

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

VIDA PODGORŠEK

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO
ANALIZA STANOVANJSKIH KREDITOV V SLOVENIJI

Ljubljana, september 2005

VIDA PODGORŠEK

IZJAVA

Študentka *VIDA PODGORŠEK* izjavljam, da sem avtorica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom *dr. ANDREJE CIRMAN*, in dovolim objavo diplomskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, 28.09.2005

Podpis: _____

KAZALO

UVOD	1
1 OPREDELITEV FINANČNEGA SISTEMA	2
1.1 TEMELJNI POJMI	2
1.2 KREDIT	3
2 ZAKON O POTROŠNIŠKIH KREDITIH	4
2.1 DOLOČILA ZAKONA O POTROŠNIŠKIH KREDITIH	4
2.2 HIPOTEKARNA KREDITNA POGODBA	5
3 PONUDNIKI STANOVANJSKIH POSOJIL	6
3.1 INVESTITORJI V OKVIRU DRŽAVE	6
3.2 NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA.....	6
3.2.1 VARČEVANJE IN SKLEPANJE VARČEVALNIH POGODB.....	8
3.2.2 ROKI PLAČIL MESEČNIH OBROKOV	9
3.2.3 PREMIJE IN STROŠKI	10
3.2.4 OBDAVČENE OBRESTI.....	10
3.2.5 ODPSTOP OD VARČEVALNE POGODBE	10
3.2.6 ZAKLJUČEK VARČEVANJA.....	10
3.2.7 DOLGOROČNO STANOVANJSKO POSOJILO	11
3.3 POSLOVNE BANKE.....	12
3.3.1 VLOGA POSLOVNIH BANK PRI STANOVANJSKEM KREDITIRANJU....	12
3.3.2 TVEGANJE POSLOVNE BANKE PRI STANOVANJSKEM KREDITIRAJU	13
4 ANALIZA STANOVANJSKIH KREDITOV V SLOVENIJI	15
4.1 EFEKTIVNA OBRESTNA MERA	15
4.2 OSNOVNI INSTRUMENTI PRI IZRAČUNU BANČNEGA KREDITA.....	18
4.3 RELATIVNA IN KONFORMNA OBRESTNA MERA.....	18
4.4 NAČIN OBRESTOVANJA KREDITA.....	19
4.4.1 DEKURZIVNO in ANTICIPATIVNO OBRESTOVANJE.....	20
4.5 INFLACIJA	21
4.6 DOLOČANJE ANUITETE	22
4.7 AMORTIZACIJA KREDITOV	25
4.7.1 PRINCIP ENAKIH RAZDOLŽNIN	25
4.7.2 PRINCIP ENAKIH ANUITET	26
4.7.3 IZKLJUČNO OBRESTNO POSOJILO.....	27
4.8 DODATNI STROŠKI KREDITOJEMALCA OB NAJEMU KREDITA	28
4.9 ZAVAROVANJE POSOJILA.....	29
4.10 OBRESTNE MERE BANK ZA STANOVANJSKA POSOJILA	33
4.11 STANOVANJSKA POSOJILA PRI BANKAH.....	35

4.11.1 STANOVANJSKI KREDITNI POGOJI MED BANKAMI.....	36
SKLEP	44
LITERATURA	46
VIRI	47
SLOVAR TUJIH IZRAZOV	
PRILOGA	

UVOD

Nakup ali gradnja nepremičnine je povezana z velikimi finančnimi sredstvi, saj za nakup ali izgradnjo stanovanja ali hiše potrebujemo veliko denarja. Imamo dve možnosti. Prva je, da denar privarčujemo, to pa lahko traja tudi dvajset oziroma več let in v tem času se lahko znajdemo v začaranem podnajemniškem krogu in tako vse težje pridemo do svoje nepremičnine. Druga možnost pa je, da si denar sposodimo. Leta 1999 je nastala Nacionalna stanovanjska varčevalna shema z namenom, da lahko predhodno varčujemo in nato po ugodni obrestni meri najamemo posojilo. Vemo pa, da posojilo prinaša še kup drugih stroškov. Vendar pa, med varčevanjem denarja, lahko živimo pod lastno streho.

Namen mojega diplomskega dela je analizirati stanovanjske kredite v Sloveniji in opozoriti na kaj vse moramo biti pozorni, ko se odločimo za tovrstni kredit. Kot vemo je pot do lastnega stanovanja zelo pereč problem, sploh pa za mlade, ki nimajo zadosti začetnega kapitala. Zelo zaskrbljujoči so izsledki raziskovalnih družb, saj kažejo, da v Sloveniji več kot polovica mladih od 25 do 35 let še vedno živi v skupnem gospodinjstvu s starši, sorodniki ali partnerjevi starši.

Diplomsko delo je sestavljeno iz štirih delov. V prvem delu bom nekaj besed namenila osnovam finančnega sistema. V gospodarstvu se vedno istočasno pojavljata dve celici, in sicer celica, ki ima finančni presežek, ter na drugi strani celica s finančnim primanjkljajem. Obstoj teh presežkov in primanjkljajev pa predstavljajo osnovo financ.

Glavni namen Zakona o potrošniških kreditih, ki ga bom predstavila v drugem poglavju, povzema pravila evropske zakonodaje, saj ščititi potrošnika oziroma kreditojemalca. Zakon vsebuje vrsto pravil, ki zagotavljajo ustrezno obveščenost potrošnika in določajo pravice in obveznosti obeh pogodbenih strank. Zakon pa je lahko učinkovit šele takrat, ko potrošniki dobro poznajo svoje pravice in če vedo, na kaj morajo biti pozorni in kakšne obveznosti prevzemajo s sklepanjem kreditnih pogodb.

V naslednjem poglavju bom natančneje predstavila Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo in poslovne banke. Stanovanjski sklad Republike Slovenije služi kot javni finančni in nepremičninski sklad ter ponuja nepremičnine po ugodnih cenah. S svojimi ukrepi skuša regulirati cene na trgu nepremičnin. Nacionalna stanovanjska varčevalna shema je shema, pri kateri predhodno varčujemo in na koncu vsakega varčevalnega leta dobimo premijo. Na koncu varčevanja dobimo ugodno stanovanjsko posojilo z nižjo obrestno mero, kot pri poslovnih bankah. Lansko poletje 2004 so prišli prvi varčevalci iz sheme, toda izkazalo se je, da niso bili pretirano navdušeni za kasnejše posojilo, tako da se je kar velik del varčevalcev odločilo vzeti le privarčevani denar. Poslovne banke so postale zelo aktivne pri ponudbi stanovanjskih kreditov in ponujajo zelo ugodne pogoje kreditojemalcem, tako da Nacionalna stanovanjski varčevalna shema nima takega efekta, kot je bilo prvotno

mišljeno. Na finančnem trgu je vse večja ponudba kreditov, pojavljajo se tudi tuji ponudniki. Namen poslovnih bank je čimbolj se približati njihovim komitentom oziroma kreditojemalcem in jim nuditi ugodne pogoje.

V zadnjem, četrtem delu se bom osredotočila na analizo stanovanjskih kreditov. Opisala bom, kaj moramo vedeti, ko se odločimo za stanovanjski kredit. Ravno tako bom opisala, s katerimi stroški se lahko srečamo in prikazala izračun stanovanjskega kredita. Predstavila bom tudi nekaj poslovnih bank, ki imajo velik vpliv na slovenskem kapitalskem trgu, ter opisala njihove pogoje in ponudbe.

1 OPREDELITEV FINANČNEGA SISTEMA

1.1 TEMELJNI POJMI

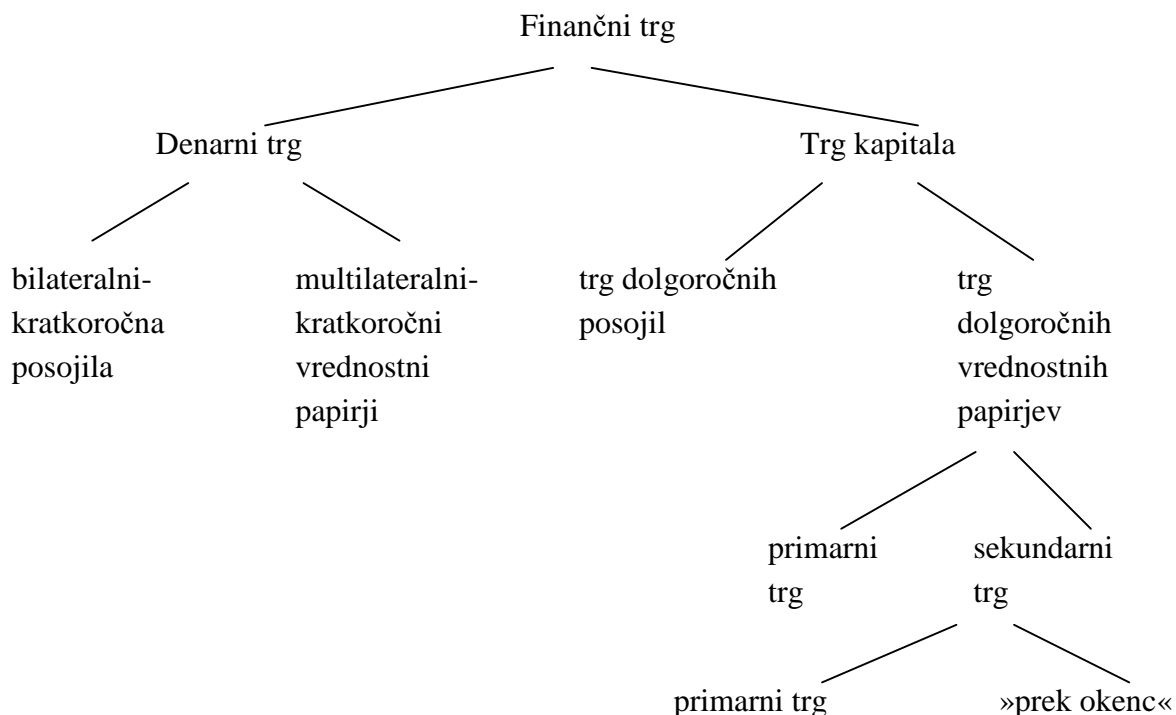
Bistvena naloga finančnega sistema, ki ga sestavljajo finančne institucije, finančni instrumenti in finančni trgi, je da omogoča pretok finančnih presežkov od suficitnih (celice s finančnimi prihranki) na deficitne (celice s finančnimi primanjkljaji) gospodarske celice, tako da vzpostavijo povezavo med varčevalci in investitorji.

Finančne institucije pri emisiji denarja delimo na denarni in nedenarni del, pri institucionalnem kriteriju pa delimo na finančne posrednike in agentske finančne institucije. Finančni instrumenti so finančna aktiva, ki jo izdajajo končne deficitne gospodarske celice ali finančni posredniki. Instrumenti omogočajo enostavno in učinkovito prenašanje prihrankov od suficitnih do deficitnih celic (Prohaska, 1999, str. 6-14).

Finančni trg, ki predstavlja ponudbo in povpraševanje po finančnih sredstvih, se v najširšem smislu deli na denarni trg in trg kapitala, običajni kriterij pa je ročnost. Le-ta je kratkoročen, ko je odplačilna doba krajša od enega leta, ali pa dolgoročen, ko je odplačevanje daljše od enega leta. Iz Slike 1 na strani 3 pa je razvidno, da poznamo še tri vrste delitev finančnega trga. Prva vrsta je delitev na neposredne finančne trge, kjer se izdajajo primarni vrednostni papirji in posredni finančni trg, kjer je prodaja vrednostnih papirjev. Druga delitev deli trg na primarni finančni trg, kjer se izdajajo vrednostni papirji in sekundarni finančni trg, kjer je promet z že izdanimi vrednostnimi papirji. Kot zadnja pa je delitev na trg vrednostnih papirjev s stalnimi donosi ali trg dolžniškega kapitala in trg vrednostnih papirjev s spremenljivim donosom ali trg lastniškega kapitala (Prohaska, 1999, str. 3-12).

V diplomskem delu se bom osredotočila na trg dolgoročnih posojil, z rokom dospelja nad enim letom. Običajno je pogodbeno dogovorjeno neposredno med posojilodajalcem in posojilojemalcem. Osnovna značilnost dolgoročnih posojil je ta, da se najamejo za financiranje naložb.

Slika 1: Struktura finančnega trga



Vir: Prohaska, 1999, str.12.

1.2 KREDIT

Osnovni cilj poslovnih bank je zmanjšati tveganje in povečati donosnost bančnih naložb ter na ta način kratkoročno povečati neto dobiček banke, dolgoročno pa tržno vrednost kapitala. Tako je posojilna dejavnost glavna dejavnost poslovnih bank (Dimovski, Gregorič, 2000, str. 81).

Kredit med strankami je kupčija, ki nastane vsakokrat, ko sta dajatev in nasprotna dajatev časovno razmaknjena in ima za posledico, da med strankami nastane kreditno razmerje. Ena stranka tako postane upnik, druga pa dolžnik. Posojilo je le ena od teh naštetih kreditnih kupčij in sicer tista, katere vsebina in namen med časovno menjavo je samo kredit (Pokorn, 1967, str. 43). Kredit vedno poveča kupno moč kreditojemalca, ne glede na to, ali je z narodnogospodarskega stališča kupna moč samo prenesena ali pa je na novo ustvarjena (Crnković, 1988, str. 119).

Ročnost kredita je lahko do enega leta (kratkoročni kredit) in nad enim letom (dolgoročni kredit). Krediti so namenjeni gospodinjstvom in podjetjem. Pri gospodinjstvih kreditih imamo več vrst kreditov: stanovanjski in potrošniški, le ta se delita še naprej. Kredite, ki so namenjeni podjetjem, delimo za obratna sredstva in za investicije, ki se tudi razčlenijo še naprej. Kredite lahko delimo na tolarske kredite s temeljno obrestno mero ter tolarske kredite z valutno klavzulo.

2 ZAKON O POTROŠNIŠKIH KREDITIH

Namen Zakona o potrošniških kreditih je zaščita potrošnika oziroma kreditojemalca. Zakon zagotavlja ustrezno obveščenost potrošnika in določa pravice in obveznosti obeh pogodbenih strank tako, da je zagotovljena enakopravnost pogodbenih strank.

Zakon ureja kreditne pogodbe, pri katerih kot jemalec kredita nastopa potrošnik. Zakon je v veljavo je stopil leta 2000, velja pa za vse oblike kreditiranja potrošnika¹, ne glede na to, kdo je tisti, ki daje kredite² (Zakon o potrošniških kreditih, 2000).

Bistvo Zakona o potrošniških kreditih je, da mora kreditodajalec še pred sklenitvijo pogodbe seznaniti potrošnika z vsemi kreditnimi pogoji. Pogodba mora biti pisna, v njej pa morajo biti navedena vsa plačila, obresti in stroški, ki jih mora plačati potrošnik. Ravno tako mora vsak oglas ali ponudba za kredit, kjer je omenjena obrestna mera ali drugi podatki o stroških kredita, vsebovati efektivno obrestno mero (Zakon o potrošniških kreditih, 2000). Zaščita potrošnikov pred zlorabami in oškodovanji je najbolj učinkovita takrat, ko so potrošniki dobro seznanjeni z zakonodajo.

2.1 DOLOČILA ZAKONA O POTROŠNIŠKIH KREDITIH

Zakon o potrošniških kreditih opredeljuje vsebino pogodbe, odstop od kreditne pogodbe, predčasno poplačilo kredita, odgovornost dajalca kredita za izpolnitev pogodbe o dobavi blaga in storitev, izračun obrestne mere, stroške kredita, posredovanje kredita in nadzor nad izvajanjem zakona (Zakon o potrošniških kreditih, 2000).

Najpomembnejše zaščite potrošnika (Zakon o potrošniških kreditih, 2000):

1. Odstop od pogodbe s strani potrošnika

Če se kreditojemalec premisli v petih dneh po podpisu kreditne pogodbe, torej ko kredita še ni začel koristiti, lahko brez utemeljitve razloga odstopi od pogodbe, dolžan pa je plačati stroške odobritve kredita in rezervacije virov sredstev.

2. Predčasno poplačilo kredita

Potrošnik lahko kadarkoli vrne celoten kredit brez dodatnih stroškov. Lahko se mu zaračunajo le stroški izdelave obračuna predčasnega odplačila kredita, ki pa ne smejo presegati polovice stroškov odobritve kredita.

