

Nina Simić, Marja Milič, Matevž Magajna  
moje.finance@finance.si

# KAJ DA IN KAJ NE? ODGOVARJAMO NA 13 AKTUALNIH FINANČNIH DILEM

KAM TA HIP Z DENARJEM? SE SPLAČA KUPITI NEPREMIČNINO IN JO ODDAJATI PREK AIRBNBJA, POPLAČATI STANOVANJSKO POSOJILO, VLAGATI NA BORZO, KUPOVATI KRIPTOVALUTE, KUPITI AVTO, PRENOVITI STANOVANJE ... TO JE LE NEKAJ VROČIH VPRAŠANJ, KI SE TA HIP PLETEJO PO GLAVAH SLOVENCEV. ZARADI TRENUTNIH RAZMER, KO IMAMO NIZKE DEPOZITNE OBRESTNE MERE, VISOKA VREDNOTENJA NA NEKATERIH BORZAH, VSE DRAŽJE NEPREMIČNINE, KO VLADA KRIPTOMANIJA, JE NA TA VPRAŠANJA TEŽKO POISKATI PREPROST ODGOVOR. PREDSTAVLJAMO 13 FINANČNIH DILEM IN REŠITVE ZANJE.





1.

### KUPITI STANOVANJE ZA ODDAJO PREK AIRBNBJA ALI NE?

»Približno polovica strank stanovanje kupi prav z namenom oddajanja prek Airbnbja,« opaža **Stanka Solar iz Stan nepremičnin**. Pa se to res splača? Pri iskanju odgovora smo si pomagali s sedmimi vprašanji.



**1. Ali se bodo z vašo turistično dejavnostjo stanovalci strinjali?** Pred nakupom takšne naložbene nepremičnine v večstanovanjskih stavbah je smiselno potipati pri lastnikih stanovanj, ali se bodo strinjali z vašo turistično dejavnostjo. Potrebujete namreč stoddostotno soglasje solastnikov stavbe. V praksi je to kar težko doseči. Številni vseeno izvajajo dejavnost brez soglasja, zato je vse več sporov zaradi tega z etažnimi lastniki.

**2. Kolikšna bo višina mojega vložka?** Cenovno dno je bilo v Ljubljani, ki je motor trga za Airbnb, doseženo pri 2.010 evrih za kvadratni meter leta 2010, zdaj so cene vsaj 15 odstotkov višje. Tudi letos je pričakovati krepitev cen. Zato se je treba zavedati: večji bo vaš začetni vložek, manjši bodo donosi, seveda velja tudi obrnjeno. In s tega vidika postaja tovrstna naložba vse bolj tvegana. Po drugi strani pa od nepremičninskih posrednikov slišimo, da se dražijo tudi najemnine, toda žal ni uradne statistike, ki bi to potrdila.

**3. Ali imam lastna sredstva ali se moram zadolžiti?** Stanovanjsko posojilo lahko ta hip dobite po okoli 3,5-odstotni fiksni obrestni meri oziroma 2,2-odstotni spremenljivi obrestni meri. Čeprav se na prvi pogled zdi, da naložbo financirate s poceni posojilom, pa se razmere lahko spremenijo - dvig obrestne mere (pri spremenljivi obrestni meri), nezmožnost odplačevanja posojila ... Srednje tvegana naložba s posojilom, kot je nepremičnina za kratkoročno oddajanje, lahko postane tudi visoko

tvegana. Če imate lastna sredstva za nakup nepremičnine, pa se poigrajte z različnimi scenariji in izračunajte, kdaj se vam v to zgodbo splača.

**4. Kolikšna je moja zahtevana donosnost?** Nakup stanovanja za oddajo turistom je lahko zanimiva naložba, nikakor pa ni nizko tvegana, kot so prepričani številni. Donosi namreč stalno nihajo in so močno odvisni od sezone. Naložbene nepremičnine za kratkoročno oddajanje turistom uvrščamo med srednje tvegane naložbe, povprečna donosnost teh je letno okoli pet odstotkov na vsa vložena sredstva.

**5. Kako bom oddajal (in plačeval davke)?** »Kar okoli 60 odstotkov fizičnih oseb, ki so prejele dohodek za oddajanje v najem, nima urejenega statusa, kar pomeni, da delajo na črno,« je v intervjuju za Moje finance opozorila Jana Ahčin, generalna direktorica finančne uprave (Furs). Do konca januarja so jih zato pozvali, da samoprijavijo dohodke za nazaj, sicer jim grozi globa od 400 do 30 tisočakov. To je storilo le 374 najemodajalcev. Zdaj so tudi ugotovili, da 1.056 zavezancev ni imelo registrirane dejavnosti in ni prijavilo prihodkov v vrednosti 1,68 milijona evrov.

In kako lahko oddajamo zakonito? To dejavnost lahko fizične osebe opravljajo kot espejevci ali registrirani sobodajalci, ki dejavnosti ne opravljajo več kot pet mesecev na leto in gostom ponujajo do 15 ležišč ter so vpisani v poslovni register. Sobodajalci, torej tisti, ki nimajo espeja, so lahko normiranci. V tem primeru plačate 20-odstotni dokončni davek, ki se ne všteva v siceršnjo dohodnino, na 20 odstotkov vseh prihodkov. Končna obdavčitev je štiri odstotke vseh prihodkov. Primer: če je vaš prihodek tri tisoč evrov, je davek 120 evrov. Lahko ste seveda obdavčeni tudi po dohodninski lestvici, a se vam to načeloma ne splača, je opozorila Tanja Smrekar v Financah. Pri tem lahko upoštevate tudi dejanske odhodke za opravljanje dejavnosti (nakup rjuh, stroški ogrevanja - preračunano na čas, ko tam turisti bivajo ...), za kar pa morate imeti račune. Espejevci so lahko obdavčeni po normiranih ali po dejanskih odhodkih (davčna osnova, torej prihodki minus davčno priznani odhodki, se obdavči z dohodnino), torej tudi po dohodninski lestvici. Časovnih omejitev ali omejitev glede postelj v tem primeru ni, še pravi.

