

## Под наем или в собствено жилище?

---



*Казусът „Да живеем под наем или да си купим собствено жилище?” предизвиква интересни и противоречиви коментари. Затова днес ще поговорим за предимствата и недостатъците на двата варианта.*

Една от основните дилеми на всяко домакинство е свързана с дома – дали той да е собствен, или да се живее под наем. Категоричен отговор на този въпрос няма, но всичко си има своите плюсове и минуси.

Еднозначен аргумент в полза на живота под наем е доходът – ако вноската по ипотечен кредит изисква влягането на целия ви текущ доход, то по-добре е да не поемате този риск. Другото основание „за” живота под наем освен липсата на пари, се крие в начина на живот – ако пътувате много, не сте семеен, нямате деца и имате наследствено жилище, в което да живеете след като се пенсионирате, то може да живеете под наем в различни градове и чак на пределна възраст да се върнете под родната стряха.

Дългосрочното инвестиране е осмото чудо на света, заявява Алберт Айнщайн. Жилищният кредит е именно такава неща. Всеки може да се поучи от примера на родителите си, които в общия случай са закупили жилищата си с цената на години спестявания. Мисълта за бъдещето е изключително важна. Ако сега можете да си позволявате наем от 500 лв. на месец има голяма вероятност да не може да си го позволите, когато се пенсионирате. Калкулациите имат най-голямо значение. Кредит от 100 000 лв., изтеглен за 25 години при лихва от 8%, ще ви изисква месечно плащане от 772 лв. Същото жилище може да бъде взето под наем за около 400 лв. на месец, тоест двойно по-малко. Ако живеете в град, където няма демографска криза, като например София, за която НСИ очаква ръст на населението с 45% до 2060 г., то можете да очаквате повишение на наемите и поскъпване на жилищата.

В крайна сметка всичко е въпрос на личен избор. Важното обаче е да изберете правилната стратегия за себе си в зависимост от града, в който живеете, началните средства (наследствени имоти), с които разполагате, доходите си, очакванията за растеж или понижаване на лихвените проценти, наемите и за цените на недвижимите имоти на пазара.

Таблица 1.

	<b>НАЕМ</b>	<b>СОБСТВЕНО ЖИЛИЩЕ</b>
<b>ПРЕДИМСТВА</b>	<p>1) не сте обвързани с жилището за повече от един или два месеца напред, колкото е стандартното предизвестие;</p> <p>2) лесно може да смените града или района, в който живеете;</p> <p>3) не сте ангажирани с поддръжката на жилището и сградата, в която се намира то, напр. ремонт и други подобрения;</p> <p>4) намаляването на цените на имотите не Ви засяга, защото не притежавате имот.</p>	<p>1) можете да промените диспозицията на помещенията, напр. прегради с гипсокартон, обединяване чрез премахване на стена и др.</p> <p>2) всички подобрения по жилището остават за вас и повишават стойността му;</p> <p>3) можете да си вземете домашен любимец;</p> <p>4) можете да давате под наем жилището или го продадете изгодно;</p> <p>5) след време жилището остава за вашите наследници.</p>
<b>НЕДОСТАТЪЦИ</b>	<p>1) трябва да се съобразявате с условията на хазяина;</p> <p>2) правенето на подобрения (смяна на дограма или подова настилка) се обезсмисля, защото те не остават за вас;</p> <p>3) не може да се чувствате пълни господари, дори съседите не гледат сериозно на вас, защото сте “временни”;</p> <p>4) при евентуален конфликт с хазяите винаги ще бъдете по-слабата страна, понеже те са истинските собственици на имота.;</p> <p>5) след като дълги години сте плащали наем, накрая не придобивате нищо.</p>	<p>1) всички повреди при течаш покрив или наводнение засягат директно вас;</p> <p>2) трябва да се занимавате с документи, декларации, събрания на входа и т.н.;</p> <p>3) ако решите да се местите процедурата е по-сложна, особено ако искате да продавате;</p> <p>4) ако имате наематели, това може да ви струва доста тичане, нерви, неприятности и дори загуби;</p> <p>5) при покупка на жилище се обвързвате с голям кредит за години напред, ежегодно плащате данъци и други такси;</p>