3. Sklenitev kreditnih pogodb z namenom financiranje nabave blaga ali storitev

Prodajalec proda potrošniku blago ali storitev, tako da mu zagotovi kredit pri banki. Če

¹ Potrošnik je fizična oseba, ki deluje za namene, ki so izven njegove poklicne in pridobitne dejavnosti.

² Dajalec kredita je fizična ali pravna oseba ali skupina teh oseb, ki da ali obljubi, da bo dala potrošniku kredit v okviru svoje dejavnosti, poslovanja ali poklica.

prodajalec ne izpolni pogodbe, kot bi jo moral, lahko potrošnik zavrne plačilo ali proti kreditodajalcu uveljavlja druge ugovore iz prodajne pogodbe. Če gre pa prodajalec v stečaj, preden bi dobavil blago ali storitev kupljeno z bančnim kreditom, lahko potrošnik razdre pogodbo in dobi vplačani zneski.

4. Posredovanje kreditov

Vsaka pravna ali fizična oseba, ki želi imeti ponudbo potrošniških kreditov, mora imeti posebno dovoljenje za opravljanje te dejavnosti. Izjeme so le banke in hranilnice, ki pridobijo dovoljenje že po Zakonu o bančništvu. Prav tako dovoljenja ne potrebujejo dajalci kreditov Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in tisti, ki dajejo kredite le svojim zaposlenim in neprofitnim organizacijam.

5. Efektivna obrestna mera (EOM)

Poleg deklarirane bančne obrestne mere se morajo upoštevati tudi neposredni stroški kredita. Zakon o potrošniških kreditih je dobil novelo maja leta 2004, in sicer je bila sprejeta maksimalna obrestna mera za kredite tako, da je obrestna mera lahko največ 200 % zadnje objavljene povprečne EOM, ki jo uporabljajo banke in hranilnice. Višja EOM je nična in potrošnik je dolžan plačati le zakonsko dopustno obrestno mero, katero objavlja Banka Slovenije dvakrat letno v Uradnem listu RS in na svojem spletnem naslovu (Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o potrošniških kreditih, 2004).

2.2 HIPOTEKARNA KREDITNA POGODBA

Potrošniška hipotekarna kreditna pogodba je pogodba, s katero dajalec kredita daje ali obljubi dati potrošniku kredit. Potrošnik kredita pa mora kredit zavarovati s hipoteko ali zemljiškim dolgom na nepremičnini.

Zaradi afer z oderuški krediti, kateri krediti so bili zavarovani s hipotekami, je bilo oškodovano veliko posojilojemalcev, zato se je posledični spremenil Zakon o potrošniških kreditih. Zaščitili so osebo, ki zastavi svojo nepremičnino za zavarovanje kredita. Zato mora biti takšna pogodba v skladu z novo novelo Potrošniškega zakona, sklenjena v obliki notarskega zapisa in lastnik nepremičnine mora biti osebno navzoč pri notarju. Za notarja pa so določene posebne razlagalne obveznosti: lastnika nepremičnine mora seznaniti, koliko denarja bo prejel, seznaniti z EOM in kaj se zgodi, če kredit ne bo plačan. Lastnik na notarskem zapisu s podpisom potrdi, da ga je notar poučil o vseh posledicah (Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o potrošniških kreditih, 2004).

3 PONUDNIKI STANOVANJSKIH POSOJIL

3.1 INVESTITORJI V OKVIRU DRŽAVE

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je bil ustanovljen 19. oktobra 1991 na podlagi določb Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/1991) za spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš. Posluje v svojem imenu in za svoj račun. Nameni porabe sredstva Sklada so: posojila z ugodno obrestno mero, pomoč pri odplačevanju posojil in zagotavljanje manjkajočih sredstev za izvedbo Nacionalnega stanovanjskega programa.

Vlada Republike Slovenije je na podlagi 57. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/2000) na 18. seji, dne 28.9.2000, sprejela Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 96/2000). Do sedaj se je Stanovanjski sklad Republike Slovenije pokazal kot najpomembnejši dajalec stanovanjskih posojil z ugodno obrestno mero. Do leta 2002 je Stanovanjski sklad odobril preko 48,8 milijard SIT dolgoročnih stanovanjskih posojil z ugodno obrestno mero (Nacionalni stanovanjski program, 2002).

Od 1. januarja 2001 Stanovanjski sklad posluje kot javni finančni in nepremičninski sklad, s tem dnem pa so prenehala nekatera določila Stanovanjskega zakona. Stanovanjski sklad vzpodbuja hitrejšo in cenejšo gradnjo kvalitetnih stanovanj. Dolgoročna posojila delujejo v skladu s splošnimi pogoji Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 119/2000 in 28/2001). Stanovanjski sklad Republike Slovenije je 1. oktobra 2002 sprejel Strategijo investiranja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, v stanovanjsko gradnjo. S to strategijo so pristopili k pridobivanju stanovanj in zemljišč v okviru njihovih cen določenih strategij.

Stanovanjski sklad dobiva sredstva za poslovanje v skladu z 80. členom Stanovanjskega zakona iz naslova virov (Stanovanjski zakon, 2003):

- državnega proračuna,
- iz dela sredstev ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj,
- iz dela sredstev ustvarjenih s prodajo stanovanj ter stanovanjskih hiš v lasti RS,
- namenske dotacije domačih pravnih in fizičnih oseb,
- namenske dotacije tujih pravnih in fizičnih oseb,
- sredstva, ki so ustvarjena z izdajo vrednostnih papirjev sklada,
- prihodkov ustvarjenih z lastnim poslovanjem.

3.2 NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA (NSVS)

Nakup nepremičnine zahteva veliko vložkov, zato se večina obrne na banke, katere ponujajo tudi stanovanjski krediti. Banke in druge institucije (Nacionalna investicijska

varčevalna shema) ponujajo tudi možnost predhodnega varčevanja s kasnejšo ugodnejšo odplačilno obrestno mero (Milič, 2005, str. 39).

Stanovanjsko varčevanje je pomembno tako za državo, kot za varčevalce. Posledično je bila ustanovljena Nacionalna stanovanjska varčevalna shema na 102. in 103. seji 25. marca in 6. aprila 1999. Namen je bil tako spodbuditi dolgoročno varčevanje, kot omogočiti varčevalcem najem ugodnega stanovanjskega posojila po končni varčevalni dobi.

Oblikovalec NSVS je Stanovanjski sklad RS, poslovne banke in Ministrstvo za okolje in prostor RS. Pri pripravi sheme so upoštevali tako domače, kot tudi nekatere tuje evropske izkušnje. Pri oblikovanju sheme, so imeli kot osnovo avstrijski model stanovanjskega varčevanja (Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000).

Namen NSVS je spodbuda dolgoročnega varčevanja preko državnega investiranja in bančnega obrestovanja hranilnih vlog. Varčevalci imajo po končanem varčevanju možnost do dolgoročnega stanovanjskega posojila. Banke so zavezane do varčevalcev, da jim omogočajo najmanj dvakratni večji obseg danih posojil, v primerjavi s privarčevanimi sredstvi po vnaprej znani posojilni obrestni meri. Obrestna marža, ki zagotavlja bankam pokrivanje stroškov poslovanja, vezanih na izvajanje te sheme, znaša 0,8 %. NSVS zagotavlja vsem varčevalcem enako višino obrestnih mer za dolgoročno varčevanje in enake obrestne mere za najetje dolgoročnega stanovanjskega posojila.

Prva varčevalna shema je bila ustanovljena 1. julija 1999, pogodbe so bile sklenjene v 12 – tih izbranih bankah. Pogoj, da je bila banka sprejeta v Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo so bili (Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000):

- imeti je morala veljavno dovoljenje za opravljanje bančnih storitev,
- imeti je morala zagotovljeno poslovno mrežo za poslovanje s prebivalstvom, v skladu s predpisi o bančništvu,
- sprejeti je morala pogoje Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, kot jih določa Zakon.

Pravice za sklepanje varčevalnih pogodb so razdeljene na lote. En lot daje pravico banki za sklenitev ene varčevalne pogodbe. V okviru posamezne varčevalne pogodbe banka lahko izkoristi več lotov takrat, ko je višina pogodbenega mesečnega obroka mnogokratnik mesečnega obroka. Loti so med seboj zamenljivi v razmerju desetletni lot za petletni lot 1:1,25 oziroma petletni za desetletni lot v razmerju 1:0,8 (Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000).

Iz Tabele 1 in 2 na strani 8 je razvidno, da je bilo največje zanimanje za petletne pogodbe. Sklenjenih je bilo 82.644 varčevalnih pogodb iz vseh petih razpisov, od tega 22.192 iz leta 1999, 13.758 iz leta 2000, 14.558 iz leta 2001, 15.848 iz leta 2002 in 16.288 iz leta 2003. Privarčevanih pa je bilo skoraj 65 milijard tolarjev, brez upoštevanja pripisanih premij ter

revalorizacije in obrestovanja privarčevanih sredstev (Poročilo o izvajanju Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v letu 2003, 2004).

Tabela 1: Število sklenjenih pogodb na dan 31.12.2003

Razpis/leta	Število aktivnih varčevalnih pogodb	
	na 5 let	na 10 let
Prvi razpis	20.233	1.959
Drugi razpis	12.333	1.425
Tretji razpis	13.350	1.208
Četrty razpis	14.627	1.221
Peti razpis	14.907	1.381
SKUPAJ	75.450	7.194

Vir: Poročilo o izvajanju Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v letu 2003, 2004.

Tabela 2: Aktivne varčevalne pogodbe na dan 31.12.2003

Razpis/leta	Vrednostno (SIT) aktivnih varčevalnih pogodb	
	na 5 let	na 10 let
Prvi razpis	29.754.309.501	2.466.805.420
Drugi razpis	11.216.352.090	1.140.727.136
Tretji razpis	9.454.982.255	761.896.893
Četrty razpis	6.558.728.947	502.599.124
Peti razpis	2.803.035.879	299.175.703
SKUPAJ	59.787.408.673	5.171.204.275

Vir: Poročilo o izvajanju Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v letu 2003, 2004.

3.2.1 VARČEVANJE IN SKLEPANJE VARČEVALNIH POGODB

Varčevanje je obročno - mesečno ali z enkratnimi letnimi vplačili. Najnižji znesek varčevanja leta 2004 je znašal 13.700,00 SIT in njegov mnogokratnik, omejitve pri višini varčevalnega zneska ni. Po izteku dvanajstih mesecev se lahko pogodbeni mesečni obrok v skladu s predpisi za ohranjanje realne vrednosti spremeni. Nato Stanovanjski sklad Republike Slovenije, na podlagi podatkov o revalorizaciji za preteklih dvanajst mesecev, določi novo višino mesečnega obroka, z zaokrožitvijo na 100,00 SIT navzgor in jo sporoči banki najkasneje do 15. v zadnjem mesecu posameznega leta varčevanja. O novi višini pogodbenega mesečnega obroka banka obvesti varčevalca (Javni poziv za dolgoročno varčevanje v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi za leto 2003, 2004).

Doba varčevanja za 5 let z realno obrestno mero 1,65 % letno in za 10 let z realno obrestno mero 3,00 % letno (Stanovanjsko varčevanje, 2004).

3.2.2 ROKI PLAČIL MESEČNIH OBROKOV

Varčevalec svoje pogodbene mesečne obroke vplačuje redno mesečno ali enkrat letno v višini dvanajstih pogodbenih mesečnih obrokov. Pogodbene mesečne obroke, v primeru mesečnih vplačil, mora varčevalec vplačati prvi pogodbeni mesečni obrok ob podpisu varčevalne pogodbe. Nato pa mora vplačati ob koncu vsakega meseca. V primeru enkratnih letnih vplačil v skupni višini 12 pogodbenih mesečnih obrokov: mora prvih 12 pogodbenih mesečnih obrokov ob podpisu varčevalne pogodbe in nato vsakič 12 pogodbenih mesečnih obrokov do konca vsakega prvega meseca vsakega varčevalnega leta.

Varčevalec lahko spremeni način vplačevanja iz mesečnega v letnega ali obratno. Varčevalec mora o nameri spremembe načina vplačevanja obvestiti banko najmanj en mesec pred nastopom novega varčevalnega leta (Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000).

Ravno tako lahko varčevalec vnaprej vplača v varčevalnem letu poljubno število pogodbenih mesečnih obrokov, tako da ima ob koncu leta vplačanih vseh dvanajst pogodbenih mesečnih obrokov. V celotni varčevalni dobi lahko varčevalec zamudi s plačilom pogodbenega mesečnega obroka največ enkrat, v primeru petletne varčevalne dobe. V desetletni varčevalni dobi pa lahko največ nezaporedno dvakrat, toda v takem primeru mora v naslednjem mesecu vplačati dvojni pogodbeni mesečni obrok (Poročilo o izvajanju Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v letu 2003, 2004).

3.2.3 PREMIJE IN STROŠKI

Premija je znesek, ki letno pripada varčevalcu NSVS, kot vzpodbuda za redno dolgoročno varčevanje po pogojih NSVS (Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000).

Tabela 3: Vir za premije v NSVS izplačano do dne 31.12.2003

Vir za premije v NSVS	SIT
Državni proračun	1.380.395.895
Vračila bank	118.194.935
Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad	193.920.745
SKUPAJ	1.692.511.575

Vir: Poročilo o izvajanju Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v letu 2003, 2004.

Višina premije je odvisna od dolžine varčevalne pogodbe. Pri petletnih pogodbah v višini enega mesečnega obroka varčevanja, pri desetletnih pa v višini 1,25 mesečnega obroka. Po preteku enoletnega varčevanja se premija predpiše hranilni vlogi, do 15. delovnega dne v mesecu po izpolnitvi pogojev za pridobitev premije (Poročilo o izvajanju Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v letu 2003, 2004). Za sklenitev, vodenje varčevalne

pogodbe, odobritev in sklenitev posojilne pogodbe in vodenja posojil banke ne zaračunajo stroškov.

3.2.4 OBDAVČENE OBRESTI

Zakon o dohodnini je s prvim januarjem 2005 uvedel novosti na področju obresti. Po novem so obdavčene obresti in vloge pri bankah in hranilnicah, če v davčnem letu v skupnem znesku presegajo 300.000,00 tolarjev. Glede na to, da se k obrestim prišteje tudi premija, ki jo varčevalcem NSVS vsako leto na račun pripiše Stanovanjski sklad, se jim je do 31. januarja splačalo na banki, pri kateri imajo sklenjeno pogodbo, podpisati obvestilo o uveljavljanju davčne osnove po 73. členu Zakona o dohodnini od obresti od dolgoročno vezanih denarnih sredstev in dolgoročnega varčevanja pri bankah in hranilnicah. V primeru, da se tega ne stori, se varčevalcu obresti in premije štejejo v davčno osnovo v letu, ko bo poteklo varčevanje v varčevalni shemi in s tem bo verjetnost, da bo presegel znesek neobdavčenih 300.000,00 tolarjev večja (Bizovičar, 2005, str. 24). Zakon o dohodnini sicer predvideva predhodno obdobje, v katerem bodo obresti, ki bodo presegale znesek 300.000,00 tolarjev, vštete v davčno osnovo: letos, leta 2005, bo obdavčenih le 10 % obresti nad tem zneskom, leta 2006 25 %, leta 2007 40 %, leta 2008 75 %, od leta 2009 pa bo obdavčen celoten znesek obresti nad 300.000,00 tolarjev (Izteka se rok za izbiro sprotnega obdavčevanja obresti, 2005). Tistim, ki so se odločili za desetletno varčevanje v NSVS, se tako pridobljene obresti ne obdavčijo, tudi če presegajo 300.000,00 tolarjev, razen pri predčasni prekinitvi pogodbe.

3.2.5 Odstop od varčevalne pogodbe

Če varčevalec odstopi od pogodbe, mu pripadajo le obresti na privarčevana sredstva. Pri odstopu pred enim letom varčevanja, mu pripadajo le vloge na vpogled. Pri odstopu po enem letu varčevanja, pa mu pripada v pogodbeni višini. Privarčevana sredstva s pripadajočo revalorizacijo in obrestmi se vrnejo 100. dan od odstopa.

Odstop od pogodbe varčevalca z varčevalno dobo deset let mu po sedmih ali več letih varčevanja pripadajo za celotno obdobje varčevanja: obresti v višini za petletno varčevanje, pet premij v višini za petletno varčevanje in pravica do posojila po pogojih (Poročilo o izvajanju Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v letu 2003, 2004).