**6. Koliko bom zaslužil in ali bo najemnina dovolj za pokrivanje obroka posojila?** »Miti o treh tisočakah na mesec po odbitju stroškov so preteklost,«

opozarja **Zarja B. Mavec iz agencije Inalbea**. Uspešnost tovrstnega oddajanja je namreč sezonsko pogojena. Kakšen mesec je lahko zelo uspešen, drug pa ne. Poleg tega pa stroški, tudi davki lahko odškrtnjejo tudi velik del zaslužka. Največji zaslužki so možni s stanovanji na privlačnih lokacijah, kot je staro središče Ljubljane, vendar so tam tudi vložki za nakup stanovanja precej višji - za kvadratni meter blizu štiri tisočake.



Zaradi izmenjave mrtve in visoke sezone si nekateri pomagajo tudi s kombiniranim oddajanjem - v visoki sezoni oddajajo turistom (v Ljubljani recimo je to decembra in v poletnih mesecih), sicer pa najemnikom za daljši čas (več mesecev), dodaja Mavec. Vprašanje je le, koliko je najemnikov, ki najemajo le za nekaj mesecev.

**7. Ste sploh človek za oddajanje prek Airbnbja?** »Kupci stanovanj začnejo oddajati prek Airbnbja, a po tem ugotovijo, da je s tem precej dela, zato se jih veliko vrne in nas prosijo, naj jim poiščemo dolgoročnega najemnika,« opaža Stanka Solar iz Stan nepremičnin. Čaka vas veliko obveznosti, opozarja tudi Zarja B. Mavec in našteje: najprej je treba privlačno opremiti stanovanje, nato oblikovati oglas, biti morate odzivni na vsa povpraševanja, včasih narediti selekcijo gostov, sprejemati goste, jih pravočasno prijaviti, očistiti apartma ter seveda skrbeti za muhe gostov, kar zahteva skoraj stalno navzočnost, in pri tem ostati prijazni, saj morate poskrbeti za čim boljši končni komentar gostov na Airbnbju. Vse to namesto vas lahko opravi tudi agencija, a to pomeni, da bo vaš donos od naložbe še manjši. Za celotno storitev agencije računajo okoli 30 odstotkov vrednosti prenočitve.

**KOMENTAR MOJIH FINANC:** *Ta hip nismo naklonjeni nakupu naložbenega stanovanja (s posojilom) za kratkoročno oddajanje prek Airbnbja oziroma svetujemo izjemno previdnost. Cene stanovanj na lokacijah, ki bi bile zanimive za tovrstno oddajanje, so visoke. Visok začetni vložek znižuje donosnost naložbe. Poleg tega donosi zelo nihajo, saj so*

močno odvisni od sezone. Donosnost je lahko solidna le, če za upravljanje te naložbe namenite veliko svojega časa. Če dobite stanovanje na super lokaciji po zelo ugodni ceni, pa ne pozabite pred nakupom pri stanovalcih preveriti, ali se bodo strinjali z vašo dejavnostjo. Če soglasja ne dobite, imate lahko zelo veliko težav.



2.

### PRENOVITI STANOVANJE ALI NE?

Odgovor na to vprašanje je odvisen od tega, zakaj sploh prenavljate stanovanje - z namenom prodaje ali prenavljate zase.



**Prenova pred prodajo:** »Prenovo stanovanj pred prodajo naj odsvetujemo,« pravi **Roman Prskalo iz nepremičništvu Metropola IN**. »Stroški investicije se v večini primerov vrnejo v celoti, novi lastnik pa si bo verjetno stanovanje predredil po svojih željah. Stanovanje, potrebno adaptacije, je težje prodati v prvotnem stanju, seveda po primerni ceni,« še pojasnjuje. Kaj pa, če stanovanje samo osvežimo? Tudi prekrivanje vidnih napak Prskalo odsvetuje. »Večkrat se lastniki stanovanj kar sami lotijo delne, površne obnove, prepleskajo stene in čez obstoječo namestijo novo talno oblogo slabše kakovosti, kar pa ne prinese višje prodajne vrednosti. Bolje kot to je, da ga temeljito počistijo.« Vseeno Prskalo še dodaja, da se ohranjenost nepremičnine pozna tudi pri prodajni ceni. Za kakovostno adaptirano nepremičnino lahko dobimo do 10 odstotkov več od normalno vzdrževane, kažejo njegove ugotovitve. Seveda ni odveč, če odpravite manjše napake, pa meni arhitekt Martin Pelcl, tudi direktor in ustanovitelj portala Mojmojster.net: »Za osvežitev se splača vložiti od štiri do pet tisočakov, saj prodajno ceno stanovanja potem lahko dvignemo za toliko, da pokrijemo stroške, ali celo za več.« Strošek popolne prenove je med 20 in 50 tisoč evri, a pri prodaji potem ne smemo preseči cene prenovljenih stanovanj podobne kvadrature na podobni lokaciji, ocenjuje Pelcl.

**2) Prenova zase:** Če lastnik prenavlja stanovanje zase, naj ga prenovi kakovostno, svetuje Prskalo. Poleg tega tudi nikoli ne veste, kdaj se boste odločili za prodajo. Prenova starejših stanovanj je smiselna tudi zaradi energetskih prihrankov. Že malenkosti, kot so novi termostatski ventili na radiatorjih, lahko prinesejo od štiri do osem odstotne prihranke pri gretju, so zapisali v Energetiki Maribor, seveda pa ob dotrajanosti ni odveč zamenjava radiator-



jev. Na energetske prihranke vplivajo tudi novejši in varčnejši gospodinjstvi aparati, zamenjava oken in podobno. Res pa je, da se nam investicija v vse te naložbe povrne šele v desetletju ali celo več, saj na primer v stanovanju, kjer plačujemo recimo 30 evrov elektrike (od tega je vsaj dobrih 15 evrov fiksnih stroškov), ne moremo ustvariti velikanske razlike na mesečni ravni. **KOMENTAR MOJIH FINANC: Osvežite stanovanja tik pred prodajo DA, popolna prenova z namenom prodaje NE. Ker so obrtniki ta hip zelo zasedeni, svetujemo, da si vzamete dovolj časa za prenavo.**

