



Karmen Darvas, Finančna hiša:

MERKUR ZAVAROVALNICA

»Največ točk sem dodela zavarovalnici A (Merkur zavarovalnica, op. a.), saj ponuja najvišje zavarovanje za invalidnost. Prav hujša invalidnost zahteva korenito prilagoditev in spremembo življenja posameznika, in ker gre za otroke, ki imajo pred seboj še tako rekoč vse življenje, je visoko kritje za to tveganje izrednega pomena. Za nakup medicinskih pripomočkov, invalidskega vozička, rehabilitacije, terapije in podobno potrebujemo okrog 150 tisoč evrov, in če upoštevamo še preostalih 150 tisoč evrov (pri 50-odstotni invalidnosti), pridemo do dobrih 600 evrov na mesec oziroma 1.560 evrov za 40 let invalidskega življenja (upoštevajoč zavarovalno vsoto 900 tisoč evrov), ki jih ima na voljo invalid. Na prvi pogled se zdijo vsote visoke, vendar v primeru najhujšega to niti ni tako veliko, če moramo kot invalid preživeti preostanek življenja s temi sredstvi. Žal pa manjka pri tej zavarovalnici zavarovanje za nezgodno smrt.«



Katja Majerle, INDIVIDIDA & Partnerji:

MERKUR ZAVAROVALNICA

»Najboljše je zavarovanje zavarovalnice A (Merkur zavarovalnica, op. a.). Ni najcenejše, ima pa najboljša kritja. Večinoma pri otrocih iščemo čim višje zavarovalne vsote za trajno invalidnost. Vsak posameznik potrebuje za preživetje in pomoč, če postane invalid, določen mesečni znesek, ki je le redko nižji od tisoč evrov na mesec. Otrok bi od države v takšnem primeru dobil malo, kar pomeni, da bi večino moral črpati iz zavarovanja. Zato menim, da bi vsak otrok za nezgodno invalidnost moral biti zavarovan vsaj za 300 tisoč evrov ali več. Druge rizike pa moramo upoštevati glede na odsotnost starša (dnevne bolnišnične odsotnosti, nadomestila za zlome). Za nezgodno smrt pri otroku ne vidim nobenega smisla, saj otroci niso nosilci prihodka in od njih ni nihče finančno odvisen, smrti otroka pa noben znesek na TRR ne more omiliti.«

KAM PO NAJUGODNEJŠE STANOVANJSKO POSOJILO?



Ksenija Sedej
ksenija.sedej@finance.si

ZELO MALO JE POSAMEZNIKOV, KI BI SI LAHKO SAMO S PRIHRANKI V CELOTI KUPILI STANOVANJE ALI HIŠO, ZATO SE ZA NAKUP NEPREMIČNINE NAJPREJ ODPRAVIMO NA BANKO PO STANOVANJSKO POSOJILO. KAKŠNE SO TRENUTNE OBRESTNE MERE? KJE LAHKO DOBITE UGODNEJŠE POSOJILO? KAJ SE JE SPREMENILO V LETU DNI, POTEM KO JE BANKA SLOVENIJE POSTAVILA NOVA PRAVILA »POSOJILNE IGRE«?

Povprečni znesek stanovanjskih posojil na gospodinjstvo pri nas znaša nekaj manj kot 13 tisoč evrov, kaže statistika. Sorazmerno malo, a denimo več kot pred gospodarsko krizo leta 2008, ko je bil povprečni znesek okoli štiri tisoč evrov. Povprečni znesek pa je majhen tudi zato, ker velik delež slovenskih gospodinjstev nima stanovanjskega posojila, saj živi v prostih lastniških stanovanjih. Kaj pa tisti, ki se zdaj odpravijo na banko po posojilo, kakšen znesek v povprečju najamejo? Banke pravijo, da približno 80 tisoč evrov. Z Unicredit banke so nam denimo povedali, da so v mestih zneski večji kot na podeželju.

Kaj pa se dogaja s številom posojiljemalcev? Z NLB in Gorenjske banke so nam sporočili, da v letu 2020 kljub koronačasu beležijo rast stanovanjskih posojil. Čeprav so pri Sparkasse v spomladanskih mesecih imeli zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih, so nam pristojni povedali, da od maja to spet raste.

Kaj pa obrestne mere in drugi pogoji najetja posojil? Na vseh 14 bankah

in hranilnicah (Abanka in Nova KBM sta se namreč s 1. septembrom 2020 uradno združili) smo preverili, koliko bi nas stalo stanovanjsko posojilo v vrednosti 50 tisoč evrov za 15 let, če bi ga vzeli s fiksno ali spremenljivo obrestno mero.