3.2.6 ZAKLJUČEK VARČEVANJA

Po zaključku rednega pogodbenega varčevanja, varčevalec prosto razpolaga s privarčevanimi sredstvi in hkrati pridobi pravico do dolgoročnega stanovanjskega posojila. Varčevalec lahko pravice in obveznosti iz varčevalne pogodbe prenese na zakonca oziroma osebo, kateri pripadajo enake pravice kot zakonskemu partnerju (otroci ali vnuki). Najbolj neugodno pri NSVS za banke pa je, da so morale vrniti vse premije varčevalcem (razen pri

prvem razpisu iz leta 1999), tudi če niso po zaključku varčevanja uveljavili pravice do najetja posojila. To pa je eden izmed glavnih razlogov, zakaj so banke ostale nezaintereserane do NSVS. Stanovanjski sklad RS je po zakonu novembra 2004 objavil razpis za izbor bank, toda banke so sodelovanje zavrnilo (Drakulič, 2004). Zato je Stanovanjski sklad predlagal spremembe Zakona o NSVS. Želijo namreč, da NSVS resnično postane namenska varčevalna shema za stanovanje (Matejčič, 2005). Poleg tega so shemo časovno odprli, to pomeni, da bo sedaj mogoče varčevati na primer sedem ali devet let. Obrestno mero so vezali na donosnost državnih vrednostnih papirjev, zato ne bo fiksna ves čas varčevanja. Obrestno razliko med obrestmi za privarčevani denar in nepremičninska posojila varčevalcev so z 0,8 % povečali na en odstotek (Drakulič, 2004).

3.2.7 DOLGOROČNO STANOVANJSKO POSOJILO

V roku enega leta po izpolnitvi pogodbe banka nudi posojilojemalcu možnost najema posojila. Banka zagotovi varčevalcu že ob sklenitvi pogodbe najmanj dvojni znesek privarčevanih sredstev. Za privarčevana sredstva se štejejo vsa plačila po pogodbi, pripadajoče premije, pripisana revalorizacija in obresti.

Doba dolgoročnega kredita je dvakratna doba varčevanja, posojilojemalec pa se lahko odloči tudi za krajšo dobo odplačila. Za posojilo na 10 let je realna obrestna mera 2,45 % letno, na 20 let pa je 3,80 % letno in obe enaki efektivni obrestni meri (Stanovanjsko varčevanje, 2004).

Najpomembnejše pa je, da je posojilojemalec kreditno sposoben. V primeru, da ni kreditno sposoben, lahko v posojilni odnos vstopi eden ali več soplačnikov, ki sočasno z njim podpišejo posojilno pogodbo in so tudi odgovorni za odplačilo celotnega dolga. Kreditno sposobnost posojilojemalca in soplačnikov ugotavlja banka v skladu z veljavnim predpisom in poslovno politiko banke. Posojilojemalec mora kredit ustrezno zavarovati v skladu s poslovno politiko poslovne banke (Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000).

Posojilojemalec lahko zaprosi za posojilo (Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000):

1. nakup stanovanja ali stanovanjske hiše,
2. gradnjo individualne stanovanjske hiše,
3. rekonstrukcijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše ali
4. adaptacijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše,
5. nakup stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske hiše,
6. plačilo stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča,
7. plačilo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče,

8. plačilo projektne dokumentacije in poplačilo že najetih posojil v zvezi z nameni iz prejšnjih točk.

3.3 POSLOVNE BANKE

Poslovna banka se ustanovi kot delniška družba, ustanovijo jo lahko domače ali tuje pravne oziroma fizične osebe s sedežem v Republiki Sloveniji. Zakon o bančništvu določa bankam, katere bančne posle lahko opravljajo, za katere pa potrebujejo predhodno dovoljenje Banke Slovenije. Banka Slovenije opravlja nadzor nad bankami z namenom preverjanja, če banke spoštujejo pravila, ki so zakonsko določena. V sodni register pa se ne sme vpisati ime ali izpeljanka iz besede banka ali hranilnica, v primeru ko pravna oseba ne izpolnjuje pogojev za opravljanje bančnih storitev (Zakon o bančništvu, 1999).

3.3.1 VLOGA POSLOVNIH BANK PRI STANOVANJSKEM KREDITIRANJU

Posojilna dejavnost poslovnih bank na področju odobravanja posojil slovenskega prebivalstva se je samo leta 1990 povečala za 250 %. Razlog je bila izredno nizka inflacija v prvi polovici leta, ki pa se je kasneje povečala in povzročila, da mesečna anuiteta posojila ni zadoščala niti za pokritje obresti. Imetnikom teh posojil je leta 1992 priskočil na pomoč Stanovanjski sklad Republike Slovenije s posojili po 2,3 % realni obrestni meri (Mohorič, 2000, str. 4). Prelomno leto na nepremičninskem trgu je bilo ravno leta 1991. Začela se je privatizacija, pripravljati so se začeli novi Stanovanjski zakoni in vse je bilo usmerjeno k prvim začetkom nastajanja prvega nepremičninskega trga v Sloveniji. Po letu 1994 pa je bilo na področju stanovanjskih posojil moč zabeležiti izredni padec, ker je bila zelo visoka raven obrestnih mer, recesija v gradbeništvu in strah posojilojemalcev pred revalorizacijo (Podbevšek, 2000, str. 26). V letu 1995 in 1996 so na podlagi letnih stanovanjskih programov pričeli z načrtovanjem in izvajanjem stanovanjske politike, s ciljem pridobiti nova stanovanja. Leta 1999 je bila ustanovljena Nacionalna stanovanjska varčevalna shema, z namenom, da s pomočjo predhodnega varčevanja lahko varčevalec kasneje pride do ugodnega stanovanjskega posojila. V obdobju od leta 1997 do leta 2002 so vse napore usmerili v zagotavljanje novih stanovanj in vzpostavitev stabilnih finančnih virov, ki bi omogočali nemoteno stanovanjsko preskrbo.

Na stanje slovenskega trga nepremičnin sta vplivala gospodarski in politični sistem, ki sta veljala v časih, ko je bila Slovenija ena izmed republik bivše Jugoslavije. Prav tako pa so vplivali na stanje trga tudi tranzicijski procesi privatizacije, denacionalizacije in drugih reform. Zaradi tega je v Sloveniji vedno večje povpraševanje po najemniških oziroma socialnih stanovanjih. To je tudi posledica zmanjšane gradnje v zadnjih dvanajstih letih (Lebar, 2003, str. 76).

Vir podatkov v Tabeli 4 na strani 13 je mesečno poročilo osmih bank, izbranih po kriteriju bilančne vsote o realiziranih aktivnih obrestnih merah za nova posojila. Razvidno je, da je

vse več posojil z devizno klavzulo (2004/2003). Raziskave kažejo, da se je v začetku leta 2005 nadaljevalo naraščanje deleža deviznih stanovanjskih posojil, od 26 % v decembru na 30 % v januarju 2005. V posojilnih pogodbah za kratkoročna posojila prevladuje fiksna tolarska obrestna mera. Indeksacija s TOM-om se še uporablja tudi pri stanovanjskih posojilih, s 25 % deležem v januarju 2005, toda s trendom upadanja. Pri deviznih posojilih uporabljajo banke skoraj v celoti vezavo na euribor³, toda v zadnjih mesecih se posojila z devizno klavzulo pogosto vežejo tudi na libor⁴, delež tovrstnih obrestnih mer znaša v januarju 2005 pri stanovanjskih posojilih 8,7 % (Kreditni in obrestne mere, 2005).

Tabela 4: Obseg stanovanjskih posojil od januarja 2003 do aprila 2005

	skupaj			po ročnosti					
	mio SIT	mio SIT	v %	do 5 let		do 10 let		nad 10 let	
	zadnji mesec	povp. zadnjih 12 mes..	2004/2003	povp. zadnjih 12 mes.	2004/2003	povp. zadnjih 12 mes.	2004/2003	povp. zadnjih 12 mes.	2004/2003
Tolarska s fiksno OM	85	8	190,6	1		2	-12,8	5	
Tolarska z variabilno OM	2.315	2.462	-3,3	279	-18,9	1.470	-7,8	713	9,6
Z devizno klavzulo	2.554	1.712	35,1	90	6,8	573	-16,6	1.050	90,6
Devizna	2.330	1.101		63		545		494	
Skupaj	7.283	5.284	67,5	433	20,5	2.590	37,0	2.261	119,4

Vir: Kreditni in obrestne mere, 2005a.

3.3.2 TVEGANJE POSLOVNE BANKE PRI STANOVANJSKEM KREDITIRANJU

Banke so pri sklepanju pogodb o stanovanjskih kreditih izpostavljene različnim tveganjem. Uyemura in Van Deventer opozarjata, da so banke izpostavljene šestim poglavitnim kategorijam bančnih tveganj: likvidnostno tveganje, kreditno tveganje, obrestno tveganje, devizno tveganje, operativno tveganje in tveganje kapitalske ustreznosti (Uyemura, Van Deventer, 1993, str. 5):

³ Euribor se izračuna na podlagi tržnih obrestnih mer, ki jih prispeva 57 izbranih svetovnih bank, denominirana v EUR (Jazbec, 2003, str. 16) in predstavlja letno obrestno mero za medbančne depozite v evrih, med banko in stranko (Križnik, 2005, str. 10).

⁴ Libor se izračuna, za vse pomembne svetovne valute, kot povprečje obrestnih mer, ki jih prispeva šestnajst prvovrstnih bank, ki poslujejo v Londonu (Jazbec, 2003, str. 16).

- Likvidnostno tveganje

Likvidnostno tveganje se lahko pojavi, če bi upniki banke želeli dvigniti ves svoj denar, s takojšnjim unovčenjem dela terjatev. V najhujšem primeru banka lahko postane celo nesolventna, kar pomeni, da ne mora izpolniti vseh svojih obveznosti.

Zakon o bančništvu določa v 84. členu likvidnostno tveganje in upravljanje z njimi. Banka mora v skladu s tem členom z viri in naložbami gospodariti tako, da je sposobna v vsakem trenutku izpolniti vse svoje obveznosti (Zakon o bančništvu, 1999).

- Kreditno tveganje

Banka je lahko izpostavljena tudi kreditnemu tveganju, izguba pa nastane zaradi neizpolnitve obveznosti dolžnika do banke. To pomeni, da dolžnik ne bo hotel ali pa ne bo moral plačevati obresti oziroma odplačila kredita (Zakon o bančništvu, 1999). Glavna dejavnost večine bank je kreditiranje, zato morajo banke izdelati ocene kreditne sposobnosti posojilojemalcev.

Poglavitni vzrok neuspeha bank v sektorju finančnih storitev je v večini primerov prav kreditno tveganje. Različne raziskave kažejo, da imajo banke s tem tveganje velike težave (Brajovic Bratanovic, Van Greuning, 2000, str. 125).

- Obrestno tveganje

Tveganje obrestne mere se nanaša na izpostavljenost finančnega stanja banke zaradi neugodnih premikov obrestnih mer, tako da postanejo pogodbeno določene obrestne mere drugačne od trenutno veljavnih tržnih obrestnih mer. Tveganje spremembe obrestne mere je lahko absolutno. Toda za banke je bolj pomembno relativno izražena sprememba. Saj določa razliko med naložbami, ki jih ima banka in za katere je določena trdna ali spremenljiva obrestna mera, nasproti vlogam ali dolgovom banke za katere je določena trdna ali spremenljiva obrestna mera (Ribnikar, 1994, str. 210).

- Devizno tveganje

Banka prejema vloge in posoja sredstva tudi v tuji valuti. Ko posoja v tujem denarju je izpostavljena tveganju, ker se lahko devizni tečaj zanjo neugodno spremeni. Če se spremeni devizni tečaj, se spremeni tudi vrednost vlog in naložb banke v nacionalni valuti. Tudi pri tej vrsti tveganja je relativna sprememba pomembnejša od absolutne, in sicer ali se je neto povečalo premoženje banke ali njeni dolgovi (Ribnikar, 1994, str. 210).

Glede na to, da so finančne institucije izpostavljene spremembam deviznih tečajev na deviznem trgu, se lahko pred tem tveganjem zavarujejo z uporabo valutnih terminskih pogodb, opcij in zamenjav (Jazbec, 2003, str. 7).

- **Operativno tveganje**

To tveganje povzročajočo bančni uslužbenci, ki odobravajo posojila ali drugi zaposleni, ki prekoračijo svoja pooblastila in svoje delo opravljajo na nemoralen in tvegan način. V operativno tveganje uvrščamo tudi odpoved informacijskega sistema ali dogodki, kot so velik požar ali druge naravne nesreče in katastrofe (Borak, 1998, str. 20).

- **Tveganje kapitalske ustreznosti**

Banka mora sprejeti odločitev koliko kapitala potrebuje, da zadovolji svoje interese, interese lastnikov in pa tudi interese nadzornih organov. Če banka ne določi pravega količnika kapitalske ustreznosti, tvega neuspeh. Minimalni kapital banke je opredeljen v 68. členu Zakona o bančništvu.

4 ANALIZA STANOVANJSKIH KREDITOV V SLOVENIJI

Do stanovanjskega kredita lahko pridemo na več načinov: brez vezave ali varčevanja, brez vezave ali zavarovanja, brez vezave ali varčevanja z zastavo nepremičnine, brez vezave ali varčevanja z drugimi oblikami zavarovanja, na osnovi predhodnega namenskega varčevanja ali vezave sredstev in v celoti zavarovana z vezanimi tolarskimi ali deviznimi sredstvi.

4.1 EFEKTIVNA OBRESTNA MERA

Stanovanjska posojila so med bankami različna, saj imajo banke različne stroške in pogoje pri pridobitvi posojila. Ko se odločimo za stanovanjsko posojilo, je najenostavnejši kazalec pri primerjavi kreditov efektivna obrestna mera (EOM).

Efektivna obrestna mera je obrestna mera, ki poleg deklarirane bančne obrestne mere upošteva tudi neposredne stroške kredita. Vključuje sedanjo vrednost predvidenih realnih obresti z interkalarnimi obrestmi, sedanjo vrednost predvidene revalorizacije (TOM), stroški odobritve kredita, stroški zavarovanja, stroški vodenja kredita v času odplačevanja (nekatero banke jih ne zaračunavajo, ko banka pogojuje odobritev kredita z odprtjem tekočega računa) (Čibej, 1998, str. 60-61). Stroški zavarovanja so praviloma vključeni v EOM, ko je kredit zavarovan pri zavarovalnici. Pri drugih oblikah zavarovanja pa ti stroški v EOM niso vključeni. V EOM niso vključeni stroški odvetnika, notarja in sodnih taks, ko gre za hipoteko. Enako velja za stroške vpisa pri klirinško-depotni družbi, v primeru zavarovanja kredita z vrednostnimi papirji.

Stroške kredita lahko v grobem delimo na dva dela. Prvi del je nadomestilo za uporabo izposojenega denarja, torej obresti in stroški same kreditne storitve (administrativni stroški, stroški zavarovanja itd.), drugi del pa je lahko izražen v absolutnem znesku ali odstotku od zneska kredita oziroma stanja dolga. EOM te elemente združi v en sam podatek in je zato

pravi pokazatelj vseh stroškov kredita, ker so za potrošnika drugače ti stroški med seboj dokaj težko primerljivi.

Formula EOM (Zakon o potrošniških kreditih, 2000):

$$\sum_{j=1}^m \frac{a_j}{\left(1 + \frac{EOM}{100}\right)^{t_j}} = \sum_{k=1}^n \frac{b_k}{\left(1 + \frac{EOM}{100}\right)^{t_k}} \quad (1)$$

kjer posamezne oznake pomenijo:

m = število vseh prejetih zneskov

a_j = posamezni prejeti zneski

t_j = dolžina intervala med začetnim trenutkom (dospetjem prvega prejetega zneska) in valuto j-tega prejetega zneska, izražena v »letih in delih leta«

n = število vseh plačanih zneskov, bodisi iz naslova vračanja kredita ali poravnavanja spremljajočih stroškov

b_k = posamezni plačani zneski

t_k = dolžina intervala med začetnim trenutkom (dospetjem prvega prejetega zneska) in valuto k-tega plačanega zneska, izražena v »letih in delih let«.

EOM = letni odstotek obresti, ki se lahko izračuna, če so drugi pogoji v enačbi znani iz pogodbe ali drugače.

