



mag. Karmen Darvaš Šega,
www.financnahisa.si



KJE DOBITI NAJCENEJŠI STANOVANJSKI KREDIT?

Pri bankah najamemo stanovanjski kredit, če se odločamo za nakup, gradnjo, nadgradnjo, dozidavo ali prenovo nepremičnine, nakup stanovanja, stanovanske hiše, počitniškega objekta, za načrtovanje gradnje, prenovo objekta, nakup stavbnega zemljišča, izplačilo solastnikov ali dedičev nepremičnine, za poplačilo že najetih kreditov, nakup poslovnega prostora.

Izbiramo lahko med dvema vrstama kreditov; s spremenljivo obrestno mero ali s fiksno obrestno mero. Najpogostejši so krediti s spremenljivo obrestno mero, kjer je lahko začetna mesečna anuiteta nižja, ampak se skozi odplačilno obdobje spreminja (zviša oz. zniža). Tako prevzema kreditojemalec tveganje, da se bo obrok odplačila kredita povečal. Banke ponujajo tri-, šest- ali dvanajstmesечно referenčno obrestno mero. Kredit s fiksno obrestno mero pa nam nudi varnost pred bodočim spremjanjem obrestne mere. Stanovanjski krediti so praviloma dolgoročni, od deset do trideset let. Nekatere banke nudijo odplačilo glavnice z odlogom do šest mesecev,

od začetka pa plačujete le obresti. Stanovanjski krediti se zavarujejo s hipoteko, lahko pa ga odplačuje en kreditojemalec ali pa skupaj z ostalimi, seveda s kreditno sposobnimi družinskimi člani. Banke bodo zahtevali poleg hipoteke še morebitno poročilo in življenjska zavarovanja za smrt. Višina mesečnega obroka lahko znaša do četrtnine neto mesečne plače. Nekatere banke sicer upoštevajo tudi druge prilive, kot so potni stroški, prevoz in dodatki za prehrano. Pri najemu kredita je treba tudi upoštevati še druge stroške, ki nastanejo v zvezi z odobritvijo, in sicer stroške za oceno rizika in obravnavo vloge. Ne pozabimo, da s hipoteko

nastanejo stroški, ki so povezani z vpisom zastavne pravice, kot so notarski stroški, stroški odvetnika, strošek vpisa zastavne pravice v zemljiško knjigo.

Nas pa je zanimalo, katera banka ponuja najugodnejši stanovanjski kredit v višini 100.000 evrov za odplačilno obdobje dvajset let, ob predpostavki, da ste komitent banke in zastavite nepremičnino. Za odobritev kredita v višini 100.000 evrov z odplačilnim obdobjem dvajset let naj bi imel kreditojemalec ca. 1170 evrov plače. Pri tem gre opozoriti, da se je letos povprečna efektivna obrestna mera kreditov spet povišala.

	Začetni mesečni obrok v EUR	Obrestna mera v %	Skupna efektivna obrestna mera v %	Strošek odobritve kredita v EUR	Skupni znesek za plačilo v EUR
SKB	564.16	3,19 (3 mes EURIBOR)	3.33	438	136,410.43
A Banka	566.64	3.239	3.33	385	136,624.50
Banka Celje	566.69	3,24 (6 mes EURIBOR)	3.35	500	/
Delavska hranilnica	569.84	3,302 (6 mes EURIBOR)	3.429	400	137,521.60
Gorenjska banka	573.81	3.38	3.46	260	138,243.51
Deželna banka Slovenije	576.57	3,434 (6 mes EURIBOR)	3.55	495	139,186.97
UniCredit Bank	579.02	3.05	3.54	500	/
Hranilnica LON	579.91	3,499 (6 mes EURIBOR)	3.594	265	139,508
NKBM	581.7	3,534 (6 mes EURIBOR)	3.63	370	139,978.00
Poštna banka Slovenije	581.81	3,53 (6 mes EURIBOR)	3.65	500	140,405.65
Banka Koper	589.88	/	3.8	/	141,571.20
Sberbank banka	589.61	3,687 (6 mes EURIBOR)	3.8656	700	142,494.33
NLB	602.82	3,55 (6 mes EURIBOR)	4.09	700	145,692.28

Upozorilo:

Vir: spletné strani bank.

Ti izračuni so zgolj informativne narave in služijo kreditojemalcem le kot informacija. Banke lahko ponudijo druge pogoje. Pridržana pravica do napak.

EOM je informativne narave in je izračunana v skladu z Zakonom o potrošniških kreditih. Izračuni upoštevajo pogoje, veljavne na dan 04.03.2014. EOM pomeni dejansko skupno ceno kredita.

V EOM niso vključeni stroški morebitnega zavarovanja z zastavo nepremičnine, notarski, cenilski in odvetniški ter sodni stroški.

Skupni znesek za plačilo je znesek, ki ga mora plačati kreditojemalec in zajema vsoto skupnega zneska kredita in skupnih stroškov kredita, ob upoštevanju trenutno veljavne obrestne mere.

Sodeč po informativnih izračunih, spadajo med ugodnejše ponudnike stanovanjskih kreditov SKB, Banka Celje, Delavska hranilnica, Gorenjska banka in Deželna banka Slovenije. Med draže ponudnike se uvrščajo NLB, Sberbank banka in Banka Koper. Ob tem pa ne gre zanemariti dejstva, da se lahko pogajamo za ugodnejše pogoje, kot so navedeni na uradnih spletnih straneh bank. Med najcenejšim ponudnikom in najdražjim ponudnikom je razlika odplačila kredita kar 9282 evrov. Če bi se torej odločili za najdražjega ponudnika, bi vrnili banki za več kot 9000 evrov več gotovine v dvajsetih letih, letno je to skoraj 500 evrov. Zveza potrošnikov Slovenije potrošnike opozarja, da najem stanovanjskega kredita ni priporočljiv, če nimate vsaj toliko zbranih lastnih sredstev, da lahko z njimi financirate vsaj 40-odstotkov vrednosti nepremičnine. Prav tako odsvetujejo kredit, če ste spo-

sobni odplačevati le nižje mesečne obroke. Pomembno je tudi, da se pri izbiri, kako velik bo obrok, ne obremenite nepremišljeno, saj morate v prihodnosti računati tudi z nepričakovanimi izdatki, spreminjali se bodo lahko vaši dohodki in obrestna mera kredita. Priporočajo, da se v banko odpravimo šele, ko smo zares prepričani, da si kredit lahko privoščimo in ko vemo, kolikšen mesečni obrok bomo zmožni plačevati. Ne pozabimo, da so stanovanjski krediti dragi, ponudba pa je pogosto vezana na dodatno prodajo zavarovalnih produktov, ki jih morda ne potrebujemo. Banke večinoma ponujajo kredite s spremenljivo obrestno mero, poleg tega pa velkokrat slabo informirajo kreditojemalce o vseh kreditnih stroških, zato obiščite različne banke in preverite njihove ponudbe, saj banke upoštevajo številne individualne kriterije pri dokončni kreditni ponudbi. Če

banka ponuja ugodnejše pogoje kredita, npr. nižjo obrestno mero, s tem, da sklenete pri njih še druga zavarovanja ali vzamete plačilne kartice ter druge produkte, pretehtajte, koliko to dejansko poviša vaš obrok odplačevanja kredita in če je v končni fazi banka res ugodnejša, čeprav vam navidezno zniža obrestno mero. ■

[www.FINANČNA HIŠA®.si](http://www.FINANČNA HIŠA.si)

Ker si zaslužite najboljše!

