nakupa nepremičnin. V preteklosti so se podjetja in posamezniki odločali za leasing večinoma le za nakup vozil. Zadnji čas se posamezniki vse pogosteje poslužujejo leasinga tudi za nakup nepremičnin, čeprav se leasing med Slovenci še vedno tretira kot zadnja možna oblika financiranja nepremičnin predvsem zaradi dejstva, da nepremičnina preide v njihovo last šele po odplačilu vseh obveznosti.

Ko se odločimo za leasing, se moramo zavedati, da na tržišču obstaja velika konkurenca tudi na področju leasinga, zato moramo tudi leasinge primerjati med seboj in se pogajati. Ne pozabimo

medsebojno primerjati tudi kreditov in leasingov.

Ne smemo pozabiti še na davek pri prometu s starimi nepremičninami v višini 2%, ki ga sicer odvede prodajalec in se pri kreditu plača le enkrat pri nakupu/prodaji, pri leasingu pa še enkrat (lahko je vkalkuliran v obrok), ko se lastništvo nepremičnine prepíše z leasingodajalca na leasingojemalca.

Ko se odločimo za kredit, ga praviloma zavarujemo z zastavo nepremičnine (hipoteka na nepremičnino v zemljiški knjigi). Banke po navadi financirajo nepremičnino v višini od 60% do 70% vrednosti po kupoprodajni pogodbi, ostalih 30% do 40% pa mora kupec zagotoviti iz lastnih virov. Med bankami obstajajo občutne razlike v obrestnih merah in začetnih stroških odobritve, zato je priporočljivo, da obiščete več bank in si izborite ugodnejši kredit. Pri tem pa boste za banko potrebovali naslednje podatke oziroma boste morali izpolniti naslednje pogoje:

- zaposlitev za nedoločen čas
- višina vaše neto plače; možnost kreditno sposobnih porokov za dodatno zaščito kredita; kupujete nepremičnino sami ali sta kupca dva ali več
- višina kredita
- vrednost nepremičnine, ki jo kupujete
- odplačilna doba za kredit
- boste prenesli TRR na drugo banko
- ali ste pripravljeni skleniti hipotekarno-rizično življenjsko zavarovanje za zaščito vaših družinskih članov (otrok, zakonskega partnerja itd.), da jih obvarujete dedovanja vaših nepokritih kreditnih obveznosti v primeru smrti

Epilog

Za katerokoli obliko financiranja se boste odločili, se morate zavedati, da gre za večje finančne obveznosti, ki jih boste morali odplačevati še veliko let. Da-

našnja odločitev za financiranje prinese dolgoletne finančne obveznosti. Če jih ne boste zmožni odplačevati čez 5 ali 10 let, so posledice lahko zelo hude, v najslabšem primeru tudi odvzem – prodaja nepremičnine. Zato se podajmo v nakup nepremičnine previdno in preudarno.

*mag. Karmen Darvaš Šega,
Finančna hiša d.o.o.*