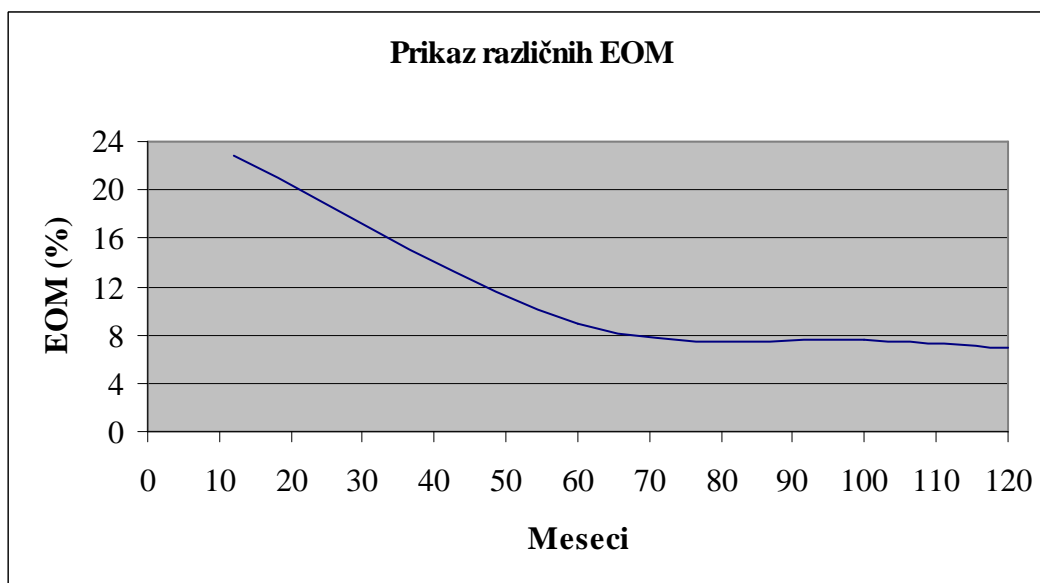
Zgled 1: Znesek kredita znaša 1.000.000,00 SIT, obrestna mera 5 %, stroški odobritve in zavarovanja kredita znašajo 80.000,00 SIT, odplačilna doba (12, 60, 100 in 120 mesecev). Izračunajmo EOM za različne odplačilne dobe.

Tabela 5: Prikaz različnih EOM

Znesek kredita	Odplačilna doba	Obrestna mera (%)	Stroški (SIT)	EOM (%)
1.000.000	12 mesecev	5,00 %	80.000	22,85 %
1.000.000	60 mesecev	5,00 %	80.000	8,97 %
1.000.000	100 mesecev	5,00 %	80.000	7,55 %
1.000.000	120 mesecev	5,00 %	80.000	6,94 %

Vir: Lastni izračun.

Slika 2: Prikaz različnih EOM



Vir: Lastni izračun.

Na višino EOM poleg vrednosti denarja vplivajo tudi stroški kreditne storitve, ki pa se razporedijo na večji ali manjši znesek kredita, na daljše ali krajše odplačilno obdobje. Višina EOM je zato pri enakih osnovnih vhodnih podatkih izjemno odvisna od zneska kredita in časa njegovega odplačevanja. Zato je primerjava kreditov, ki se razlikujejo po teh dveh podatkih, zelo varljiva (Efektivna obrestna mera, 2005). Medsebojno so zato primerljivi le krediti z enako ročnostjo in zneskom. Iz Tabele 5 na strani 16, Slike 2 na strani 17 je razvidno, da krajši, ko je čas odplačila, višja je EOM

Skupna EOM (S) je EOM, pri kateri se upošteva valorizacijska stopnja (Zakon o potrošniških kreditih, 2000):

$$S = \left(\left(1 + \frac{VS}{100} \right) * \left(1 + \frac{r}{100} \right) - 1 \right) * 100 \quad (2)$$

kjer posamezne oznake pomenijo:

VS = valorizacijska stopnja, ki je enaka letni obrestni meri, s katero se zagotavlja ohranitev realne vrednosti po Zakonu o predpisani obrestni meri zamudnih obresti in temeljni obrestni meri
 r = realna obrestna mera

Pri kreditnih pogodbah, pri katerih je znesek in način odplačevanja kredita v skladu z drugimi predpisi vezan na tujo valuto, se namesto skupne efektivne obrestne mere uporablja EOM (Zakon o potrošniških kreditih, 2000).

4.2 OSNOVNI INSTRUMENTI PRI IZRAČUNU BANČNEGA KREDITA

Daljša je doba odplačevanja, bolj se povečuje višina posojila ob enaki višini mesečne obveznosti. Večja ročnost najetega posojila pomeni, da se povečuje tveganje kreditojemalca in posledično cena.

Glavnica je znesek, od katerega se računajo obresti, le ta predstavlja obrestno osnovo. Obrestna mera je mera za obrestovanje denarja, izražena v odstotkih. Pove nam koliko denarnih enot nadomestila plačamo za vsakih sto enot glavnice v določenem obdobju. Obrestna mera je torej v osnovi definirana kot letna obrestna mera, po potrebi pa jo lahko reduciramo tudi na krajša časovna obdobja (polletje, kvartal, mesec in dan). Znesek obresti je odvisen od višine glavnice kredita, obrestne mere, časa in način obrestovanja.

Višina anuitete je odvisna od zneska kredita in obrestne mere. Pomeni pa odplačevanje terjatev, pri katerem se v enakih vnaprej določenih zneskih odplačujejo glavnica in obresti.

4.3 RELATIVNA IN KONFORMNA OBRESTNA MERA

Kapitalizacijsko obdobje je čas, ki določa v kakšnih časovnih obdobjih (intervale) se pripisujejo obresti h glavnici. Najkrajše kapitalizacijsko obdobje je en dan, najdaljše kapitalizacijsko obdobje pa eno leto, ostala možna kapitalizacijska obdobja pa so še: mesec, dvomesečje, četrletje in polletje. Predpisanemu kapitalizacijskem obdobju se v obrestnem računu priredi tudi obrestna mera. Letna obrestna mera se torej reducira na dolžino kapitalizacijskega obdobja, na relativni ali na konformni način.

Pri relativnem načinu obrestno mero delimo s številom kapitalizacijskih obdobjih. Ta način pa ni najbolj objektiven, ker dobimo z uporabo relativne obrestne mere pri kapitalizaciji ki je pogostejši od letne, vedno večjo končno glavnico, kot pri letni obrestni meri (Čibej, 1998, str. 21-22).

Relativni obrestovalni faktor (Čibej, 2000, str. 227-229):

$$r = 1 + \frac{p/m}{100} \quad (3)$$

kjer posamezne oznake pomenijo:

p = letna obrestna mera

m = število letnih kapitalizacij

Konformni način pa odpravlja to napako, tako da lahko tudi pri pogostejši kapitalizaciji dobimo enako končno vrednost glavnice, kot pri letni obrestni meri. Zato se tudi konformni način uporablja pri bančnih kreditih (Čibej, 1998, str. 23).

Konformni obrestovalni faktor (Čibej, 1998, str. 23):

$$r = \left[\left(\sqrt[m]{1 + \frac{p}{100}} \right) - 1 \right] * 100 \quad (4)$$

Tabela 6: Primerjava dejanske obrestne mere pri relativnem in konformnem četrtletnem pripisu obresti

Obrestna mera	Navedena obrestna mera			
	5,00 %	10,00 %	20,00 %	50,00 %
Konformna	5,00 %	10,00%	20,00 %	50,00 %
Relativna	5,09 %	10,38 %	21,55 %	60,18 %

Vir: Berk, 2002, str. 19.

Iz Tabele 6 je razvidno, da razlika med navedeno obrestno mero in dejansko obrestno mero pri visokih inflacijskih stopnjah in obrestnih merah postane zelo visoka. Zato so slovenske banke v preteklosti prevzele prilagojeno rešitev za razmere inflacije, tako da obresti računajo na konformni način (Berk, 2002, str. 19).

4.4 NAČIN OBRESTOVANJA KREDITA

Pri navadnem obrestnem računu računamo obresti od začetne glavnice, ne glede na to koliko kapitalizacijskih dob je preteklo od nastanka dolga do vračila denarja (Čibej, 2000, str. 195).

Obresti za čas v letih oziroma v dnevih denarja (Čibej, 2000, str. 1195):

$$o = \frac{p \times G \times l}{100} \quad \text{oziroma} \quad o = \frac{p \times G \times d}{36500} \quad (5)$$

kjer posamezne oznake pomenijo:

p = letna obrestna mera

G = vrednost glavnice v obdobju in začetna vrednost glavnice

l = čas v letih

Čas o obrestovanju lahko štejemo v letih, v mesecih in v dnevih. Pri določanju števila obrestovanih dni imamo več sistemov (Zima, Brown, 1996, str. 22):

- [30, 360] - (ang. »*approximate time & ordinary interest*«); upoštevamo 30 dni v mesecu in 360 dni v letu,
- [K, 360] - (ang. »*exact time & ordinary interest*«); upoštevamo dejansko oziroma koledarsko število dni v mesecu in 360 dni v letu,
- [K, 365] ali [K, 366] - (ang. »*exact time & exact interest*«); upoštevamo dejansko število dni v mesecu in v letu.

Pri obračunu obresti se praviloma šteje prvi dan od začetka posla, zadnji dan pa ne, upoštevamo le dejansko število dni v letu ($K, 365/366$) (Kreditni in obrestne mere, 2005).

Pri računanju bančnih kreditov uporabljamo obrestno-obrestni račun, kar pomeni, da se nam kot varčevalcu obresti v drugem obdobju obračunajo na v prvem obdobju prislužene obresti (Berk, 2002, str. 17). V obrestnoobrestnem računu se v vseh kapitalizacijskih obdobjih poleg začetne vrednosti glavnice obrestujejo tudi obresti iz predhodnih kapitalizacijskih obdobjih, kar pomeni, da nominalne vrednosti obresti po posameznih kapitalizacijskih obdobjih med seboj niso več enake.

Glavnica:

$$G_n = G_0 \times \left(1 + \frac{p}{100}\right)^n \quad (6)$$

4.4.1 DEKURZIVNO in ANTICIPATIVNO OBRESTOVANJE

Glede na čas oziroma trenutek pripisa obresti h glavnici obrestovanja, delimo obrestovanje na dekurzivno in anticipativno.

V primeru dekurzivnega obrestovanja se obresti pripisujejo h glavnici na koncu kapitalizacijskih obdobj. Osnova za izračun dekurzivnih obresti je vrednost glavnice na začetku posameznega kapitalizacijskega obdobja (Čibej, 2000, str. 207-220):

Glavnica:

$$G_n = G_0 * r^{mn} \quad (7)$$

kjer posamezne oznake pomenijo:

G_0 = začetna vrednost glavnice

G_n = končna vrednost glavnice po n-letih obrestovanja

r = letna relativna dekurzivna obrestna mera

m = število kapitalizacijskih obdobj v letu

n = število let obrestovanja

Dekurzivni relativni obrestovalni faktor:

$$r = 1 + \frac{p/m}{100} \quad (8)$$

Dekurzivni konformni obrestovalni faktor:

$$r^{(m)} = 1 + \frac{c}{100} \quad (9)$$

Konformna dekurzivna obrestna mera:

$$c = \left(\sqrt[m]{1 + \frac{p}{100}} - 1 \right) * 100 \quad (10)$$

V primeru anticipativnega obrestovanja pa se obresti pripisujejo oziroma odštejejo od glavnice že na začetku kapitalizacijskega obdobja. Osnova za izračun anticipativnih obresti je končna vrednost glavnice posameznega kapitalizacijskega obdobja. Tovrstno obrestovanje je možno uporabiti le pri obračunu posojil, v praksi pa se uporablja zelo redko (Čibej. 2000, str. 221-223).

4.5 INFLACIJA

Pri računanju obresti je zelo problematična inflacija, ki zmanjšuje kupno moč denarja. Da pa se ohrani realna vrednost denarja, uporabimo revalorizacijo na podlagi rasti različnih cen v predhodnem časovnem obdobju.

Od avgusta 1995 je v Sloveniji predpisana revalorizacije s temeljno obrestno mero (TOM), ki jo kot mesečno stopnjo izračunava in objavlja Banka Slovenije. Od januarja 1999 pa se TOM izračuna kot dvajsetmesečno aritmetično povprečje stopnje rasti življenjskih potrebščin.

Do 31.12.2001 so se za ohranjanje realne vrednosti glavnice lahko uporabljali različni načini revalorizacije: s stopnjo rasti cen na drobno, s stopnjo rasti cen življenjskih potrebščin, s stopnjo rasti cen industrijskih izdelkov, s temeljno obrestno mero in z valutno klavzulo. Znesek revalorizacije smo torej dobili tako, da smo glavnico pomnožili z ustrežno revalorizacijsko stopnjo. Novi Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o predpisani obrestni meri zamudnih obresti in temeljni obrestni meri je bil sprejet 19.12.2001 in je stopil v veljavo 01.01.2002. Prinesel je kar nekaj sprememb, najpomembnejša je odprava revalorizacije za denarne obveznosti in terjatve v domačem denarju z rokom dospelosti do enega leta, s čimer so banke prešle na obrestni nominalizem in uporabo navadnega obrestnega računa pri kratkoročnih tolarskih poslih. Hitrost poteka je v veliki meri odvisna od hitrosti zniževanja inflacijske stopnje (Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o predpisani obrestni meri zamudnih obresti in temeljni obrestni meri, 2001).

Po Zakonu o potrošniškem kreditu se pri izračunu EOM upošteva le realna obrestna mera, medtem ko se revalorizacijska stopnja upošteva pri izračunu skupne efektivne obrestne mere, ki vključuje tudi inflacijo. Iz realne obrestne mere in inflacije lahko po Fisherjevi enačbi pridemo do nominalne obrestne mere (o.m.):

$$\text{nominalna o.m.} = \text{inflacijska stopnja} + \text{realna o.m.} + \text{inflacija} * \text{realna o.m.} \quad (11)$$

Način za ohranjanje realne vrednosti je uporaba t.i. valutne klavzule. Pri tem načinu opravimo vse račune v tuji valuti, ki sta jo izbrali pogodbeni stranki, lahko pa tudi po sestavljeni košarici valut. Upoštevamo samo realno obrestno mero oziroma rast glavnice v tuji valuti, kakršno narekujejo velikost realne obrestne mere in ostali parametri (štetje časa, dospevanje obresti itd.). Končne rezultate preračunamo v tolarje po tečaju na dan, ki je določen v pogodbi (Čibej, 1998, str. 34).

4.6 DOLOČANJE ANUITETE

Združenje bank Slovenije je leta 1997 sprejelo dogovor o določanju višine anuitet za kredite občanom, namenjeno preprečevanju nelojalne konkurence in graditvi zaupanja v bančno poslovanje (Dogovor o določanju višine anuitet za kredite občanom, 2005).

Pri izračunu anuitete imamo tri možnosti: določitev anuitete z uporabo skupne obrestne mere, določitev anuitete z uporabo korekcijskega faktorja in določitev anuitete z uporabo linearnega obrestnega faktorja (Način izračuna anuitete, 2005).

- Določitev anuitete z uporabo skupne obrestne mere:

Skupna obrestna mera se uporablja pri dolgoročnih posojilih (odplačilna doba nad 12 mesecev) in pri kratkoročnih. Višino mesečne anuitete z uporabo skupne obrestne mere izračunamo z upoštevanjem skupnega obrestovalnega faktorja, ki je izračunan iz veljavnega TOM-a, kot zakonsko določene stopnje revalorizacije in letne obrestne mere za kredit (Nepremičnine-Slonep, 2005).

Anuiteto izračunamo (Izračun anuitete z uporabo skupne obrestne mere, 2005):

$$s_m = \left(1 + \frac{TOM_m}{100}\right) \times \left(\sqrt[12]{1 + \frac{p}{100}}\right) \quad (12); \quad A = D \times \frac{s_m^n (s_m - 1)}{(s_m^n - 1)} \quad (13)$$

kjer posamezne oznake pomenijo:

p = letna realna obrestna mera

A = mesečna anuiteta

D = glavnica posojila

n = odplačilna doba v mesecih

s_m = mesečni konformni dekurzivni skupni (revolarizacijski in realni) obrestovalni faktor

TOM_m = zadnja znana mesečna temeljna obrestna mera.

