



# Kakšen kredit za nakup nepremičnine?

Se odločate za stanovanjski kredit? Pa ste se znašli pred vprašanjem, ali se odločiti za fiksno ali variabilno obrestno mero; ali najeti kredit v švicarskih frankih ali evrih; ali vzeti kredit na banki, katere komitent ste, ali pa raje na drugi banki?

**N**akup nepremičnine je za marsikoga ena največjih odločitev in prelomnica v življenju, še sploh če želi rešiti svoj stanovanjsko-bivanjski problem. Nakup nepremičnine običajno zahteva veliko finančno investicijo oziroma najem dolgoročnega kredita, največkrat do 10 let oziroma 15 let, včasih pa posamezniki najemajo stanovanjske kredite celo do 30 let. Mesečne anuitete, s katerimi se odplačujejo stanovanjski krediti, so praviloma največji strošek v proračunu vsakega posameznika ali družine.

Najetje stanovanjskega kredita je vsekakor pomembna odločitev, ki zaznamuje življenje družine in posameznika. Zato je izrednega pomena, da temeljito premislite o finančni obveznosti, ki jo boste prevzeli za daljše obdobje in kakšni riziki lahko nastopijo čez nekaj let. Pomembna je primerjava ponudb različ-

nih bank, saj lahko le tako zmanjšate kreditne obveznosti. Namreč, sploh ni rečeno, da je najem stanovanjskega kredita najugodnejši prav pri vaši banki.

Pred najetjem kredita banka najprej oceni plačilno sposobnost kreditjemalca, ki mora biti zaposlen, višina mesečne anuitete pa je odvisna od mesečnih prihodkov kreditjemalca. Nepremičnino, ki jo kupujemo, se zastavi s hipoteko na nepremičnini – za primer nezpolnjevanja kreditnih obveznosti. Banka se dodatno zavaruje še pri zavarovalnici, da bo zavarovalnica banki pokrila škodo, če bo kreditjemalec plačilno nesposoben. Stroški zavarovanja so odvisni od dobe in višine kredita. V vsakem primeru pa se priporoča sklenitev rizičnega zavarovanja kredita, s katerim kreditjemalec v primeru svoje smrti kot kreditjemalca, finančno zaščiti svoje dediče, saj ne

smemo zanemariti dejstva, da dediči dedujejo tudi kreditne obveznosti. Banke financirajo največ med 60 in 70 % vrednosti nepremičnine, ki jo kupujete, ostala kupnina pa se zagotovi iz lastnih virov. Odstotek najetja kredita je lahko praviloma višji, v kolikor je boniteta kreditjemalca višja ali pa če se zastavi dodatna druga nepremičnina.

### Fiksna ali variabilna obrestna mera?

Pri nas so najpogostejši stanovanjski krediti s spremenljivo obrestno mero. Nekatere banke sploh nimajo v svoji ponudbi fiksnih obrestnih mer. Spremenljiva obrestna mera je sestavljena iz referenčne obrestne mere EURIBOR ter iz fiksnega pribitka na obrestno mero, ki ga določi banka. Trenutno se najbolj splača najeti kredit s spremenljivo obrestno mero, kjer se mesečne anuitete spreminjajo in so trenutno na zelo nizkih ravneh. Referenčne obrestne mere v prihodnjem obdobju vsekakor ne bodo ostale na tako nizki ravni, zato se bodo posledično zvišale tudi anuitete. Kreditjemalec se lahko po drugi strani odloči za fiksno obrestno mero in se z najetjem kredita s fiksno obrestno mero zavaruje pred rastočimi obrestnimi merami v prihodnjem obdobju, saj fiksna obrestna mera ostaja nespremenjena, posledično pa ostajajo anuitete zmeraj enake. Pri tem ostaja tveganje, da v daljšem časovnem obdobju nižjih ravni referenčnih obrestnih mer kreditjemalec odplačuje kredit po visoki pogodbeni fiksni obrestni meri, ki je višja od drugih obrestnih mer. Drugih posebnih tveganj pri fiksni obrestni meri ni, saj ostaja skozi celotno odplačilno obdobje mesečna anuiteta enaka.