**KOMENTAR MOJIH FINANC: Osveži-**

## KOLIKO Približno STANE PRENOVA DVOSOBNEGA STANOVANJA V VELIKOSTI 60 KVADRATNIH METROV?

	Povprečna cena (v EUR/enoto)	Ocena stroška (v EUR)
Zamenjava 5 radiatorjev	400	2.000
Zamenjava oken (3 okna + balkon)	/	2.800–4.000
Prenova kopalnice (vsaj 4 m <sup>2</sup> )	500–800	3.000–5.000
Zamenjava tlakov	33	2.000
Beljenje celotnega stanovanja	25	1.500
Protivlomna vrata	1.300	1.300
Električne inštalacije	40	2.400
Vodovodne inštalacije	60	3.600
Gradbena dela (odvoz, dovoz, rušitev in podobno)	25	1.500

Vir: Mojmojster.net in drugi

## KAKO SE PRENOVA STANOVANJA ZRCALI V PRODAJNI CENI?

Op.: gre za starejše dvosobno stanovanje za Bežigradam v velikosti 60 kvadratnih metrov.

Stanovanje	Prodajna cena (v EUR/m <sup>2</sup> )	Prodajna cena (v EUR)
Popolna prenova	2.750	165.000
Normalno ohranjeno	2.500	150.000
Slabo ohranjeno	2.250	135.000
Razlika med slabo ohranjenim in prenovljenim	500	30.000
Cena popolne prenove	400	24.000

Vir: Roman Prskalo, Metropola IN

## VZETI STANOVANJSKO POSOJILO S SPREMENLJIVO ALI FIKSNO OBRESTNO MERO?

Posojilo 100 tisoč evrov z 20-letno dobo odplačila

	Spremenljiva obrestna mera	Fiksna obrestna mera
Začetna mesečna obveznost	534,79 EUR	608,62 EUR
Obrestna mera	2,60 % + 6-mesečni EURIBOR	4,05 %
Stroški odobritve	750 EUR	750 EUR
Skupni stroški posojila	29.147,65 EUR	46.885,79 EUR
EOM	2,71 %	4,21 %
Skupni znesek za plačilo	129.147,65 EUR	146.885,79 EUR

Vir: Izračun Nove ljubljanske banke, 2018



### 3.

#### ŠE ODPLAČEVATI POSOJILO ALI GA POPLAČATI?

Marsikdo, ki je posojilo najemal v letih, ko so bile razmere drugačne, se zdaj sprašuje, ali naj ga poplača, delno ali v celoti, oziroma ga celo zamenja z novim. Kaj storiti? Smiselnost spremembe je odvisna od primera do primera, toda Marko Ploj iz Finančne skupine Prima omenja glavne postavke, ki jih je treba preveriti:

- **Fiksna ali spremenljiva obrestna mera:** Če smo posojilo najeli, ko so bile obrestne mere štiri- ali petodstotne, in odplačujemo posojilo s fiksno obrestno mero, potem je vsekakor smiselno razmisliti o poplačilu. Če smo ga najeli s spremenljivo obrestno mero in z nizkim pribitkom, se nam je mesečni obrok že tako z leti znižal.

- **Čas odplačevanja:** Posojilo se najbolj splača poplačati v začetnih letih odplačevanja, v zadnjih letih pred potekom pa je naš prihranek minimalen. Pri poplačilu posojila z najemom novega bodite pozorni na nove pogoje (ki so lahko strožji kot prej), stroške odobritve, notarske stroške in spremembe vpisa hipoteke. »Refinanciranje se največkrat ne splača, ko nam ostane manj kot deset let, prav zaradi teh stroškov in morebitnih stroškov predčasnega predplačila,« opozarja Miroslav Martić iz Unicredit banke.

- **Stroški predčasnega poplačila:** Če ste posojilo najeli po 7. avgustu 2010, ko je začel veljati novi zakon o potrošniških posojilih, stroškov predčasnega poplačila ni pri posojilih s spremenljivo obrestno mero, pri posojilih s fiksno obrestno mero pa so lahko največ odstotek vrednosti predčasno odplačane glavnice. Če ste ga najeli pred avgustom 2010, pa so stroški lahko višji, vendar ne smejo presežati polovice stroškov ob odobritvi posojila. »Predčasno

poplačilo posojila z lastnimi sredstvi (še zlasti ob višjih obrestnih merah) je vseeno smiselno, saj z odplačilom posojila tako ne plačamo še ne zapadlih obresti,« menijo na Addiko Bank.

**KOMENTAR MOJIH FINANC: Če ste s pogoji posojila zadovoljni, raje razmislite, da bi presežna sredstva, ki vam ostajajo po plačilu obveznosti, naložili v uravnotežene ali srednje tvegane naložbe, ki vam lahko prinesejo nekoliko večje donose, kot so stroški posojila. Če s pogoji posojila niste zadovoljni, je najbolje, da obiščete banko in se poigrate z različnimi scenariji.**



### 4.

#### VZETI STANOVANJSKO POSOJILO S SPREMENLJIVO ALI FIKSNO OBRESTNO MERO?

Odločitev, ali vzeti posojilo po fiksni ali variabilni obrestni meri, je kar težka, priznava tudi osebni finančni svetovalec Marko Ploj. Prednost posojila s fiksno obrestno mero je v tem, da točno vemo, kakšen bo naš mesečni obrok celotno obdobje odplačevanja. »Toda banke imajo v posojilnih pogodbah tudi klavzulo, da lahko fiksno obrestno mero zvišajo, če se razmere na trgu močno spremenijo,« opozarja. »Posojila s fiksno obrestno mero so navadno za krajše obdobje kot posojila z variabilno obrestno mero, kar pomeni, da se s fiksno obrestno mero lahko zadolžujemo za krajše ročnosti in manjše zneske,« še dodajajo na Addiko Bank. Pri variabilni obrestni meri, ki se bo med trajanjem posojila pri zdajšnjih pogojih zagotovo povišala, bo sledilo tudi višanje mesečnih obrokov. Vešana je namreč na medbančno obrestno mero EURIBOR, ki je ta hip negativna, pred leti pa je znašala celo več kot pet odstotkov, razmišlja Ploj. Rekordno nizke obrestne mere naj bi



» ostale na teh ravneh tudi letos, je pred kratkim povedal Mario Draghi, prvi mož Evropske centralne banke.