Zgled 2: Dobimo stanovanjski kredit v višini 1.000.000,00 SIT za dobo 120 mesecev, letna obrestna mera znaša 5,0 %, TOM mesečno pa znaša 0,5 %. Izračunaj mesečno obveznost (anuiteto).

$$s_m = \left(1 + \frac{0,5\%}{100}\right) \times \left(\sqrt[12]{1 + \frac{5\%}{100}}\right) = 1,009094494$$

$$A = 1.000.000,00 \times \frac{1,009094494^{120} (1,009094494 - 1)}{(1,009094494^{120} - 1)} = 13.726,00 \text{ SIT}$$

Izračunali smo, da moramo v desetih letih vsak mesec plačati po 13.726,00 SIT.

- Določitev anuitete s korekcijskim faktorjem:

Metoda izračuna anuitete s korekcijskim faktorjem se uporablja samo pri dolgoročnih posojilih, katera odplačilna doba je nad 12 mesecev. Izračunano anuiteto se pomnoži z ustreznim korekcijskim faktorjem. Korekcijski faktor je določen na podlagi letnega koeficienta rasti cen življenjskih potrebščin za pretekli mesec. Prednost tega sistema je nižja začetna anuiteta, kar pomeni možnost najetja višjega zneska kredita ob enaki kreditni sposobnosti. Slabost pa je v tem, da so kasneje potrebne večje prilagoditve višine anuitet, kar pomeni, da anuiteta raste ravno tako kot raste inflacija (Nepremičnine-Slonep, 2005).

Pri metodi korekcijskega faktorja je osnovna anuiteta odmerjena izključno na osnovi realne obrestne mere, "defekt" da ni upoštevana prihodnja inflacija, pa omilimo tako, da osnovno anuiteto pomnožimo z nekim faktorjem. Če imamo 10-odstotno letno inflacijo (velikostni red iz resno inflacijskih obdobjih), bi morali pri dveletnem kreditu, ki je v povprečju plačan v enem letu, anuiteto povečati za teh 10 odstotkov, pri dolgoročnejših kreditih pa seveda še bolj. Od tod izvira logično naraščanje korekcijskih faktorjev. Ne nazadnje bi imeli pri 10-letnem kreditu in 10-odstotni inflaciji v tem času $1,10^{10} - 1 = 159$ -odstotno povečanje cen, v povprečnem plačilnem roku (spet smo zanemarili, da je potrebnih krepko več kot 5 let, da se glavnica dolga zmanjša na polovico) najmanj $1,10^5 - 1 = 61$ -odstotno rast, korekcijski faktor "1 + 1,5 * STOPNJA INFLACIJE" pa osnovno anuiteto poveča samo za 15 %. Če "številke v Tabeli 7 ne bi bile naraščajoče", bi bil "defekt" seveda še hujši (Čibej, 2005).

Tabela 7: Korekcijski faktorji

Korekcijski faktor	Formula za izračun
do 60 mesecev	1 + STOPNJA INFLACIJE
od 61 do 120 mesecev	1 + 1,5 * STOPNJA INFLACIJE
od 121 do 180 mesecev	1 + 2,0 * STOPNJA INFLACIJE
nad 180 mesecev	1 + 2,5 * STOPNJA INFLACIJE

Vir: Čibej, 1998, str. 57.

V Tabeli 7 na strani 23 imamo model oziroma formulo za izračun korekcijskega faktorja. Na primer, če je rast cen v letu pred najetjem kredita 10 %, se izhodiščna anuiteta, kredita do pet let pomnoži s faktorjem 1,10, kredit z nad pet do deset let pa pomnoži s 1,15 in tako naprej (Čibej, 1998, str. 57).

Anuiteto izračunamo (Izračun anuitete z uporabo korekcijskega faktorja, 2005):

$$r_m = \left(\sqrt[12]{1 + \frac{p}{100}} \right) \quad (14); \quad A = D \times \frac{r_m^n (r_m - 1)}{(r_m^n - 1)} \quad (15)$$

kjer posamezne oznake pomenijo:

p = letna realna obrestna mera
A = mesečna anuiteta
D = glavnica posojila
n = odplačilna doba v mesecih
 r_m = mesečni konformni dekurzivni realni obrestovalni faktor

Zgled 3: Dobimo stanovanjski kredit v višini 1.000.000,00 SIT za dobo 120 mesecev, letna obrestna mera znaša 5,0 %, TOM mesečno pa znaša 0,5 %, korekcijski faktor za stanovanjske kredite z dobo odplačevanja 120 mesecev je znašal 1,14.

$$r_m = \left(\sqrt[12]{1 + \frac{5\%}{100}} \right) = 1,004074124$$

$$A = 1.000.000,00 \times \frac{1,004074124^{120} (1,004074124 - 1)}{(1,004074124^{120} - 1)} = 10.552,35$$

Izhodiščno anuiteto pomnožimo s korekcijskim faktorjem: 10.552,35 SIT * 1,14=12.029,68 SIT. Izračunali smo, da moramo v desetih letih vsak mesec plačati po 12.029,68 SIT.

- Določitev anuitete z uporabo linearnega obrestovalnega faktorja:

Anuiteto izračunamo:

$$s_m = \left(1 + \frac{p}{1200} \right) \quad (16); \quad A = D \times \frac{s_m^n (s_m - 1)}{(s_m^n - 1)} \quad (17)$$

kjer posamezne oznake pomenijo:

s_m = obrestovalni faktor
p = letna nominalna obrestna mera
D = glavnica posojila

Zgled 4: Izračunajmo anuiteto kot je v zgledu 2.

$$s_m = \left(1 + \frac{5\%}{1200}\right) = 1,004166667$$

$$A = 1.000.000,00 \times \frac{1,004166667^{120} (1,004166667 - 1)}{(1,004166667^{120} - 1)} = 10.552,35 \text{ SIT}$$

Izračunali smo, da moramo v desetih letih vsak mesec plačati po 10.606,55 SIT.

Banka da kreditojemalcu možnost, da si sam izbere način določanja anuitete. V različnih bankah so različni bančni referenti svetovali za uporabo skupne obrestne mere, ki se v praksi tudi najpogosteje uporablja. Ker skupna obrestna mera zagotavlja stabilnejši obrok, hkrati pa tudi hitrejšo poplačilo obresti, saj je skupni mesečni obrok višji za manj sposojenega denarja. Pri izračunu anuitete s korekcijskim faktorjem nominalna vrednost ves čas raste, realna vrednost pa načeloma pada. Začetna anuiteta je v primeru uporabe korekcijskega faktorja nižja, kar kreditojemalcu omogoča najem večjega kredita, njeno naraščanje pa v primeru, da kreditojemalčevi prejemki naraščajo počasneje od inflacije, pomeni vedno večje realno breme v kreditojemalčevih prejemkih. Ravno tako ni najbolj korekten linearni način, ker anuitete linearno naraščajo.

4.7 AMORTIZACIJA KREDITOV

Amortizacija kreditov pomeni odplačevanje dolga, dolg pa odplačujemo z anuitetami, sestavljeni iz vsote razdolžnin (z obrokom povrnjen del dolga) in obresti.

Posojilo lahko odplačujemo na tri načine. Prvi način je princip enakih razdolžnin, ta je primeren za pravne osebe, ki morajo v svojih računovodskih podatkih plačevanje obresti obravnavati drugače, kot vračanje glavnice. Drugi način je princip enakih anuitet, primeren je za fizične osebe, ki imajo anuitetni način s svojo stalno višino (Čibej, 1998, str. 47). Zadnji tretji način pa je izključno obrestno posojilo.

4.7.1 PRINCIP ENAKIH RAZDOLŽNIN

Obresti se obračunajo za obdobje med dvema zaporednima plačiloma (iz obdobja v obdobje se bodo zmanjševale), osnova pa je ostanek dolga po plačilu prejšnje anuitete. Dolg odplačujemo s postnumerandnimi anuitetami (zneski dospevajo ob koncu obdobja) v n letih pri obrestni meri in celoletni kapitalizaciji, pri čemer so vse razdolžnine med seboj enake (Čibej, 1998, str. 48):

$$a_i = Q + o_i = Q + \frac{(D - (i-1)Q)P}{100} \quad (18)$$

kjer posamezne oznake pomenijo:

Q = razdolžnina

D = dolg

a = anuiteta

Zgled 5: Stanovanjski kredit v znesku 1.000.000,00 SIT moramo pri 5 % obrestni meri, dekruživnem obrestovanju in celoletni kapitalizaciji vrniti v desetih postnumerandnih letnih obrokih, pri čemer naj bodo razdolžnine enake. Sestavimo amortizacijski načrt (Čibej, 1998, str. 49).

Tabela 8: Izračun amortizacijskega načrta

LETO	ANUITETA	OBRESTI	RAZDOLŽNINA	OSTANEK DOLGA
0				1.000.000
1	150.000	50.000	100.000	900.000
2	145.000	45.000	100.000	800.000
3	140.000	40.000	100.000	700.000
4	135.000	35.000	100.000	600.000
5	130.000	30.000	100.000	500.000
6	125.000	25.000	100.000	400.000
7	120.000	20.000	100.000	300.000
8	115.000	15.000	100.000	200.000
9	110.000	10.000	100.000	100.000
10	105.000	5.000	100.000	0
	1.275.000	275.000	1.000.000	

Vir: Lastni izračun.

$$\text{Razdolžnina} = \frac{1.000.000,00}{10} = 100.000,00 \text{ SIT}$$

$$\text{Obresti za prvo leto} = 1.000.000,00 \times 0,05 = 50.000,00 \text{ SIT}$$

$$\text{Anuiteta za prvo leto} = 100.000,00 + 50.000,00 = 150.000,00 \text{ SIT}$$

4.7.2 PRINCIP ENAKIH ANUITET

Pri sestavljanju amortizacijskega načrta se pravzaprav ne loči bistveno od principa enakih razdolžnin, zahtevnejši je samo prvi korak, to je določitev anuitete. Pri računanju se vsi zneski reducirajo na konec n-tega leta, ko dospe zadnja anuiteta (Čibej, 1998, str. 50):

$$a = \frac{Dr^n(r-1)}{r^n-1} \quad (19)$$

Zgled 6: Enaka naloga kot zgled 5 le, da so konstantne anuitete

Obresti za prvo leto = 1.000.000,00 * 0,05 = 50.000,00 SIT

$$\text{Anuiteta} = \frac{1.000.000,00 \times 1,05^{10} (1,05 - 1)}{1,05^{10} - 1} = 129.504,575 \text{ SIT}$$

Razdolžina = 129.504,575 - 50.000,00 = 79.504,58 SIT

Tabela 9: Izračun amortizacijskega načrta

LETO	ANUITETA	OBRESTI	RAZDOLŽNINA	OSTANEK DOLGA
0				1.000.000
1	129.505	50.000	79.505	920.495
2	129.505	46.025	83.480	837.016
3	129.505	41.851	87.658	749.362
4	129.505	37.468	92.036	657.325
5	129.505	32.866	96.638	560.687
6	129.505	28.034	101.470	459.217
7	129.505	22.961	106.544	352.673
8	129.505	17.634	111.871	240.802
9	129.505	12.040	117.464	123.338
10	129.505	6.167	123.338	0
	1.295.046	295.046	1.000.000	

Vir. Lastni izračun.

4.7.3 IZKLJUČNO OBRESTNO POSOJILO

Posojilojemalci s sprotnimi obroki poravnajo le obresti na izposojeni znesek, ob zapadlosti pa glavnico in zadnji obrok. Zadnje plačilo pa zaradi velikosti imenujemo tudi napihnjeno plačilo. Pri tovrstnem posojilu pogosto nastaja problem, kako zbrati dovolj sredstev za zadnje plačilo (Cirman, 2005, str. 9).

Zgled 7: Enaka naloga kot zgled 6.

V prvih devetih letih plačamo vsako leto po 50.000,00 SIT, v zadnjem desetem letu pa 1.500.000,00 SIT.

4.8 DODATNI STROŠKI POSOJILIJEMALCA OB NAJEMU KREDITA

Pri stanovanjskem bančnem kreditu nastopijo še dodatni stroški, ki jih moramo poravnati že takoj ob najemu kredita. Strošek, ki nastopi pri odobritvi kredita, je odvisen od višine zneska najema. Pri NSVS stroškov odobritev banka ne zaračuna.

Ravno tako nastopi strošek zavarovanja, ki pa je odvisen od načina zavarovanja. Ko gre za odstotni znesek, se le ta giblje med 1,5 % in 2,41 %⁵. Odvisno pa je tudi od dobe odplačila najema stanovanjskega kredita. Zavarovalnica, ki pridobi dovoljenje od Agencije za zavarovalni nadzor, mora za potek poslov v zavarovalniški skupini poročati Agenciji za zavarovalni nadzor o vseh pomembnejših poslih. En izmed pomembnih poslov so prav posojila in krediti. Kreditno zavarovanje zavarovalnice pa je zavarovanje, ki krije nevarnost neplačila oziroma zamude plačila (Zakon o zavarovalništvu, 2004).

Banke ravno tako računajo strošek vstopnih oziroma interkalarnih obresti. To izračunajo na podlagi dni, ki nastopijo pred vstopom v nov mesec. Za poravnavo interkalarnih obresti se lahko uporabljajo trije načini: lahko se poravnajo na dan črpanja v diskontiranem znesku (ki je lahko plačan z nakazilom ali s pobotom iz kredita), po enaki metodi in pogodbeni obrestni meri; plačajo na dan prenosa v odplačilo; pripišejo glavnici, s čimer se poveča glavnica kredita (Kreditni in obrestne mere, 2005).

$$\text{Interkalarne obresti} = G_o \left[\left(1 + \frac{r}{100} \right)^{\frac{d}{l}} - 1 \right] \quad (20)$$

kjer posamezne oznake pomenijo:

d = število dni porabe kredita

l = število dni v letu

Zgled 8: Stanovanjski kredit smo zaprosili 15.05.2004 v višini 1.000.000,00 SIT po realni obrestni meri 5 % in letni temeljni obrestni meri 5,75 %. Izračunajmo plačilo interkalarnih obresti.

Skupna letna obrestna mera: $(1,05 * 1,0575) - 1 = 0,110375 = 11,0375 \%$

$$\text{Interkalarne obresti} = 1.000.000,00 \left[\left(1 + \frac{11,0375}{100} \right)^{\frac{16}{365}} - 1 \right] = 4.600,00 \text{ SIT}$$

⁵ Ocena na podlagi izbranih informacij o bankah.

Kreditojemalec ima pravico, da kadarkoli predčasno odplača preostanek stanovanjskega kredita, pred dnevom zapadlosti plačila brez dodatnih stroškov, razen stroškov izdelave obračuna predčasnega odplačila kredita. Ti stroški pa ne smejo presegati polovice stroškov odobritve kredita (Zakon o potrošniških kreditih, 2000).

Predpisana obrestna mera zamudnih obresti⁶ je enaka temeljni obrestni meri, povečani za število 13,5 odstotnih točk (Zakon o predpisani obrestni meri zamudnih obresti in temeljni obrestni meri, 2001).

4.9 ZAVAROVANJE POSOJILA

Zavarovanje posojila je obvezno ob najemu stanovanjskega kredita. Banka potrebuje kritje v primeru, ko posojilojemalec ni sposoben poravnati svojih obveznosti. V različnih okoliščinah, kot je pomanjkanje denarja, smrt itd. Banka lahko tako sama poskrbi za nadaljnjo odplačilo anuitete.

Oblike zavarovanj, s katerimi lahko kreditodajalec zavaruje najeti stanovanjski kredit, so:

1. Zastava denarnih sredstev, vrednostnih papirjev, dragocenosti in premičnih stvari

Notarski zapis o ustanovitvi zastavne pravice na premičnini, terjatvi, drugi premoženjski oziroma materialni pravici ali deležu družbenika mora vsebovati označbo zastavnega upnika in dolžnika zavarovane terjatve ter zastavitelja. Zastavitelj se strinja z ustanovitvijo zastavne pravice na predmetu zavarovanja in s poplačilom zavarovane terjatve po njeni zapadlosti iz zastavljene stvari (Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o izvršbi in zavarovanju, 2002).

Zastava denarnih sredstev, tu ločimo tolarška in devizna sredstva ter vpogledna sredstva, namenski ali nenamenski depoziti in blagajniški zapisi. Prednost takšne oblike zavarovanja je predvsem v likvidnosti zavarovanja ter v enostavnem unovčenju ob morebitnem neplačilu. Glavna slabost in tveganje pa je padec obrestnih mer ali tečaj valut.

