

30-LETNIKI, PAZITE, DA ZARADI POSOJILA NE OSIVITE

MARKO SE BO Z NAJEMOM STANOVANJSKEGA POSOJILA ZADOLŽIL ZA 15 LET. V TEM ČASU LAHKO ZBOLI, POSTANE INVALID ALI CELO UMRE. DOLG PA PADE NA ŽENO. ZATO JE SMISELNO, DA ZAVARUJE ODPLAČEVANJE POSOJILA. TODA KAKO IN ZA KOLIKO DENARJA?



Karmen Darvaš Šega*
moje.finance@finance.si

Nepremičninski trg se je po nekaj-letnem mrtvilu prebudil in banke vse bolj vabijo k najemu stanovanjskih posojil. Večina mora za nakup najeti visoka stanovanjska posojila, ki jih odplačujejo 20, 25 ali 30 let. Nekateri se zadolžijo vse do 50. ali 60. leta. Tudi 30-letni Marko se je skupaj z ženo Tino odločil za nakup stanovanja s posojilom. Za zdaj sta brez otrok, a v nekaj letih načrtujeta tudi naraščaj. Marko je najel 70 tisoč evrov stanovanjskega posojila z ročnostjo 15 let. Mesečna anuiteta znaša 450 evrov, obrok si delita. Na bankah jima ponujajo najrazličnejša zavarovanja za posojilo, toda katero res potrebujeta?

26 evrov bi bila najbolj ugodna popolna zaščita 70 tisoč evrov bančnega posojila, ki bi ga vzel 30-letni Marko za 15 let.

Katera so tri top tveganja

Ker gre pri najemu stanovanjskega posojila za dolgoročne obveznosti do banke, se moramo pred najemom vprašati tudi, kako ga bomo odplačevali v primeru smrti, invalidnosti ali bolezni posojilojemalca. Če obveznosti ne odplačujemo, bo banka unovčila hipoteko na nepremičnini, zaradi česar lahko ostanemo brez strehe nad glavo.

*Karmen Darvaš Šega je finančna svetovalka s Finančne hiše.

Kako se ustrezno zaščititi?

1. Za smrt: Razmišljanje o smrti, zlasti lastni, je morbidno, a žal ni nerealno. Recimo, da Marko po petih letih od najema posojila umre v nesreči. Žena Tina bi bila banki po tem še vedno dolžna 68 tisoč evrov, saj v prvih letih večji del anuitete odpade na odplačilo obresti, in ne glavnice. Njena mesečna plača bo obremenjena za dodatnih 225 evrov (saj je že prej pokrivala pol obroka), če bo finančno to zmogla, prevzeti pa bo morala še druge mesečne stroške vzdrževanja nepremičnine.

Rešitev? Pred najemom posojila je nujno, da se Marko kot posojilojemalec zavaruje z riziko življenjskim zavarovanjem za primer smrti v višini dolga, torej 70 tisoč evrov (če bi polovico zneska najela tudi Tina, bi se tudi ona morala zavarovati za kritje v višini najetega zneska). V primeru smrti bi zavarovalnica odplačala celoten dolg banki in Tina bi bila razbremenjena plačevanja posojila. »

Od pet do sedem evrov za zavarovanja za smrt

Predpostavke: riziko zavarovanje za smrt s 15 let zavarovalne dobe in 70 tisoč evri kritja za smrt; starost zavarovanca 30 let

Zavarovalnica	NESPREMENJENO KRITJE ZA SMRT 70 TISOČ EVROV ZA 15 LET		PADAJOČE KRITJE ZA SMRT, KI SOVPADA Z ODPLAČILOM POSOJILA	
	Premija (v EUR/mesec)	Celotno plačilo premije (v EUR v 15 letih)*	Premija (v EUR/mesec)	Celotno plačilo premije (v EUR v 15 letih)*
Zavarovalnica Triglav	5,54	997	Nimajo v ponudbi	
Wiener Städtische	5,61	1.010	5,08**	610
Adriatic Slovenica	5,71	1.033	7,29 ***	700
Prva osebna zavarovalnica	6,52	1.174	Nimajo v ponudbi	
ERGO	6,54	1.177		
Merkur	6,72	1.210		

Op.: lastni izračuni po kalkulatorju zavarovalnic; *brez prilagoditev za inflacijo; **plačuje se 10 let, kritje velja 15 let; ***plačuje se osem let, kritje velja 15 let.

SHUTTERSTOCK

» Cena teh riziko zavarovanj je razmeroma nizka, kritja pa visoka v primerjavi z drugimi življenjskimi zavarovanji. In konkretno? Če bi 30-letni Marko sklenil zavarovanje za smrt za 15 let s 70 tisoč evri kritja, bi ga to stalo od 5,5 (Zavarovalnica Triglav) do 6,7 evra (Merkur zavarovalnica) na mesec. Čeprav so na prvi pogled razlike v premijah minimalne, je najugodnejše zavarovanje za 18 odstotkov cenejše od najdražjega. Starejši smo, dražje je tovrstno zavarovanje.