1. Posojila s fiksno obrestno mero

Ugotovili smo, da kar štiri banke (BKS, DBS, Sberbank in Primorska hranilnica) ne ponujajo stanovanjskega posojila s fiksno obrestno mero z ročnostjo nad deset let (DBS ga ponuja z ročnostjo do 20 let samo v akcijski ponudbi, op. a.). Addiko banka stanovanjskih posojil sploh nima v svoji ponudbi. Sberbank, NKBM in BKS pa imajo v ponudbi kombinirano obrestno mero, kar pomeni, da določeno obdobje banki plačujejo obresti po fiksni, nato pa po spremenljivi obrestni meri. Če se torej odločimo za najem posojila s fiksno obrestno mero in ročnostjo 15 let, lahko v redni ponudbi izbiramo le med devetimi bankami. Kaj se dogaja s fiksnimi obrestnimi merami? Trenutno na bankah glede na informativne izračune najdemo fiksne obrestne mere, ki se gibljejo od najnižje 2,25 odstotka (banka NKBM; kar je redna ponudba za komitente, ki imajo sklenjen paket Komplet) do najvišje, treh odstotkov pri banki SKB (op. a.: banka LON nam zaradi prenove ponudbe stanovanjskih posojil podatka ni posredovala). Med ponudniki najnižjih obrestnih mer je tudi Intesa Sanpaolo (2,3 odstotka), med najvišjimi pa Sparkasse (2,95 odstotka).

2. Posojila s spremenljivo obrestno mero

»V letu 2020 je bilo odobrenih več stanovanjskih posojil s spremenljivo obrestno mero,« so nam povedali pri Delavski hranilnici. Razlog? Ker so posojila s spremenljivo obrestno mero trenutno ugodnejša - dolgoročno se to seveda lahko spremeni, saj je skupna obrestna mera odvisna od medbančne obrestne mere EURIBOR, ki je trenutno negativna, čeprav bančniki sprememb v bližnji prihodnosti ne pričakujejo.

Najugodnejša ponudba za najem 50 tisočakov za 15 let je ta hip informativna ponudba pri NKBM, in sicer šestmesečni EURIBOR + 1,60 odstotka (gre za redno ponudbo za komitente, ki imajo sklenjen paket Komplet, op. a.), sledi pa ji ponudba Unicredit banke s trimesečnim EURIBOR s pribitkom 2,10 odstotka - a pozor! Unicredit banka je izjema, ki vračunava negativen EURIBOR (-0,49 odstotka) pri izračunu obrestne mere. In sicer ga odbijejo od 2,10 odstotka pribitka. Skupaj torej znaša obrestna mera 1,61 odstotka. Večina bank namreč upošteva vrednost referenčne obrestne mere nič odstotkov.

Najvišjo obrestno mero najdemo pri banki Primorski hranilnici s šestmesečnim EURIBOR in 2,20-odstotnim pribitkom (banka LON nam zaradi prenove ponudbe stanovanjskih posojil podatka ni posredovala, op. a.).

Kaj izbrati?

Banke so nam posredovale tudi informativni podatek skupnega zneska posojila, ki ga plača posojiljemalec, če najame



Stanovanjska posojila

Stanovanjsko posojilo, zavarovano s hipoteko, v vrednosti 50 tisoč evrov za komitente banke za obdobje 15 let; brez sklepanja življenjskega ali drugega zavarovanja. V tabeli so navedene informativne vrednosti, ki so nam jih posredovale banke.

Banka	Spremenljiva obrestna mera				
	Mesečni obrok (v EUR)	Strošek odobritve posojila (v EUR)	Strošek vodenja posojila (v EUR)	Letna obrestna mera (v %)*	Skupni znesek posojilojemalca (v EUR)
Delavska hranilnica	318,67	500	1,50/mesec	6 M EURIBOR + 1,80	57.860,60
BKS	316,04	500	0	6 M EURIBOR + 1,75	56.885,30
Gorenjska banka	324,06	490	0	6 M EURIBOR + 2,10	58.823,15
Intesa Sanpaolo	313,76	750	0	6 M EURIBOR + 1,65	57.628,30
NKBM	312,63	0**	0	6 M EURIBOR + 1,60*	57.171,12
NLB	318,31	500*	0	6 M EURIBOR + 1,85	57.798,11
Primorska hranilnica	326,38	500	1,50/mesec	6M EURIBOR + 2,20	59.844,22*
Sberbank	324,06	430	0	6 M EURIBOR + 2,10	58.822,38
SKB	318,31	600	0	3M EURIBOR + 1,85	58.710,13
DBS*	325,22	495	n. p.*	6 M EURIBOR + 2,15	59.080,73
Sparkasse	320,6	600	0	6 M EURIBOR + 1,95	58.366,63
Unicredit banka	313,37	400	0	3 M EURIBOR + 2,10**	57.166,63*
LON	Ponujajo, a nam zaradi prenove ponudbe banka podatkov ni poslala.				
Addiko banka	Banka v svoji ponudbi nima stanovanjskih posojil.				

posojilo za 50 tisočakov. Brez dvoma 50 tisoč evrov posojila čez palec preplačamo tudi za več kot 10 tisočakov. Opazna pa je tudi trenutna razlika med posojilom s fiksno in spremenljivo obrestno mero - zaradi negativnega EURIBOR so posojila s spremenljivo obrestno mero cenejša, ni pa nujno, da bo tako ostalo. Zato previdno!