Vrednostni papirji, obveznice in delnice lahko predstavljajo kvalitetno zavarovanje. Primerni vrednostni papir je tisti, ki je likviden in njegova cena je transparenta; zapadlost vrednostnega papirja naj bo daljša od zapadlosti kredita; čimbolj usklajene ohranjene realne vrednosti vrednostnega papirja in kredita; čimbolj usklajeni denarni tokovi vrednostnega papirja in kredita; čimbolj uskladiti vrsto obrestne mere.

⁶ Predpisana obrestna mera zamudnih obresti je letna obrestna mera, po kateri se obrestujejo denarne obveznosti v domačem denarju od dneva nastanke dolžnikove zamude dneva plačila (Zakon o predpisani obrestni meri zamudnih obresti in temeljni obrestni meri, 2001).

Dragocenost (zlato, slike, nakit itd.) oziroma premična stvar (avtomobil, stroj itd.), ki jih banka vzame za zavarovanje, mora imeti trg in transparentno ceno, življenjska doba pa naj bi bila daljša od zapadlosti kredita.

2. Zavarovanje s poroštvo

Po vsebini je poroštvo stranska in podredna obveznost, tako da se porokova obveznost nanaša le na obseg veljavne obveznosti glavnega dolžnika in tudi traja le dotlej, dokler traja obveznost glavnega dolžnika. Z zastaranjem obveznosti dolžnika zastara tudi porokova obveznost do upnika. Ravno tako pa porokova obveznost ne sme biti večja od obveznosti glavnega dolžnika (Puharič, 1999, str.143). Porok se za izpolnitev obveznosti zadolži s pisno izjavo. Pri porokih ločimo solidarnega poroka in kreditno sposobnega solidarnega poroka, ki je tudi sam kreditno sposoben za najem kreditojemalčevega kredita, kar je za banko seveda večja garancija za učinkovito poplačilo neporavnanih kreditojemalčevih obveznosti (Uresničitev »vseh« sanj, 2005). Zelo pomembno za poroka pa je, da bo v primeru dolžnikove nezmožnosti plačila moral plačati vse njegove obveznosti in zato sam ne more zaprositi za nobeno vrsto kredita, ker mora biti na razpolago dolžniku razen v primeru, če ima visoke mesečne prejemke. Seveda je v praksi zelo težko najti nekoga, ki je s svojim premoženjem pripravljen jamčiti za tuje obveznosti, tako da kreditojemalci svoje poroke najdejo v krogu ožjih družinskih članov.

3. Zavarovanje pri zavarovalnici s plačilom zavarovalne premije

Zavarovalnica in banka se v pogodbi o zavarovanju kreditov dogovorita, da bo zavarovalnica banki povrnila škodo nastalo zato, ker kreditojemalec deloma ali v celoti ni odplačal najetega in v zavarovanje prijavljenega kredita. Stroški, ki so povezani, so odvisni od zneska in dobe odplačila. V grobem znaša za kredit 3.000.000,00 SIT za obdobje 10 let, znesek zavarovanja okoli 80.000,00 SIT, znesek se poravna v gotovini ob odobritvi kredita (Zavarovanje, 2005).

Zavarovanje stanovanjskih kreditov pri zavarovalnici je zelo drago, ker banke prenesejo celotno kreditno tveganje na zavarovalnico. Zavarovalnica pa želi kreditno tveganje čimbolj zmanjšati tako, da zavaruje le tista posojila, ki imajo krajšo dobo odplačevanja in so manj tvegana. Zavarovanje pri zavarovalnici za večje zneske je torej dražje kot zavarovanje posojila s hipoteko.

Zavarovanje z vinkulacijo življenjske police v korist banke je novejša oblika, razvila se je predvsem kot dodatno zavarovanje pri stanovanjskih kreditih, zavarovanih pri zavarovalnici ali s hipoteko. Kreditojemalcu oziroma njegovi družini se v času trajanja kredita nudi večjo varnost. Ob morebitni smrti kreditojemalca se izplača premija iz police življenjskega zavarovanja, družina pa jo porabi za odplačilo dolga in se tako izogne morebitni prodaji nepremičnine.

4. Zastava nepremičnine

Hipoteka je z nepremičnim premoženjem zavarovana terjatev. Hipotekarni krediti pa je tako s hipoteko zavarovan kredit, se pravi upnikova terjatev. Če dolžnik ne poravnava svojih obveznosti, se upnik lahko poplača z izkupičkom od prodaje nepremičnine (Ribnikar, 1994, str. 137). V nekaterih bankah, kadar gre za najem višjega zneska od 3.600.000,00 SIT oziroma kadar je obdobje odplačevanja daljša od deset let, je obvezna hipotekarna zastava (Nepremičnine-Slonep, 2005).

Nepremičnine, ki jih banke vzamejo v zavarovanje, so stanovanjske nepremičnine, poslovne nepremičnine in kmetijska zemljišča na območju Republike Slovenije. Zastavljena nepremičnina mora biti (vsako leto) zavarovana za primer požara, izliva voda, ujme in strele, zavarovanje pa je preneseno v korist banke.

Kredit z zastavo nepremičnine imenujemo hipotekarni kredit, to je takrat, ko je kritje oziroma jamstvo za odobreno posojilo zastavljeno z nepremičnino. Terjatve na nepremičnini, ki spremljajo nepremičnino ne glede na morebitno spremembo lastništva, knjižimo v zemljiško knjigo. Vpisi pravic in pravnih dejstev v zemljiški knjigi učinkujejo od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis oziroma, ko so prejeli listino (Zakon o zemljiški knjigi, 2003). Osnova za vpis, ki jo skleneta upnik in dolžnik, je v pisni obliki. Višina kredita nikoli ne sega do polne vrednosti zastavljene nepremičnine, ampak le do 50 – 70 % njene dejanske vrednosti (Crnković, 1988, str. 129). Nepremičnina, ki jo lahko zastavimo, je lahko stavba, gradbeno zemljišče in kmetijska zemljišča.

Notarski zapis o ustanovitvi zastavne pravice na nepremičnini mora vsebovati označbo zastavnega upnika in dolžnika zavarovane terjatve ter zastavitelja. Tako da zastavitelj soglaša z vknjižbo hipoteke na svoji nepremičnini in da se zaradi poplačila zapadle terjatve opravi izvršba na zastavljeno nepremičnino, v roku enega meseca po prodaji pa tudi izvršba zaradi izpraznitve in izročitve nepremičnine (Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o izvršbi in zavarovanju, 2002).

Zavarovanje stanovanjskega posojila s hipoteko v Sloveniji ni tako pogosto kot v razvitejših državah. Kajti v preteklosti je bil poseben sistem zavarovanja pri zavarovalnicah. Drugi problem predstavlja neurejena zemljiška knjiga, katere velik del nepremičnin je v etažni lastnini in kljub zakonskim podlagam ni vpisanih v zemljiško knjigo. Slovenski trg je precej nenaklonjen hipoteki, ker imajo slovenski posojilojemalci negativno mnenje o hipoteki, predvsem zaradi potencialne možnosti, da bo njihovo premoženje zaplenjeno v primeru izostanka plačila.

Vendar kljub temu analize kažejo na večanje deleža stanovanjskih posojil, zavarovanih z zastavitvijo nepremičnine. Delež posojil prebivalstvu, zavarovanih z zastavitvijo premoženja ob koncu leta 2004 v zavarovanih posojil znaša 22,2 %, za 5,9 odstotnih točk več marca 2004 (Poročilo o finančni stabilnosti, 2005).

Torej zavarovanje s hipoteko prinaša veliko različic stroškov, saj moramo upoštevati stroške odvetnika za pripravo sporazuma, sodne takse za vpis zastavne pravice in zaznambo neposredne izvršljivosti po sporazumu o zavarovanju denarni terjatev v zemljiško knjigo, notarske storitve za potrditev sporazuma, predlog za vpis v zemljiško knjigo (poda notar po sklenitvi sporazuma) (Valher, 2005, str. 67). Tovrstno zavarovanje je ugodno takrat, ko dobimo kredit v visokem znesku in bi bilo zavarovanje preko zavarovalnice predrago.

Primer 1: Na primeru Hypo Alpe-Adria-Bank izračunajmo, v kateri točki je cenovno bolj ugodno zavarovati stanovanjski kredit s hipoteko in ne z zavarovalnico.

Stanovanjski kredit: 5 mio SIT, odplačilna doba 15 let.

Stroški hipoteke: 60.000,00 SIT (str. notarja) + 25.000,00 SIT (str. vpis v zemljiško knjigo) + 13.000,00 SIT (str. sodne takse) + 37.500,00 SIT (str. odobritve)=135.500,00 SIT

Stroški zavarovanja: 88.230,00 SIT (Vir: Hypo Alpe-Adria-Bank, 2005).

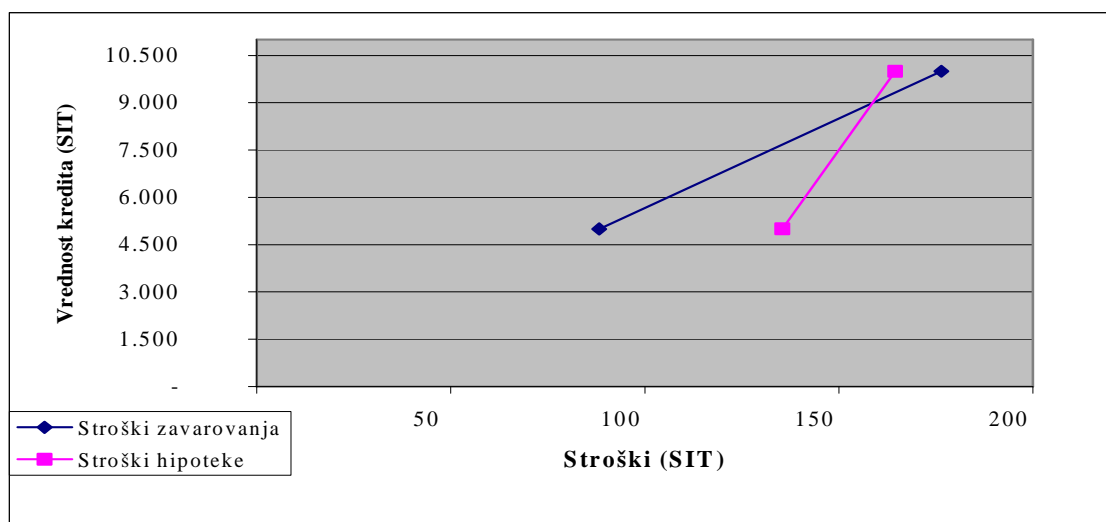
Stanovanjski kredit: 10 mio SIT, odplačilna doba 15 let.

Stroški hipoteke: 89.100,00 SIT (str. notarja) + 25.000,00 SIT (str. vpis v zemljiško knjigo) + 13.000,00 SIT (str. sodne takse) + 37.500,00 SIT (str. odobritve)= 164.600,00 SIT

Stroški zavarovanja: 176.460,00 SIT (Vir: Hypo Alpe-Adria-Bank, 2005).

Iz Slike 3 na strani 33 je razvidno da, če dobimo stanovanjski kredit nad devet milijonov, je bolj ugodno zavarovanje s hipoteko, in sicer bi za devet milijonov znašalo 164.600,00 SIT. Kajti ravno v tej točki se sekata premici (stroški zavarovanja in stroški hipoteke), kar pomeni, da je od te točke naprej bolj ugodno zavarovanje s hipoteko.

Slika 3: Stroški hipoteke in stroški zavarovanja (v tisočih)



Vir: Lastni izračun.

4.10 OBRESTNE MERE BANK ZA STANOVANJSKA POSOJILA

Slovenske obrestne mere so zelo blizu obrestnim meram v evroobmočju. Bančni stroški na koncu zvišajo le ceno kredita, toda toliko kot dopušča Banka Slovenije. Saj Banka Slovenije zbira podatke o povprečnih efektivnih merah in jih poroča vsakih šest mesecev. Od leta 2003 Banka Slovenije spremlja podatke o kreditih in obrestnih merah na podlagi mesečnih poročil osmih največjih bank v Sloveniji, posebej za fizične in pravne osebe. Pri teh pa Banka Slovenije loči stanovanjska in potrošniška posojila (Križnik, 2005, str. 9). Poleti leta 2004 so prišli prvi varčevalci iz NSVS in posledično se je zelo povečala ponudba stanovanjskih kreditov. Zaradi splošnega trenda zniževanja obresti so cenejši tudi drugi krediti pri bankah, ki jih ponujajo v okviru redne ponudbe. Dostopnost do kapitala za nakup ali adaptacije stanovanja je boljša kot pred leti, toda v zadnjih petih letih so se v Ljubljani stanovanja podražila za več kot 40 % (primerjava v evrih) (Toni, 2004).

Glede na to, da so dolgoročna posojila najmanj likvidni instrument na finančnem trgu in za katere načeloma sekundarni trg ne obstaja, se banke kot posojilodajalci želijo zavarovati pred neugodnimi spremembami obrestnih mer. To dosežejo na način, da posojila odobrijo po spremenljivi obrestni meri. Njihova osnova je neka referenčna obrestna mera⁷ na katero dodajo pribitek, ki pa je odvisen od dobe posojila in bonitete posojilojemalca (Jazbec, 2003, str. 16).

Poleg spremenljive obrestne poznamo še obrestno mero, ki je fiksna in se v času trajanja posojilnega razmerja ne spreminja. Pri dvostopenjski obrestni meri se obrestna mera določi na začetku, nato pa še enkrat znotraj dobe trajanja posojilnega razmerja, navadno v petem ali sedmem letu (Cirman, 2005, str. 10-11).

V Tabeli 10 na strani 34 je obrestna mera stanovanjskega posojila predstavljena z dejansko zaračunano skupno obrestno mero na letni ravni. Administrativni in drugi stroški ter zavarovanje stanovanjskih posojil niso vključeni v izračun povprečnih obrestnih mer. Ravno tako je razvidno, da imajo posojila v devizah bolj ugodno obrestno mero.

Pri stanovanjskih posojilih se od aprila 2004 močno povečujejo deleži stanovanjskih posojil v devizah, torej vezanih na euribor in libor. Pregled načinov obrestovanja kaže, da so leta 2003 banke začele postopoma opuščati posojila s TOM-om (Zupančič, 2004).

Med tolarskimi posojili je vse več zanimanja za posojilo z domačo referenčno obrestno mero, vsaka od bank si je izbrala svojo, najbolj znani pa sta sitibor in siom. Raven deviznih

⁷ Referenčne obrestne mere so tržne obrestne mere, ki se uporabljajo za izhodiščno določanje spremenljivih obrestnih mer za posamezne bančne storitve, običajno pa so to medbančne obrestne mere euribor in libor ali pa druge javno objavljene referenčne obrestne mere (Priporočila o načinih obračuna obresti za posle s prebivalstvom, 2005).

Tabela 10: Povprečne obrestne mere bank za stanovanjska posojila

Obdobje	TOM+	Valutna klavzula
2003	10,2	8,3
2004	7,3	6,1
2004 januar	8,7	7,7
2004 februar	9,0	6,7
2004 marec	7,4	7,1
2004 april	7,5	6,6
2004 maj	7,2	6,1
2004 junij	7,3	7,5
2004 julij	6,5	7,1
2004 avgust	6,6	4,6
2004 september	6,7	4,5
2004 oktober	6,7	5,0
2004 november	6,8	5,1
2004 december	6,7	4,7
2005 januar	6,7	5,2
2005 februar	7,0	5,0
2005 marec	5,7	5,0

Vir: Bilten Banke Slovenije, 2005, str. 4; Povprečne obrestne mere bank za nova posojila, 2005.

obrestnih mer za stanovanjska posojila je bila v Sloveniji v zadnjih dveh letih enakomerna, vendar nad ravnjo obrestnih mer v evroobmočju (Križnik, 2005, str. 10).

Slovske medbančne obrestne mere so obrestne mere za prejete in dane vezane depozite v tolarjih, ki se oblikujejo na domačem medbančnem denarnem trgu (Obrestne mere za kredite prebivalstvu, 2005). Osnova za izračun sitibor predstavljajo kotacije medbančnih obrestnih mer osmih največjih bank, po kriteriju bilančne vsote, vsak dan ob 11. uri. V izračunu pa se upoštevata srednji dve četrtini pridobljenih kotacij rangiranih po velikosti. Sitibor se torej izračuna kot aritmetično povprečje, zaokroženo na dve decimalni številki natančno (Združenje bank Slovenije, 2005, str. 20).