Večina zavarovalnic ne ponuja zavarovanja z upadajočim kritjem za smrt, ki bi sovpadalo z odplačilom posojila. Našli smo le dve zavarovalnici. Je pa takšno zavarovanje precej bolj ugodno, prihranimo lahko tudi do tretjine in več.

Bančna zavarovanja: Bančniki ob najemu posojila ponujajo tudi sklenitev zavarovanj. To sicer ni pogoj za odobritev posojila, a pogosto v zameno ponudijo za nekaj desetink nižjo obrestno mero. Izračuni kažejo, da s tem ne boste prihranili, saj za zavarovalno premijo plačate več, kot bi znašali prihranki pri obrestih. Vseeno je sklenitev zavarovanja smiselna, a preden podpišete, kar vam bančnik ponudi, primerjajte konkurenčne ponudbe. Razlike v višini premij so velike. Težava pa je tudi ta, da imajo banke okrnjeno ponudbo, saj navadno sodelujejo le z eno zavarovalnico.

2. Za nezgodo: Dobro zavarovanje za primer invalidnosti potrebuje vsakdo, ne glede na to, ali najema posojilo ali ne. Zaradi invalidnosti smo lahko dela nezmožni, kar nam zmanjša tudi mesečne dohodke in s tem oteži odplačevanje posojila. Kaj pa cena? Premija nezgodnega zavarovanja je odvisna od višine kritja in poklica, ki ga opravljamo, sklenemo ga lahko tudi prek kolektivnih zavarovanj v službi. Priporočljivo je, da je višina kritja za 100-odstotno invalidnost vsaj stokratnik mesečnih dohodkov oziroma takšna, da bi z izplačano zavarovalnino lahko živeli do konca življenja. Vrnimo se na naš primer: Marko, ki je pisarniški delavec in prejema povprečno plačo, bi za 100-odstotno invalidnost potreboval vsaj 100 tisoč evrov kritja. Če pride do nesreče in postane invalid, bi se lahko odločil za enkratno izplačilo zavarovalnine oziroma za izplačilo v obliki mesečne nezgodne rente. Če

bi Marko želel 500 evrov mesečne nezgodne rente z 10-letnim izplačevanjem in bi poleg tega bil zavarovan tudi za invalidnost za 100 tisoč evrov, bi ga to stalo 9,95 evra na mesec.

Od 10 do 21 evrov za zavarovanje za hude bolezni

Predpostavke: zavarovanje za hude bolezni, za 30-letnika, ki se zavaruje za 15 let, za 70.000 evrov kritja

Zavarovalnica	Premija (v EUR/mesec)	Celotno plačilo premije (v EUR v 15 letih)*
Adriatic Slovenica (AS)	10,59	1.906
Prva osebna zavarovalnica	12,91	2.324
Merkur (max. 50.000 EUR)	21,39	3.850

Op.: lastni izračuni po kalkulatorju zavarovalnic; *brez prilagoditev za inflacijo; **plačuje se 10 let, kritje velja 15 let; ***plačuje se osem let, kritje velja 15 let.

3. Za bolezen: Če posojilojemalec zbolí za katero od novodobnih bolezni in je bolniško odsoten z dela, se bodo njegovi mesečni prejemki zmanjšali za najmanj 10 do 20 odstotkov. Nadomestilo plače namreč znaša 80 oziroma 90 odstotkov od osnovne plače, odvisno od števila dni odsotnosti. Odpadejo pa še vsi dodatki, kot so prevoz z dela in na delo ter malica. Za takšne rizike je smiselno skleniti zavarovanje za primer obolelosti za kritičnimi boleznimi, a žal bomo pri nas našli precej pomanjkljivo ponudbo. Pogoji teh zavarovanj so tudi napisani tako, da jih laik težko razume in bere, a vseeno hitro ugotovi, da je nešteto izključitev, kdaj zavarovanja ne dobiš. Podrobneje smo o tem pisali v članku Zastrasovanje: Matej z rakom, Alja brez potomcev (<http://mojefinance.finance.si/8326598>).

Dobra zaščita ni nujno tudi draga

Marko je še mlad. Če bo vzel stanovanjsko posojilo za 15 let, ga bo odplačeval do 45. leta. V tem času je prav, da poskrbi, da njegov dolg ne postane breme njegove žene Tine in morebitnega naraščaja. Po naših ocenah bi 30-letnega Marka dobra zaščita stala 26,05 evra (5,5 riziko življenjsko zavarovanje + 10,6 zavarovanja za bolezni + 9,95 nezgodno zavarovanje za invalidnost), če bi vsa zavarovanja izbral pri najugodnejšem ponudniku. Če ne bi opravil domače naloge in prečesal ponudbe, bi lahko plačal precej več.

Pozor!

KAKO LAHKO ZADOLŽITE SVOJEGA OTROKA?

Po naši zakonodaji dediči ne dobijo le pravice na stvarih ali premoženjskih pravicah, ampak odgovarjajo še za zapustnikove dolgove, tudi neodplačana posojila. Ena od možnosti je, da se odpovejo dediščini. To se v praksi le redko zgodi, saj bi to pomenilo, da se odrečejo hiši, stanovanju, počitniški hišici, avtomobilu ...