Ne glede na to, ali boste izbrali posojilo s fiksno ali spremenljivo obrestno mero, vam bodo banke poleg obresti zaračunale še marsikaj - eden izmed takšnih stroškov je denimo strošek odobritve posojila, ki vas bo največ stal pri Intesi Sanpaolo, in sicer 750 evrov. Banke pa vam z izjemo Delavske hranilnice in Primorske hranilnice ne zaračunavajo stroškov vodenja posojila, ta pri omenjenih izjemah denimo znaša 1,50 evra na mesec, kar v 15 letih skupno znesse 270 evrov.

Poleg tega je treba omeniti, da je višina obrestne mere odvisna tudi od bonitete komitenta in pogajanj. V izračunu tudi niso vključeni morebitni drugi stroški, kot so najem ce-

nilca, priprava dokumentacije, vpis hipoteke in lastništva prek notarja. Pozornost je treba nameniti tudi ročnosti posojila, saj so obresti za daljša obdobja navadno višje. »Razlike so med 0,20 in 0,60 odstotka,« so nam sporočili iz Unicredit banke.

Pred odločitvijo je pametno zbrati vsaj tri ponudbe in se odpraviti tudi na svojo matično banko ter preveriti, ali vam lahko pripravijo boljšo ponudbo od najboljše, ki ste jo prejeli drugje.

Posojilo že imam, a je neugodno!

Ko zbirate ponudbe bank, jih primerjajte glede na ročnost in tudi EOM (efektivna obrestna mera nam pokaže, koliko nas posojilo stane, a vanjo niso všteti stroški, recimo strošek notarja in cenilca, zavarovanj in podobno). A misliti je dobro še korak naprej. Če že imate stanovanjsko posojilo, ki je neugodno v primerjavi s konkurenco, nikar ne zamahnite z roko, preverite, ali se vam morebiti splača predčasno odplačati svoje posojilo z novim (možnost refinanciranja). Je pa odvisno, ali

imate fiksno ali spremenljivo obrestno mero. Pri fiksni obrestni meri se obračunajo stroški predčasnega delnega poplačila (plus aneks), in sicer odstotek od zneska poplačila. Tega stroška ni le, če bi želeli poplačati do deset tisoč evrov v koledarskem letu. Pri spremenljivi obrestni meri pa stroškov s poplačilom ni. Strokovnjaki priporočajo še, da zberete ponudbe konkurenčnih bank in na svoji matični banki preverite možnost znižanja obrestne mere za svoje posojilo. Uspešnost ni zagotovljena, a kot pravijo, beseda ni konj.

Koliko posameznikov pa se odloči predčasno poplačati stanovanjsko posojilo? Teh ni veliko, nam povedo na bankah. »Stranka se odloči za predčasno poplačilo, če na primer podeduje premoženje, privarčuje sredstva ali proda nepremičnino,« so nam povedali pri NLB. »Posojilojemalci se večkrat odločijo za predčasno poplačilo potrošniških posojil kot stanovanjskih, saj so zneski stanovanjskih posojil praviloma večji,« pa so sporočili s Sberbank.

Fiksna obrestna mera

Mesečni obrok (v EUR)	Strošek odobritve posojila (v EUR)	Strošek vodenja posojila (v EUR)	Letna obrestna mera (v %)	Skupni znesek posojilojemalca (v EUR)
337,25	500	1,50/mesec	2,6	61.205
Ponujajo le posojila za kreditiranja do 10 let				
340,5	490	0	2,8	61.782,87
328,71	750	0	2,3	60.319,30
327,54	0**	0	2,25	59.855,91
342,89	500*	0	2,9	62.223,10
Ponujajo le posojila za kreditiranja do 10 let				
Ponujajo le posojila za kreditiranja do 10 let				
345,29	600	0	3	63.564,28
V redni ponudbi imajo posojila za kreditiranja do 10 let, v akcijski tudi do 20 let.				
344,09	600	0	2,95	62.623,30
336,64	400	0	2,6	61.353,51
Ponujajo, a nam zaradi prenove ponudbe banka podatkov ni poslala.				
Banka v svoji ponudbi nima stanovanjskih posojil.				

Vir in opombe:
*Unicredit. **banka upošteva negativne obresti-3-mesečni EURIBOR + 2,10 % (-0,49 % + 2,10 %) = 1,61 %; v skupni znesek so upoštewane obresti posojila, enkratni strošek odobritve posojila in stroški vodenja TRR v času trajanja posojilne pogodbe, brez stroškov cenitve nepremičnine;
*DBS: pristojni nam niso poslali podatkov, podatke, navedene v tabeli, smo pridobili v spletnem informativnem izračunu pod redno ponudbo na dan 15. 9. 2020; *Primorska hranilnica: v izračunu je upoštevan strošek vodenja transakcijskega računa; *NLB: strošek odobritve je odvisen od števila naročenih cenitev; *NKBM: redna ponudba - obrestna mera za komitenta, ki ima sklenjen paket Komplet; **posebna ponudba velja do 31. 12. 2020.