Tabela 11: Slovenske medbančne obrestne mere – sitibor, 8. junij 2005

ročnost:	v % na letni ravni	ročnost:	v % na letni ravni
preko noči oz. 1 dan	3,91		
1 teden	3,94	3 meseci	4,05
2 tedna	3,98	6 mesecev	4,05
1 mesec	4,05	9 mesecev	4,00
2 meseca	4,05	1 leto	4,00

Vir: Obresti, 2005, str. 24.

4.11 STANOVANJSKA POSOJILA PRI BANKAH

Glavno merilo pri ugotavljanju plačilne sposobnosti bančni analitiki ugotovijo na podlagi stabilne zaposlitve, višine povprečne plače in možnost ohranjanja zaposlitve tudi v prihodnje, torej preveriti morajo potrošnikove bodoče denarne tokove. Banka lahko uporablja mesečni finančni kazalec zadolženosti, kot razmerje med celotnimi mesečnimi obveznostmi, iz naslova posojil in mesečnim dohodkom potrošnika (Dimovski, Gregorič, 2000, str. 38).

Stanovanjski kredit je namenski kredit, ki ga lahko uporabimo za nakup ali prenovo stanovanja ali hiše, gradnjo stanovanjske hiše, nakup ali gradnjo počitniške stanovanjske enote, nakup zemljišča namenjenega za gradnjo, plačilo stroškov komunalnega opremljanja stavbnega zemljišča, plačilo stroškov ob spremembi namembnosti zemljišča, nakup parkirnega mesta, nakup ali gradnjo garaže in poplačilo stanovanjskega kredita, najetega pri drugi banki.

Banka ugotovi kreditno sposobnost posojilojemalca tako, da preveri varnost in stalnost njegove zaposlitve, vire in višino sedanjih ter prihodnjih dohodkov (plača, dohodki od zaposlitve, prejete najemnine, rente, obresti, dohodki od investicij, preživnin, pokojnin ipd.). Ravno tako pa oceni življenjski status posojilojemalca, njegovo obstoječe premoženje in sedanjo zadolženost. Večinoma slovenske banke za ugotovitev kreditne sposobnosti primerjajo razmerje med prihodki posojilojemalca in mesečnimi, polletnimi in letnimi plačili (Cirman, 2005, str. 7-8).

Nekatere banke pa preverijo kreditojemalčevo sposobnost tako, da primerjajo prihodke in odhodke (izdatki za stanovanje, redni stroški, zavarovanje, transport, počitnice, varčevanje, itd) kreditojemalca in na ta način izračunajo, kakšen znesek mesečne anuitete si lahko komitent privošči.

V Tabeli 12 na strani 36 je EOM tista letna obrestna mera, s katero se skupno breme (vsa plačila banki, razen tistih stroškov, ki v skladu z Zakonom o potrošniških kreditih niso skupni stroški kredita) izenači s sedanjo vrednostjo odobrenega in nakazanega kreditnega zneska. EOM se pa lahko spremeni, če se spremeni katerekoli od elementov, vsebovanih v izračunu EOM. V tabeli smo ugotovili, da je najbolj ugodno EOM za posojila pri NSVS 4,94 %, nato pa pri Hypo Alpe-Adria-Bank, in sicer 5,03 %.

Tabela 12: Najem stanovanjskega posojila komitenta v izbranih bankah, v vrednosti 10 mio SIT, odplačilna doba 120 mesecev, mesec plačila prve anuitete maj 2005

Banka:	Način izračuna anuitete	Vrednost anuitete v SIT	Stroški zavarovanja v SIT	Stroški odobritve v SIT	EOM %
Abanka Vipava	skupna obrestna mera	106.252	hipoteka	40.000	5,24
Banka Celje	skupna obrestna mera	107.621	306.910 (zavarovalnica)	40.000	6,27
Banka Koper	skupna obrestna mera	106.066	hipoteka	40.000	5,09
Hypo Alpe-Adria-Bank	skupna obrestna mera	104.825	hipoteka	75.000	5,03
NLB	skupna obrestna mera	113.548	hipoteka	70.000	6,86
Nova KBM	skupna obrestna mera	119.651	hipoteka	60.000	5,40
SKB banka	skupna obrestna mera	117.091	240.269 (zavarovalnica)	60.000,00	8,28
NSVS	skupna obrestna mera	105.226	hipoteka	0,	4,94

Vir: Lastni izračun, 2005.

4.11.1 STANOVANJSKI KREDITNI POGOJI MED BANKAMI

Stanovanjski kredit pri Abanka Vipava, d.d. (Stanovanjski krediti, 2005)

Višina kredita je odvisna od:

Odvisna je od kreditne sposobnosti (1/3 mesečnih prejemkov), predračunske vrednosti investicije, vrste zavarovanja in doba vračila kredita. Višina kredita lahko znaša največ 70 % vrednosti zastavljene nepremičnine.

Zavarovanje:

Stanovanjski kredit lahko zavarujemo s plačilom zavarovalne premije pri zavarovalnici, poroštvom, zastavitvijo denarnih sredstev ali vrednostnih papirjev, hipoteko in drugimi oblikami zavarovanj. Zastavljena nepremičnina mora biti požarno zavarovana pri Zavarovalnici Triglav. Kredit, ki ne presega 6 mio SIT in katerega doba ni daljša od 15 let, lahko zavarujemo preko zavarovalnice.

Obrestna mera:

Obrestna mera je odvisna od dobe vračila kredita in sodelovanja z Abanko. Banka ohranja vrednost glavnice tako, da jo (re)valorizira s temeljno obrestno mero (TOM) oziroma

stopnjo rasti tečaja EUR (po srednjem tečaju BS). Imajo tudi več kategorij določitve obrestne mere, obrestna mera je ugodnejša, če višina kredita ne presega 60 % vrednosti zastavljene nepremičnine in če kredit dodatno zavarujemo s hipotekarnim življenjskim zavarovanjem.

Obrestna mera je odvisna od dobe odplačevanja kredita, sodelovanja z banko in načinom zavarovanja, giblje pa se od TOM+2,55 % do TOM+5,10 % oziroma od D (valutna klavzula)+euribor +2,60 % do D+euribor+3,85 %. euribor je za mesec marec 2005 znašal 2,238 %.

Minimalna mesečna obveznost:

Minimalna mesečna obveznost znaša 10.000,00 SIT.

Odplačilna doba:

Možne so različne dobe vračila kredita, z zastavitvijo nepremičnine tudi do 30 let.

Gotovinsko izplačilo posojila:

Gotovinsko izplačilo pri gradnji in adaptaciji je 30 %, kredit pa lahko porabljamo 3 mesece ali 50 % ko je kredit zavarovan z nepremičnino. Možno pa je tudi, da je kredit izplačan v gotovini, takrat ko je manjši znesek kredita oziroma se določi individualno.

Stroški odobritve stanovanjskega kredita:

Stroški obdelave vloge in odobritev kredita za komitenta znašajo maksimalno 60.000,00 tolarjev, za nekomitente pa maksimalno 85.000,00 tolarjev.

Stanovanjski kredit pri Banki Celje, d.d. (Stanovanjski krediti, 2005)

Višina kredita je odvisna od:

Višina kredita je odvisna od mesečnih prejemkov (mesečni obrok je lahko 1/3 mesečnega dohodka, v primeru, ko je kredit zavarovan s hipoteko pa lahko tudi več), načina zavarovanja, dobe odplačila, namena kredita. Nudijo tudi stanovanjski kredit celotni družini, tako da se seštejejo mesečni dohodki vseh članov in na podlagi tega se izračuna mesečna anuiteta. Višina kredita lahko znaša največ 60 % vrednosti zastavljene nepremičnine.

Zavarovanje:

Kredit lahko zavarujemo z zavarovalnico, hipoteko, premičnino in s porokom. Stanovanjski kredit lahko zavarujemo preko zavarovalnice: če znesek ne presega 4 mio SIT (odvisno od velikosti podjetja, kjer je komitent zaposlen, in znesek se lahko individualno spremeni) in doba odplačevanja ne sme biti daljša od 15 let.

Obrestna mera:

Obrestna mera se giblje od T+2,65 % do T+5,15 % oziroma D+euribor+2,30 % do D+euribor+3,60 %. Temeljna obrestna mera znaša 0,30 % mesečno oziroma 3,71 % letno. Za devizne stanovanjske kredite se uporablja 6-mesečni euribor oziroma 6-mesečni CHF libor.

Minimalna mesečna obveznost:

Minimalna mesečna obveznost znaša 12.000,00 SIT.

Odplačilna doba:

Odplačilna doba je do 25 let.

Gotovinsko izplačilo posojila:

Pri kreditih, ki so namenjeni gradnji, obnovi ali prenovi, lahko v primeru, ko kredit ni zavarovan pri zavarovalnici, do 50 odstotkov odobrenega kredita izkoristimo v gotovini, preostanek pa se kasneje nakaže na transakcijski račun. Če pa je kredit zavarovan pri zavarovalnici, je znesek kredita, ki ga lahko izkoristimo v gotovini, do 30 odstotkov v gotovini.

Stroški odobritve stanovanjskega kredita:

Stroški odobritve kredita so za komitente maksimalno 40.000,00 SIT oziroma za nekomitente 50.000,00 SIT.

Stanovanjski kredit pri Banki Koper, d.d. (Kredit, 2005)**Višina kredita je odvisna od:**

Višina kredita je odvisna od obsega kredita, odplačilne dobe, načina zavarovanja, namembnosti kredita in medsebojnega poslovanja. Družinski člani lahko skupaj vzamejo kredit in ga vsi skupaj odplačujejo. Anuiteta lahko znaša do tretjine oziroma do četrte naše prejemkov (kredit do pet let), anuiteto pa je lahko fiksna ali spremenljiva.

Zavarovanje:

Kredite lahko zavarujemo z eno ali več oblikami zavarovanja. Zavarujemo lahko prek zavarovalnice, zastavitvije nepremičnine ali zastavitvije bančne vloge ali vrednostnih papirjev, poroka, lahko pa predložimo tudi kakšno drugo obliko, ki je zadostno jamstvo za odplačilo kredita. Višina stanovanjskega kredita, ki ga lahko zavarujemo z zavarovalnico, je odvisno od dohodka komitenta, doba odplačevanja pa ne sme biti daljša od 20 let.

Obrestna mera:

Pri kreditu, ki ga najame več družinskih članov, se obrestna mera zniža za 0,2 ali 0,3 odstotne točke od obrestne mere. Obrestna mera se giblje od 4,90 % do 7,20 % oziroma

dve leti fiksna obrestna mera od 5,1 % do 5,90 % in nato so obresti vezane na D+euribor +od 2,90 % do 3,7 %.

Minimalna mesečna obveznost:

Minimalna mesečna obveznost znaša 15.000,00 tolarjev. Ko pa je doba odplačevanja kredita daljša od desetih let, pa je minimalna mesečna obveznost 10 % osebnega mesečnega prihodka.

Odplačilna doba:

Odplačilna doba je do 30 let.

Gotovinsko izplačilo posojila:

Pri gradnjah in adaptacijah se nam lahko kredit izplača v gotovini v višini 25 %.

Stroški odobritve stanovanjskega kredita:

Stroški odobritve kredita so maksimalno 40.000,00 tolarjev.

Stanovanjski kredit pri Hypo Alpe-Adria-Bank, d.d. (Stanovanjski krediti, 2005)

Višina kredita je odvisna od:

Višina kredita je odvisna od kreditne sposobnosti kreditojemalca in od oblike zavarovanja kredita. Kreditno sposobnost ugotavljajo na podlagi rednih mesečnih prejemkov kreditojemalca in mesečna obremenitev rednih mesečnih prihodkov praviloma ne sme presegati 1/3 le-teh oziroma po dogovoru. V primeru kredita z zastavitvijo nepremičnine zneska kredita ne sme presegati 50 % vrednosti zastavljene nepremičnine.

Zavarovanje:

Nudijo različne načine zavarovanja, lahko se odločimo zavarovanje kredita pri zavarovalnici, hipoteko, poroka, lahko pa tudi kreditojemalec zastavi denarna sredstva ali primerne vrednostne papirje. Znesek kredita, katerega lahko zavarujemo z zavarovalnico, se določi individualno, doba odplačevanja pa ne sme presegati 15 let.

Obrestna mera:

Banka obračuna obresti na linearni način pri kratkoročnih kreditih, pri dolgoročnih kreditih pa uporablja konformni način obračuna obresti. Pri valutni klavzuli se kot osnova za izračun uporablja srednji tečaj Banke Slovenije za EUR in CHF.

Obrestna mera se giblje od 6,50 % (nominalno) do 7,25 % (nominalno) oziroma D+euribor+2,10 % do D+euribor 2,80 % ali pa tudi D+euribor/libor + 2,10 % do D+euribor/libor + 3,80 %. Pri oblikovanju pogodbene obrestne mere banka uporablja 6-mesečni euribor, zaokrožen na desetinko obrestne mere navzgor.

Minimalna mesečna obveznost:

Minimalna mesečna obveznost znaša 10.000,00 tolarjev.

Odplačilna doba:

Odplačilna doba je do 30 let.

Gotovinsko izplačilo posojila:

Pri gradnji, adaptaciji se v gotovini izplača 40 %, ostalo pa se nakaže na osebni račun.

Stroški odobritve stanovanjskega kredita:

Stroški odobritve stanovanjskih kreditov komitentom znašajo maksimalno 75.000,00 tolarjev, nekomitentom pa 130.000,00 tolarjev.

Stanovanjski kredit pri Nova KBM, d.d. (Obrestne mere za kredite prebivalstvu, 2005; *Stanovanjski krediti, 2005*; Stanovanjski krediti, z valutno klavzulo, vezano na švicarski frank, 2005)

Višina kredita je odvisna od:

Višina kredita je praviloma odvisna od kreditne sposobnosti kreditojemalca in kreditne sposobnosti morebitnih soplačnikov. Zelo pomemben je dokument za dokazovanje kreditne sposobnosti, na višino rednih mesečnih prihodkov lahko znaša mesečna anuiteta od 1/3 (višina mesečnega dohodka do 120.000,00 SIT) do 3/5 (nad 250.001,00 SIT) osnove tako, da kreditojemalcu po odbitku vseh odtegljajev ostane na računu veljavni neto znesek minimalne plače.

Zavarovanje:

Osnovne oblike zavarovanja so vezava tolarških in deviznih sredstev, zahteva kvalitetnih vrednostnih papirjev, vknjižba zastave pravice na nepremičninah v korist banke, plačilo stroškov zavarovanja kredita, jamstvo odplačilno sposobnih porokov, zastava police življenjskega zavarovanja ali druge – po presoji banke.

Znesek kredita, ki ga lahko zavarujemo preko zavarovalnice, ne sme biti večji od 3 mio SIT (če je komitent na območju ljubljanske regije) oziroma 5 mio SIT (če je komitent na območju Maribora).

Obrestna mera:

Obrestne mere so spremenljive. Na višino obrestne mere vpliva poslovno sodelovanje (komitent, nekomitent) in način zavarovanja. Stanovanjske kredite pa odobravajo tudi z valutno klavzulo euribor in libor. Obrestna mera se giblje od TOM+2,60 % do 3,50 % oziroma D+euribor +2,40 % do D+euribor 3,85 %. Šest mesečni euribor, od 1.1.2005 do 1.7.2005 znaša 2,229 %.

Minimalna mesečna obveznost:

Minimalna mesečna obveznost znaša 15.000,00 SIT.

Odplačilna doba:

Rok vračila je do 20 let.

Gotovinsko izplačilo posojila:

Izplačilo kreditnih sredstev je 100 % v gotovini na transakcijski račun.

Stroški odobritve stanovanjskega kredita:

Stroški odobritve so odvisni od višine kredita, oblike zavarovanja in poslovnega sodelovanja z banko, ter znašajo od 10.000,00 do 60.000,00 tolarjev za komitente banke, za nekomitente pa od 20.000,00 do 100.000,00 tolarjev.

Stanovanjski kredit pri Novi Ljubljanski banki, d.d. (Stanovanjska posojila 2005; Posojila za nepremičnine, 2005)

Višina kredita je odvisna od:

Višina posojila je odvisna od kreditne sposobnosti kreditojemalca in oblike zavarovanja posojila. Odplačilna sposobnost pa je določena glede na višino osebnega prejemka. Nudijo tudi ugodna družinska nadomestila, ko za isti namen posojilo najame več kreditojemalcev (z mesečnimi dohodki), višina posojila je lahko do 60 % vrednosti zastavljene nepremičnine.