Poglejmo konkretno primerjavo med fiksno in spremenljivo obrestno mero za najem sto tisoč evrov posojila na 20 let. Pri posojilu s spremenljivo obrestno mero plačamo skoraj 18 tisoč evrov manj obresti kot pri posojilu s fiksno obrestno mero. To velja ob predpostavki, da bi razmere ostale takšne, kot so zdaj, kar pa je malo verjetno. Zato je **Marko Ploj iz Finančne skupine Prima** pripravil različne scenarije v primeru krepitve EURIBOR.



**Scenarij 1:** EURIBOR ostane na zdajšnji ravni še pet let, potem pa se začne postopno, po 0,5 odstotka na leto, dvigovati proti štirim odstotkom in tam ostane. V tem primeru pri obeh posojilih plačamo enako obresti - 46 tisoč evrov.

**Scenarij 2:** EURIBOR ostane na zdajšnji ravni še pet let, potem se začne postopoma dvigovati za 0,5 odstotka na leto proti petim odstotkom in tam ostane. V tem primeru je posojilo s fiksno obrestno mero za dva tisoč evrov ugodnejše.

**Scenarij 3:** EURIBOR ostane na zdajšnji ravni še tri leta, potem pa se začne postopno dvigovati za 0,5 odstotka na leto proti petim odstotkom in tam ostane. V tem primeru je posojilo s fiksno obrestno mero za 10 tisoč evrov ugodnejše.

**KOMENTAR MOJIH FINANC:** Po pripravljenih scenarijih, ki so zelo verjetni glede na sedanje razmere, je dobro razmisliti o fiksni obrestni meri. Seveda preverite tudi ponudbo s sprejemljivo obrestno mero. Predvsem pa primerjajte vse ponudbe z enakimi postavkami tudi med bankami.



5.

#### KUPOVATINA DRAŽBAH ALINE?

Dražbe so v prejšnjih letih veljale za zlato jamo ugodnih nakupov, zdaj pa ni več tako. »V zadnjih dveh letih se je trg 'počistil' in prodaj stanovanj prek javnih dražb je precej manj, na teh redkih pa je ogromno dražiteljev,« opazuje Roman Prskalo iz Metropole IN. Ti nakupi tudi niso več ugodni, kot so bili. »Cene na dražbah so v zadnjem obdobju v večini primerov dosegle tržne ravni,« opazuje. Prihaja tudi do zelo velikih razlik med izklicno in končno ceno, kažejo izkušnje Stanke Solar iz Stan nepremičnin. Navede primer: »Na neki dražbi smo zastopali stranko. Izklicna cena za trisobno stanovanje je bila 180 tisoč evrov, prodano pa je bilo za 265 tisoč evrov, kar je za 47 odstotkov nad izklicno ceno.« Če se vseeno odločite za nakup prek dražbe, pa ne pozabite:

- **Prej se je treba dobro pripraviti.** »Dražba je tudi psihološko posebna vrsta prodaje in marsikdaj se zgodi, da trenutni tekmovalni navdih premaga racionalnost odločitve, zato si moramo zamisliti zgornjo mejo nakupa pred udeležbo,« opozarja Solarjeva.

- **Natančno si oglejte predmet prodaje in morebitne napake vračunajte v ceno,** saj se premoženje v stečajih kupuje po načelu videno-kupljeno, torej ni garancije za stvarne napake, opozarja **Aleš Perčič, ki ureja portal Dražbe Finance.**



- **Preverite papirologijo.** Kupec bo dobil nepremičnino, prosto bremen, kar zadeva hipoteke. Se pa iz zemljiške knjige ne brišejo služnosti in pravice tretjih oseb. »Včasih so z nepremičninami povezane pravne napake, lahko so recimo v zemljiški knjigi vpisane pravice v korist tretjih oseb, lahko so nepremičnine še vedno zasedene z najemniki oziroma lastniki. Za rešitev teh zadev prodajalec ne jamči, ampak jih bo moral kupec rešiti na svoje stroške, mora pa biti o teh zadevah obveščen že v razpisu dražbe,« dodaja Perčič.

**KOMENTAR MOJIH FINANC:** Kupovanje stanovanj na dražbi DA, vendar to ni primerno za vsakogar. Dobre nakupne priložnosti je vedno pametno iskati. Res pa je, da je teh na dražbah vse manj. Na dražbo se dobro psihološko pripravite, prej si oglejte nepremičnino ter vso papirologijo, povezano z njo. Ne dražite čez ceno, ki je po vaši oceni še smiselna.



6.

#### PUSTITI DENAR NA BANKI ALI GA VLOŽITI?

Ta hip imamo Slovenci kar 17 milijard evrov denarja v bankah, in to kljub rekordno nizkim depozitnim obrestnim meram. Za recimo vezavo 10 tisočakov nad 12 mesecev boste dobili od 0,01 do 0,3 odstotka letnih obresti, več na recimo Gorenjski banki, ki je opazna z 1,11-odstotno obrestno mero, smo odčitali na spletni strani depoziti.si. Ob 1,7-odstotni letni inflaciji pa to pomeni, da vaš denar izgublja vrednost. »Obresti na bankah so skromne. Izboljšav v prihodnjih dveh letih ne pričakujem,« še dodaja **Samo Lubej,**



**vodja podjetja Prosperita Family Office.** In kam zdaj z denarjem? »Najprej se vprašajte, za kakšne namene potrebujete denar in čez koliko časa. Donos je nagrada za prevzeto tveganje. Če si ne želite tvegati, pustite denar tam, kjer celo država jamči za njegovo varnost,« komentira. »Depozit ali varčevalni račun je namenjen varnemu delu portfelja, ne glede na donosnost,« pravi tudi Miroslav Martič iz Unicredit banke.