Za primerjavo naj navedemo, da se trenutne spremenljive obrestne mere gibljejo med 3,50 % in 4,50 %. Fiksne obrestne mere se gibljejo med 7 % in 7,80 %. Mesečna anuite-

ta bi tako trenutno pri stanovanjskem kreditu za 60.000 € in 10 letnem obdobju znašala:

- pri spremenljivi obrestni meri med 580 € in 610 €
- pri fiksni obrestni meri med 672 € in 712 €

### Kredit v evrih ali švicarskih frankih?

Ko najemate stanovanjski kredit, vam bodo morda na banki ponudili možnost kredita v švicarskih frankih. Referenčna obrestna mera pri kreditih v švicarskih frankih je LIBOR (referenčna obrestna mera na londonskem medbančnem trgu), ki je bil v preteklosti nižji od EURIBOR-a, zaradi česar so bili krediti cenejši. Zaradi tega je bilo v preteklosti sklenjenih veliko kreditnih pogodb v švicarskih frankih. Pri teh kreditih obstajata dve tveganji: obrestno in valutno (vrednost švicarskega franka lahko v primerjavi z evrom zraste, kar lahko poveča anuiteto). Opozoriti je potrebno, da se v daljšem časovnem obdobju marsikaj spremeni in bi osebno raje predlagala kredit v evrih, da se kreditjemalec izogne vsaj valutnemu tveganju. V kolikor se odločite za kredit v švicarskih frankih, naj pogodba omogoča spremembo valute in ne spreglejte morebitnih dodatnih stroškov, ki bi lahko nastali zaradi spremembe pogodbe.

### Ali je kredit najugodnejši na banki, kjer ste komitent?

Ni nujno. Priporočljivo je pridobiti več konkurenčnih kreditnih ponudb z enako kreditno dobo in enako višino zneska kredita ter jih primerjati s pomočjo podatka o efektivni obrestni meri (EOM). Poleg tega imamo možnost z drugimi konkurenčnimi ponodbami zniževati obrestno mero ter kreditne stroške na svoji banki. Potrebno se

je pogajati. Seveda se bomo odločili za tisto ponudbo, ki bo najugodnejša. Če se izkaže, da vam konkurenčna banka ponudi ugodnejše pogoje, bo najverjetneje zahtevala, da prenesete k njim svoj transakcijski račun. Lojalnost banki se ne izplača, če vam niso pripravljene ponuditi vsaj enakih pogojev, če ne celo boljše kot na drugi banki. Lahko se zgodi, da boste še ugotovili, da bo vodenje računa, elektronsko poslovanje ali plačevanje položnic ugodnejše pri drugi banki.

### Ali se izplača predčasno poplačati kredit?

Kot kreditjemalec lahko tudi predčasno poplačate kredit oziroma poravnate preostanek vrednosti kredita. S predčasnim poplačilom se boste izognili vsem stroškom in obrestim, ki bi jih morali poravnati od dneva predčasnega poplačila do odplačila po pogodbi. Predčasno poplačilo je primerno tudi takrat, ko najdete ugodnejši način kreditiranja. Pri tem moramo biti pozorni in ne smemo prezreti tudi novih stroškov odobritve, sklenitve, zavarovanja kredita, ne pa le primerjati mesečne anuitete in obrestnih mer. Tudi med odplačevanjem stanovanjskega kredita se marsikdaj lojalnost banki ne izplača.

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

Kredit 60.000 €*	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
Spremenljiva obrestna mera	596 €	522 €	450 €	414 €	388 €
Fiksna obrestna mera	711 €	615 €	533 €	492 €	461 €

**Opomba\*:** za primerjavo smo vzeli povprečne mesečne anuitete bank, zaokrožene na celo številko brez decimal, in so namenjeni le okvirno za primerjavo, pridržana pravica do napak. Vir: banke.