**KOMENTAR MOJIH FINANC:** Da, pustite denar v banki v višini varnostne rezerve, preostalo pa pametno razpršite v svoji starosti primerne naložbe. Pravilo palca pravi, da naj bi ta rezerva znašala vsaj šest mesečnih plač, kar je v primeru povprečne plače, ki znaša tisoč evrov, okoli šest tisočakov.



7.

#### VLAGATI KRATKOROČNO ALI DOLGOROČNO?

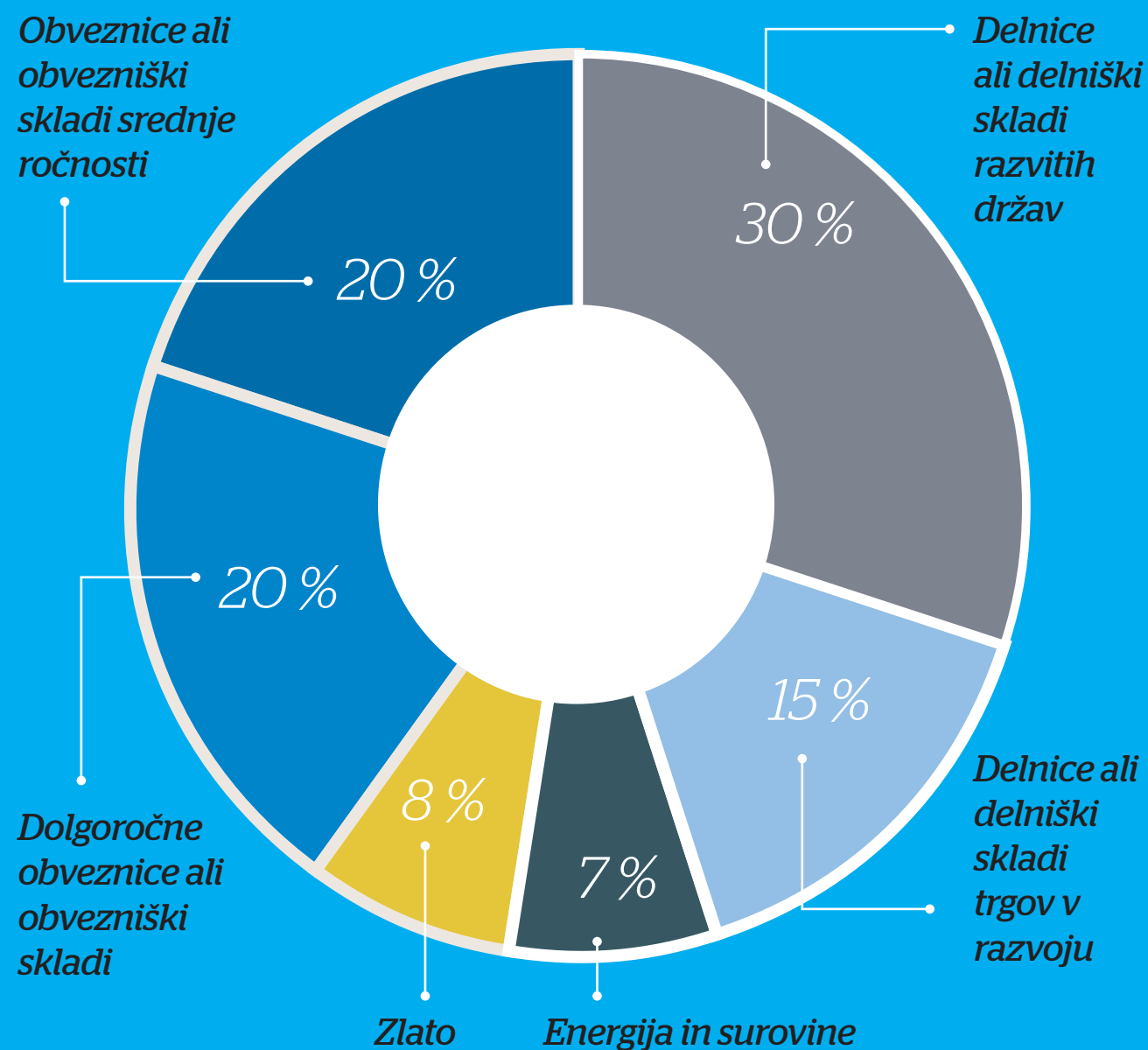
»Za povprečnega vlagatelja je odgovor preprost - vlagajte dolgoročno, če imate možnost,« svetuje **Sašo Ivanovič, direktor sektorja upravljanja investicijskih skladov pri Triglavu Skladih.** Razlog je v tem, da imajo tvegani naložbeni razredi (denimo delnice) višjo pričakovano donosnost kot netvegani (denimo obveznice, depoziti), z daljšanjem ročnosti pa močno upada tveganje negativnega rezultata, pojasnjuje. Tudi osebni finančni svetovalec Marko Ploj zagovarja dolgoročno vlaganje. In kako naj bi sestavili dolgoročen portfelj naložb? Če predpostavimo, da gre za vlagatelja srednjih let, recimo okoli 45 let, ki je povprečno nagnjen k tveganju in si želi dolgoročno varčevati, mu Ploj svetuje portfelj, sestavljen iz 50 odstotkov delniških naložb, okoli 40 obvezniških naložb, razliko pa naj naloži v alternativne naložbe, kot je zlato.



**KOMENTAR MOJIH FINANC:** Da, vsekakor varčujte! Varčevanje je vedno namensko, včasih so cilji kratkoročni (počitnice, izobraževanje ...), srednjeročni (avto, stanovanjska oprema), tudi dolgoročni (pokojnina, šolanje otrok). Pri kratkoročnih ciljih praviloma varčujemo v manj tveganih naložbah (depoziti, denarni skladi), pri dolgoročnih pa v bolj tveganih (delnice, delniški skladi).

# Kam dolgoročno vložiti denar ta hip?

Predpostavke: 45-letni vlagatelj, ki je povprečno nagnjen k tveganju in si želi dolgoročno varčavati



Vir: Marko Ploj, Finančna skupina Prima



## 8.

### KUPITI KRIPTOVALUTE ALINE?

Leto 2017 je bilo eksplozivno za kriptovalute, ki so med kriptomilijonarje povzdignile tudi precej Slovencev. Od sredine decembra, ko je najbolj razširjena kriptovaluta bitcoin dosegla skoraj 20 tisoč dolarjev, se je njegova cena do zdaj znižala za polovico. Podobno se je zgodilo tudi drugim kriptovalutam, enim bolj, drugim manj. Dejstvo je, da na trgu kriptovalut vlada velika nihajnost, ki prinaša veliko priložnosti in nevarnosti. »Preden se vlagatelj odloči vstopiti v svet kriptovalut, naj dobro prouči vsa tveganja, ki jih ni malo. Z vidika naložbenega potenciala nove tehnologije prinašajo možnosti za velike donose, s tem pa so povezana tudi velika nihanja,« pravi **Gregor Županc, ki upravlja kriptosklad Solidium Capital**. Zato ne preseneča njegovo pričakovanje, da bodo v letu 2018 donosi kriptovalut presegli donose vseh preostalih naložbenih razredov. Obstaja seveda tudi možnost, da se to ne zgodi.



Toda, vložiti ali ne? »Ali kupiti samo zato, ker je špekulativna manija obsedla ves svet in je lani prvih 20 kriptovalut zraslo za 30-krat?« tako na vprašanje odgovarja **Damjan Kovačič, upravljavec premoženja na KBM Infondu**. »Večina kryptoimetja, kryptožetonov bo končala brez vrednosti, saj prodajajo meglo in izkoriščajo pohlep naivnih vlagateljev po zgledu piramidnih iger, kot je Catch the Cash,« dodaja. Kovačič pa se tudi zaveda, da se številni kriptomaniji ne morejo upreti, zato: »Na bitcoin in druge kriptovalute lahko gledamo kot na neke vrste loterijske srečke s skupno izpostavljenostjo do največ pet odstotkov. To je tisti najbolj špekulativni del portfelja za agresivno trgovanje, ki ga lahko izgubimo brez bolečine in obžalovanja.«

**KOMENTAR MOJIH FINANC:** Kupovanja kriptovalut ali kryptožetonov NE priporočamo, saj je za nekoga brez znanja to lahko popolna loterija. Gre namreč za visoko tvegano in zelo nihajno naložbo. Vsekakor ni primerna za tiste, ki niso nagnjeni k tveganju. Če se kriptomaniji nikakor ne morete upreti, pa vložite toliko, da vas ne bo bolelo, če izgubite pol ali več kot pol, morda tudi vse kar čez noč.



## 9.

### KUPITI AVTO Z LIZINGOM ALI S POSOJLOM?

Najprej odgovorimo na vprašanje, ali ta hip sploh kupiti avto? »Če ga potrebujete, da, če ne, pa ne,« odgovarja Miloš Milač, urednik portala avto.finance.si. »Ni več cenovnih razlogov, da bi avto kupili v določenih časovnih obdobjih, razen če čakate na nov model. Popusti so vse leto enaki,« pojasnjuje. Lani je bilo prodanih za kar 12 odstotkov več vozil kot leto prej, kažejo statistike. Številni se tudi zdaj poigravajo z mislijo, da bi kupili nov avto, toda kako ga financirati? Najbolj smiselno je avto kupiti z gotovino. Toda če večje vsote denarja niste privarčevali, avto pa potrebujete, morate žal izbirati med posojilom ali lizingom. In kaj se bolj splača? Poglejmo konkretno: za nakup avtomobila v vrednosti 15 tisoč evrov s pologom 20 odstotkov nakupne vrednosti in petletno dobo odplačevanja bi stroški posojila s spremenljivo obrestno mero znašali 1.600 evrov, s fiksno obrestno mero 2.040 evrov, pri finančnem lizingu prek lizinške hiše pa 2.203 evre. To je skoraj 40 odstotkov dražje od posojila s spremenljivo obrestno mero, kaže izračun.

Najcenejša možnost za financiranje nakupa vozila je torej bančno posojilo s spremenljivo obrestno mero. Kljub temu pa izbira med posojilom ali lizingom ni tako preprosta in je odvisna od več dejavnikov, med katerimi je najpomemb-

## KAJ JE UGODNEJŠE – AVTO NA LIZING ALI S POSOJILOM?

Predpostavke: vrednost vozila je 15.000 evrov; odplačilna doba je 5 let, polog v višini 3.000 evrov

	BANČNO POSOJILO			
	Finančni lizing prek liziške hiše	Finančni lizing prek banke	S spremenljivo obrestno mero	S fiksno obrestno mero
Cena vozila (15.000 EUR) – polog (3.000 EUR)	12.000	12.000	12.000	12.000
Mesečna anuiteta (v EUR)	232	248	219	227
EOM (v %)	7	9,2	5,3	7
Stroški odobritve in zavarovanja (v EUR)	300	375	440	435
Skupni stroški posojila/lizinga (v EUR)	2.203	3.253	1.601	2.026
Skupni znesek, ki ga plača jemalec posojila/lizinga (v EUR)	14.203	15.253	13.601	14.026

Vir: informativni izračun Abanka in liziška hiša Summit Leasing Slovenija; brez akcijskih popustov

»nejša plačilna sposobnost kupca vozila. »Pri odobritvi posojila mora stranki po odbitku vseh mesečnih obveznosti iz naslova obročnega odplačevanja posojil in lizingov ostati vsaj znesek neto minimalne plače. Pri lizingu, kjer lizingodajalec obdrži pravno lastništvo nad vozilom, je manj strogo, upoštevata se polog in vrsta vozila,« pojasnjuje Tina Filipan iz Summit Leasinga Slovenije. »Z lizingom imajo možnosti nakupa tudi prosilci s slabšo posojilno sposobnostjo in manj privarčevanimi sredstvi,« dodaja Rok Istenič iz hiše Renault Nissan Slovenija. Toda pozor! Zadolževanje prek svojih plačilnih možnosti odsvetujemo! Glavne prednosti avtomobilskega posojila v primerjavi z lizingom so takojšnje lastništvo vozila, nista potrebna kaskozavarovanje vozila in udeležba lastnih sredstev. Finančni lizing je praviloma dražja oblika financiranja, a bolj prožna, postopki odobritve so krajši in preprostejši in ni potrebnega zavarovanja financiranja. Avto na lizing se ne všteva v premoženje uporabnika, zato v nasprotju s posojilom ne zvišuje osnove za vrtec.

**KOMENTAR MOJIH FINANC:** Avto kupite z gotovino, če te nimate, pa z bančnim posojilom, razen če dobite res ugodno ponudbo liziške hiše.



# 10.

### KUPITI NAVADNO ALI ELEKTRIČNO VOZILO?

Strategija o alternativnih gorivih, ki jo je oktobra lani sprejela vlada, predvideva, da po letu 2030 pri nas ne bo več dovoljena prva registracija avtomobilov z notranjim izgorevanjem na bencin ali dizel. Je že zdaj pravi čas za nakup električnega ali hibridnega vozila? »Do leta 2030 je še daleč, trgovci pa pravijo, da bodo še dolgo ponujali avtomobile na vse vrste pogonov,« komentira **Miloš Milač, urednik portala avto.finance.si**. Kakšne pa so prednosti in slabosti električnih vozil? »Danes z marsikaterim električnim avtom lahko prevozite vsaj 200 kilometrov, ta razdalja pa večini Slovincem zadošča za dva ali tri delovne dneve, torej vsakodnevno polnjenje niti ni potrebno,« pravi Milač in našteje še nekaj prednosti, kot so neslišen tek motorja, do osemkrat nižji stroški z energijo



in seveda okoljska prijaznost. »Če vam to veliko pomeni, vsekakor razmislite o tovrstnem avtu,« še dodaja Milač. Vseeno morate pri takšnem avtu računati na nekaj dejstev in jih tudi sprejeti:

- V hladnem vremenu se doseg precej zmanjša, zmanjšujejo ga tudi življenjsko potrebni sistemi v avtu – denimo gretje in hlajenje.

- Javne polnilnice niso vselej dostopne, nanje so priključeni drugi avtomobili ali pa mesta zaparkirajo klasično gnani avti.

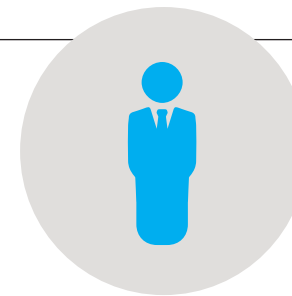
- Cene električnih avtov so še vedno precej višje kot cene klasičnih, računajte na 30 tisoč evrov z baterijo. Kupci električnih in hibridnih vozil si lahko pridobijo tudi subvencijo na Eko skladu. Do zdaj (od leta 2011) so bila nepovratna sredstva odobrena za 1.270 električnih vozil v višini 7,5 milijona evrov. Samo lani za 495 električnih in priključnih hibridnih vozil, kar je za 78 odstotkov več kot leto prej.

- Polnjenje na domači polnilnici je počasno, ob tem se vprašajte, ali imate sploh dostop do vtičnice.

- Daljše poti kljub večjim dosegom ostajajo podvig, ki ga morate skrbno načrtovati, če ne želite ostati na (ob) cesti. Brez živčnosti ne gre, z dizelskim ali bencinskim motorjem boste bolj mirni.

In komu se električni avto najbolj obnese? »Tisti, ki prevozijo na leto 50 tisoč kilometrov oziroma naredijo vsak delovni dan vsaj 200 kilometrov, v štirih letih z vožnjo renaultom ZOE Z.E. 40 prihranijo dobrih 5.500 evrov v primerjavi z vozilom renault clio dCi90 z dizelskim motorjem oziroma osem tisoč evrov v primerjavi z vozilom renault clio TCe90 z bencinskim motorjem,« je konkreten Rok Istenič iz Renault Nissana Slovenija.

**KOMENTAR MOJIH FINANC:** Glede na ceno za enako korist za uporabnika električnega vozila še niso povsem tisto, kar bi si želel povprečen uporabnik. Je pa napredek iz leta v leto viden. Vsekakor pa kaže o tem razmisliti, če prevozite 200 kilometrov na dan, saj šele takrat pridejo prihranki do izraza.



# 11.

### POVEČATI VLOŽEK V POKOJNINSKE SKLADE ALI NE?

Če niste ravno novopečeni milijonar, je vprašanje pokojnine in njene višine za dostojno preživljanje jeseni življenja še vedno v zraku. Lani je povprečna javna pokojnina upadla pod 60 odstotkov povprečne neto plače in za dostojno življenje v pokoju bomo potrebovali poleg javne tudi dodatno pokojnino. Možnosti za varčevanje za pokojnino je kar nekaj. Toda pol milijona Slovencev varčuje za pokojnino v tako imenovanem drugem stebru oziroma prostovoljnem dodatnem pokojninskem zavarovanju (PDPZ) ali skladih življenjskega cikla. Pri nas te sklade ponuja 11 ponudnikov. Lani so zajamčeni skladi dosegli od 0,85- do 4,14-odstotne donose, uravnoveženi od 2,9- do 7,4-odstotne ter dinamični od 4,44- do 9,3-odstotne donose, podrobneje o tem pa v članku Kako so pokojninci upravljali vaš denar na strani 38. »Z varčevanjem za pokojnino v PDPZ izkoristimo eno redkih davčnih olajšav in si ne zagotovimo le dodatnih prihrankov, ampak tudi znižamo dohodnino,« omenja Žiga Vižintin iz Pokojninske družbe A. Torej – ali povečati vložek v pokojninske sklade? »Da, to se mi zdi smiselno, saj je pri tako dolgoročnem varčevanju, kot je pokojninsko, vsako zamujeno leto pozneje zelo težko in predvsem zelo drago nadomestiti,« še dodaja.

Pa je to res dobra odločitev? Do sredstev bomo prišli šele ob upokojitvi in nič prej. »Vplačila v pokojninske sklade nam do določene mere znižajo dohodnino, so pa na drugi strani manj likvidni in stroškovno ter davčno precej obremenjeni ob predčasnem izstopu,« dodaja **Katja Majerle iz finančne svetovne družbe Individa & Partnerji**.



**KOMENTAR MOJIH FINANC:** Da, o tem razmislite. Pokojninski skladi se iz leta v leto razvijajo in širijo paleto naložbenih strategij. Ne glede na to pa je odgovor na to vprašanje bolj odvisen od tega, kje imate že danes svoje naložbe. Zato dobro razmislite, preden predstavljate denar iz enega lonca v drugega, saj vložene denarja v pokojninske sklade ne morete dvigniti, kadar se vam zahoče.





12.



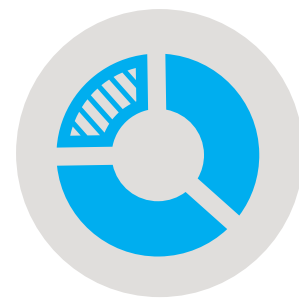
#### UNOVČITI DOBIČKE NA BORZAH ALI ŠE POČAKATI?

Po skoraj desetletju bikovskega trenda na borzah se marsikateri vlagatelj sprašuje, ali je zdaj že pravi čas, da se umakne iz delnic in si izplača dobiček. Napovedi za leto 2018 so sicer zelo optimistične, saj je tudi Mednarodni denarni sklad napoved za svetovno gospodarsko rast dvignil s 3,7 na 3,9 odstotka. Optimistične napovedi po mnenju Izidorja Jermana iz Alta Skladov nakazujejo, da še ni najboljši čas za unovčevanje dobičkov iz minulih let: »Kljub dolgo trajajočemu pozitivnemu trendu na borzah za zdaj še nismo dosegli ravni, ki bi zagotovo nakazovale dolgoročen negativni obrat v medvedji trend. Lahko se zgodi korekcija, ki bo le priložnost za nakup, kajti treba se je zavedati, da se pozitiven trend vedno konča z agresivno politiko dvigovanja obrestnih mer, čemur pa še nismo priča.



Vse kaže, da bo tako še kar nekaj časa.« Na previdnost pri izbiri naložb pa opozarja **Primož Cencelj iz KD Skladov**: »Glede na trajanje bikovskega trenda in makroekonomske razmere menim, da je smiselno imeti malo bolj previdno alokacijo premoženja. V primeru visoke izpostavljenosti do bolj tveganih naložb je unovčitev dela dobička vsekakor na mestu.«

**KOMENTAR MOJIH FINANC:** Stari rek na borzi pravi: Še nihče ni bankrotiral zaradi unovčevanja dobičkov. To ne pomeni, da unovčite vse naložbe, ampak le del. Borzniki menijo, da so gibanja še vedno ugodna, zato priporočajo, da z večjim delom premoženja ostanemo na borzi. Če se morebiti motijo, pa ne boste obžalovali, da ste del zaslužkov dali na stran. Pohlep nas največkrat spelje na najtanjši led.



13.

#### ZAČETI ZDAJ VLAGATI V VZAJEMNE SKLADE ALI NE?

Ob trenutnih visokih delniških tečajih se marsikateri varčevalec sprašuje, ali je zdaj smiselno začeti kupovati točke vzajemnega sklada ali je bolje počakati na korekcijo. »Največja napaka vlagatelj je, da poskušajo ujeti tisti 'pravi' trenutek za vstop oziroma izstop,« opozarja **Izidor**



**Jerman iz Alta Skladov.** Pri dolgoročnem varčevanju v vzajemnih skladih se je najbolje odločiti za mesečna vplačila in se ne preveč ozirati na trenutna vrednotenja na trgih, meni Matic Volf iz NLB: »Zanimivo je, da so vlagatelji pri varčevanju za dolgoročne cilje zelo občutljivi za kratkoročna nihanja, a ko analiziramo malce daljše obdobje, ugotovimo, da ta niso zares usodna. Še več, prav zaradi tega kratkoročnega nihanja in negotovosti lahko dolgoročno pričakujemo neko nagrado v obliki višje donosnosti.«

**KOMENTAR MOJIH FINANC:** Da, postopno vlaganje v vzajemne sklade prek varčevalnih načrtov je primerno ne glede na to, ali na trgih sije sonce ali pada dež, mora pa biti usmerjeno na obdobje, daljše od deset let. Kako izbrati prave sklade, utegne biti malce večji izziv, saj jih je pri nas več kot 200. Zato na reviji *Moje finance* že osmo leto ocenjujemo kakovost upravljanja teh in jim podelimo tudi zvezdice - od ene, za najslabše, do pet, za najboljše upravljane sklade. Letos bodo nove zvezdice znane 13. marca, ko bomo na dogodku 7. dan mojih financ najboljše tudi nagradili z zvezdonosom.

# PRVA ZAVAROVALNICA, KI VAM POMAGA PRI ŽIVLJENJSKIH ODLOČITVAH.

Preverite na

[WWW.PRVA.SI](http://WWW.PRVA.SI)

**PRVA**  
Najbolj osebna zavarovalnica