Zavarovanje:

Kredit lahko zavarujemo:

- z zastavitvijo nepremičnine, s svojo ali od tretje osebe zastavimo bremen prosto nepremičnino na ozemlju RS, višina posojila je lahko do 60 % vrednosti zastavljene nepremičnine,
- druge oblike zavarovanja: za zavarovanje posojila s poroki potrebujemo dva nam enako odplačilno sposobna poroka ali pa štiri polovično sposobne, pri zastavitvi vrednostnih papirjev pa potrebujemo izpisek iz Klirinške depotne družbe,
- življenjsko zavarovanje posojilojemalca za primer smrti.

Znesek kredita katerega lahko zavarujemo z zavarovalnico, se določi individualno, doba odplačevanja stanovanjskega kredita pri zavarovalnici pa ne sme presegati 15 let.

Obrestna mera:

- posojila v tolarjih, v prvih treh letih je obrestna mera fiksna nato pa spremenljiva,
- posojila v evrih, obrestna mera je sestavljena iz 12 mesečnega euriborja in nespremenljivega pribitka za celotno dobo odplačevanja posojila, obrestna mera in mesečna obveznost ostajata nespremenljiva za dobo enega leta, odplačilo posojila poteka v evrih.

Obrestna mera je odvisna od dobe odplačevanja, sodelovanja z banko in načina zavarovanja in se giblje od 6,25 % do 8,00 % oziroma $D+euribor+2,30\%$ do $D+euribor+3,15\%$. Obrestna mera je določena na letni ravni, nespremenjena za prva tri leta.

Minimalna mesečna obveznost:

Minimalna mesečna obveznost za tolarsko posojilo znaša 15.000,00 SIT, za posojila v evrih pa 64 EUR.

Odplačilna doba:

Možne so različne dobe vračila kredita, z zastavitvijo nepremičnine je do 20 let, za osebe do 35 let pa tudi 30 let.

Gotovinsko izplačilo posojila:

Gotovinsko izplačilo posojila je lahko tudi do 100 % v vrednosti najetega posojila z zastavitvijo nepremičnine pri gradnji in obnovi, ob ustrezni kreditni sposobnosti in primerni vrednosti nepremičnine ali pa do 20 % vrednosti najetega posojila z zastavitvijo nepremičnine pri nakupu.

Stroški odobritve stanovanjskega kredita:

Maksimalni strošek odobritve je 70.000,00 tolarjev.

Stanovanjski kredit pri SKB BANKA, d.d. (Stanovanjski krediti, 2005)

Višina kredita je odvisna od:

Mesečni obrok lahko presega 1/3 mesečnega dohodka oziroma več, ko ob plačilu mesečne anuitete ostane več kot 100.000,00 tolarjev. Nudijo tudi družinski kredit za družinske člane, ki imajo mesečni dohodek. Kredit, ki pa je zavarovan s hipoteko, lahko vzamemo v višini do 70 % vrednosti nepremičnine.

Zavarovanje:

Kredit lahko zavarujemo preko zavarovalnice (kredit, ki je do deset let), z dvema kreditno sposobnima porokoma, s hipoteko. Kredit lahko zavarujemo preko zavarovalnice, če znesek kredita ne presega 4 mio SIT.

Obrestna mera:

Obrestna mera je za stanovanjski tolarski kredit s fiksno (giblje se od 5,50 % do 7,90 %) in spremenljivo obrestno mero ($SIOM+2,00\%$ do 4 %). Obrestna mera za devizni kredit pa se giblje od $3M\text{euribor}+2\%$ do 3,2 %.

Minimalna mesečna obveznost:

Najmanjša mesečna obveznost je 10.000,00 tolarjev.

Odplačilna doba:

Kredit z odplačilno dobo nad 15 do 25 let lahko pridobijo le tisti kreditorejmalci, ki ob izteku kredita ne bodo stari več kot 75 let.

Gotovinsko izplačilo posojila:

Možno je tudi delno gotovinsko izplačilo, v primeru zavarovanja kredita s hipoteko pa tudi 100 % gotovinsko izplačilo.

Stroški odobritve stanovanjskega kredita:

Stroški odobritve znašajo najmanj 16.000,00 tolarjev in največ 60.000,00 tolarjev.

Tabela 13: Primerjava stanovanjskih kreditnih pogojev med bankami

Banka	Odplačilna doba	Obrestna mera		Min. mesečna obveznost	Max.. odobritev (komitent)
		Tolarska	Devizna		
Abanka Vipava	do 30 let	TOM+(2,55 % do 5,10 %)	D+EURIBOR+ (2,60 % do 3,85 %)	10.000 SIT	60.000 SIT
Banka Celje	do 25 let	T+(2,65 % do 5,15 %)	D+EURIBOR+ (2,30 % do 3,60 %)	12.000 SIT	40.000 SIT
Banka Koper	do 30 let	Obrestna mera se giblje od 4,90 % do 7,20 %,	D+EURIBOR+ (2,90 % do 3,7 %)	15.000 SIT	40.000 SIT
Hypo Alpe-Adria-Bank	do 30 let	Obrestna mera se giblje od 6,50 % do 7,25 %,	D+EURIBOR+ (2,10 % do 2,80 %)	10.000 SIT	75.000 SIT
NLB	do 30 let	Obrestna mera se giblje od 6,25 % do 8,00 %	D+EURIBOR+ (2,30 % do 3,15 %)	15.000 SIT	70.000 SIT
Nova KBM	do 20 let	TOM+(2,60 % do 3,50 %)	D+EURIBOR+ (2,40 % do 3,85 %)	15.000 SIT	60.000 SIT
SKB banka	do 25 let	SIOM+(od 2 % do 4 %)	D+EURIBOR+(2 % do 4 %)	10.000 SIT	60.000 SIT

Vir: Izbrana literatura o bankah.

V Tabeli 13 na strani 43 nisem vključila stroškov zavarovanja, ker se večinoma določijo individualno (odvisno je od osebnega dohodka, zaposlitev posojilojemalca, višine kredita itd.), torej odvisno od ekonomskih razmer kreditojemalca.

SKLEP

Nakup ali gradnja lastnega doma predstavlja za vsako povprečno družino najpomembnejšo odločitev. Da pridemo do lastnega stanovanja, lahko preteče veliko časa. Imamo pa različne poti, da to dosežemo čim hitreje. Glavni dejavnik pri omejitvi so zagotovo finančna sredstva, saj mesečni dohodek vpliva tudi pri višini najetega kredita, kajti pri večini bank višina plače vpliva na višino kredita in tudi neposredno na to, kakšno nepremičnino bomo kupili.

Stanovanjski trg regulira tudi država, saj postavlja kriterije in zahteve, tako da ne pride do nepotrebnih zapletov. Kreditojemalci so zavarovani z Zakonom o potrošniškem kreditu, kjer so zapisana vsa načela za obe strani, tako za kreditojemalca kot za kreditodajalca. Ker so pri stanovanjskih kreditih vpletene poslovne banke, jih preverja tudi Banka Slovenije in nanje izvaja regulacijo.

Stanovanjski sklad je skupaj s poslovnimi bankami in Ministrstvom za okolje in prostor Republike Slovenije ustanovil Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo leta 1999, katere namen je bil sprva dosežen, saj se je za tovrstno varčevanje odločilo ogromno varčevalcev. Ob zaključku prve sheme se je zelo malo varčevalcev odločilo za posojilo. Zato so bile banke nezainteresirane pri novem razpisu in se niso prijavile. Zaradi tega je Stanovanjski sklad predlagal spremembe v želji, da bo Nacionalna stanovanjska varčevalna shema resnično postala namenska varčevalna shema za stanovanja in ne neko splošno varčevanje.

Preden zaprosimo za kredit moramo preveriti, kakšni stroški nas čakajo. Nato le-te primerjamo s prednostmi tistega, za kar kredit potrebujemo. Primerjati moramo naše prihodke in odhodke in šele nato lahko izračunamo, kolikšna je lahko maksimalna mesečna anuiteta za dobljen stanovanjski kredit. Ponudbe kreditov med bankami so dokaj primerljive. Višina kredita je tudi odvisna od tega, kakšne preference imamo, zato je najboljše, da preverimo čim več ponudb in nato izberemo nam najbolj ugodno.

Najboljša primerjava stanovanjskih kreditov med seboj je zagotovo uporaba efektivne obrestne mere. Pri tem pa moramo upoštevati, da je efektivna obrestna mera pri enakih pogodbenih obrestnih merah in znesku ali odstotku drugih stroškov precej odvisna od zneska kredita in časa njegovega odplačevanja. Kar pomeni, da so primerljivi le krediti z enakim časom odplačevanja in enakim zneskom kredita. Zelo pozorni pa moramo biti na stroške zavarovanja kredita, v efektivno obrestno mero so vključeni, ko je kredit zavarovan

pri zavarovalnici, pri drugih oblikah zavarovanja pa ti stroški niso vključeni. Ko primerjamo efektivne obrestne mere med seboj, moramo biti previdni, ker čim nižji je znesek in čim krajši je čas odplačila, višja je efektivna obrestna mera.

Efektivne obrestne mere za tolarske stanovanjske kredite so med bankami skoraj enake, vse več pa je posojiljemalcev, ki se odloči za devizno klavzulo. Z vidika obrestne mere, po kateri lahko dobimo posojila, ločimo posojila s spremenljivo, fiksno in dvostopenjsko obrestno mero.

Toda zavedati se moramo, da obrestna mera ni ključni dejavnik. Zelo pomembno je v kakšnem socialnem oziroma ekonomskem položaju se nahaja posameznik. Ko se odločimo, koliko kredita bomo vzeli, moramo upoštevati še stroške, ki nastopijo ob prejemu kredita. Kajti na ceno denarja vpliva tudi višina zavarovanja kredita, stroški odobritve kredita in interkalarne obresti. Ko se odločamo o načinu zavarovanja, moramo ugotoviti, kakšen način bi bil za nas cenovno najbolj ugoden oziroma kakšne so naše preference.

Ko prejmemo stanovanjski kredit, imamo več možnosti, da pridemo do lastnega stanovanja. V primeru, da vzamemo kredit za daljše obdobje (lahko tudi trideset let), bomo odplačevali kar nekaj let in v tem času ne bomo mogli zaprositi za nobeno drugo vrsto kredita.

LITERATURA

1. Berk Aleš, Lončarski Igor, Zajc Peter: Poslovne finance. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2002. 292 str.
2. Bizovičar Milka: Varčevalci NSVS naj podpišejo obrazec za letno obračunavanje. Delo, Ljubljana, 2005, 24, str. 24.
3. Borak Neven: Bazalska načela preudarnega bančnega poslovanja. Ljubljana : Zveza ekonomistov Slovenije, 1998. 96 str.
4. Brajovic Bratnovic Sonja, Van Greuning Hennie: Analyzing banking risk. Washington D.C. : The World Bank, 2000. 289 str.
5. Cirman Andreja: Financiranje in investiranje v nepremičnine. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2005. 26 str.
6. Čibej Jože Andrej: Kako banke računajo obresti. Druga, predelana in dopolnjena izdaja. Ljubljana : Združenje bank Slovenije, 1998. 69 str.
7. Čibej Jože Andrej: Matematika za poslovneže 1. del. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2000. 311 str.
8. Dimovski Vlado, Gregorič Aleksandra: Temelji bančništva. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2000. 181 str.
9. Drakulič Igor: Banke nočejo več sodelovati v NSVS. Delo, Ljubljana, 13.12.2004.
10. Izteka se rok za izbiro sprotnega obdavčevanja obresti. Finance, Ljubljana, 2005, 21, str. 6.
11. Jazbec Saša: Gradivo za vaje za mednarodne finance. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2003. 35 str.
12. Križnik Božena: Obrestne mere dol, obseg posojil pa gor. Delo in dom, (priloga Dela), Ljubljana, 2005, 7, str. 9-10.
13. Lebar Jolanda: Do stanovanja (lahko) vodijo različne poti. Kapital, Ljubljana, 13(2003), 305, str. 76.
14. Matejčič Katarina: Letos verjetno nova NSVS. Finance, Ljubljana, 10.03.2005.
15. Milič Marja: Nakup nepremičnine. Žurnal, Ljubljana, 2005, 5, str. 39.

16. Mohorič Saša: Listninjenje premoženja (3). Bančni vestnik, Ljubljana, 2000, 9, str. 3-5.
17. Obresti. Delo, Ljubljana, 2005, 131, str. 24.
18. Podbevšek Duša: Odkar imam pumo, mi stvari dobro kažejo. Dnevnik, Ljubljana, 25.11.2000, str. 26-27.
19. Pokorn Jože: Denar in posojilo v narodnem gospodarstvu. Ljubljana : Cankarjeva založba, 1967. str. 519.
20. Prohaska Zdenko: Finančni trgi. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 1999. 205 str.
21. Puharič Krešo: Gospodarsko pravo z osnovami prava. Šesta spremenjena in dopolnjena izdaja. Ljubljana : Uradni list Republike Slovenije, 1999. 298 str.
22. Ribnikar Ivan: Od denarja do medvedjega trenda. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 1994. 229 str.
23. Toni Tomaž: V Sloveniji težko do kredita. Delo, Ljubljana, 19.10.2004.
24. Toni Tomaž: Posojila iz varčevalne sheme niso najcenejša. Delo, Ljubljana, 06.07.2004a.
25. Uresničitev »vseh« sanj. Kapital, Ljubljana, 2005, 372, str. 64-69.
26. Uyemura G. Dennis, Van Deventer R. Ronald: Financial risk managment in banking. Chicago : Probus, 1993. 361 str.
27. Valher Anita: Stanovanjska hipotekarna posojila. Kapital, Ljubljana, 2005, 358, str. 67-71.
28. Zima Petr, Brown Robert L.: Schaum'S Outline of Theory and Problems of Contemporrary Mathematics of Finance. New York : McGraw – Hill, 1996. 250 str.
29. Zupančič Aleš: Pregled ugodnih ponudb za kredite ob izteku NSVS. Finance, Ljubljana 02.07.2004.

VIRI

1. Bilančne vsote in tržni deleži največjih bank. [URL: http://www.zbs-giz.si/slo/bancni_sektor/total_assets.htm], 31.01.2005.

2. Bilten Banke Slovenije. Ljubljana : Banka Slovenije, 13(2004), 12, 140 str.
3. Čibej Jože Andrej: Dopisovanje preko elektronskega medija o korekcijskem faktorju. Ljubljana, 03.07.2005.
4. Dogovor o določanju višine anuitet za kredite občanom. [URL: http://www.zbsgiz.si/slo/akti/medbancni_dogovori/dogovor_anuitete_za_kredite_obcanom.htm], 29.10.1997 .
5. Efektivna obrestna mera. [URL: <http://www.zbs-giz.si/slo/sporocila/arhiv2004/Eom220304.htm>], marec 2004.
6. Hipotekarni kredit. [URL: <http://www.abanka.si/storitev.asp?MapaID=1615>], 27.04.2005.
7. Informativni izračun po stanovanjskih kreditih Abanke Vipa d.d., Banka Celje d.d., Banka Koper d.d., Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., Nova KBM d.d., NLB d.d., SKB d.d., april 2005.
8. Informacijsko – promocijsko gradivo Nove KBM d.d. in SKB banka d.d., marec 2005.
9. Izračun anuitete z uporabo korekcijskega faktorja. [URL: <http://i-banka.bankakoper.si/boinfo/cgi/infobanka.exe?F=20&SECTION=KF>], 29.03.2005.
10. Izračun anuitete z uporabo skupne obrestne mere. [URL: <http://i-banka.bankakoper.si/boinfo/cgi/infobanka.exe?F=20&SECTION=TOM>], 29.03.2005.
11. Izračun stanovanjskega kredita. [URL: <http://www.nkbm.si/html/izracun/F-index.html>], 22.03.2005.
12. Krediti. [URL: <http://www.banka-celje.si/ponudba/posamezniki/kredit/ponudba.htm>], 03.07.2005.
13. Krediti in obrestne mere. 20 str. [URL: http://www.bsi.si/html/are/krediti&OM/kom_marec05.pdf], 2005.
14. Krediti in obrestne mere. 26 str. [URL: http://www.bsi.si/html/are/krediti&OM/kom_maj05.pdf], 2005a.
15. Nacionalni stanovanjski program. [URL: http://www.gov.si/dz/si/aktualno/spremljanje-zakonodaje/sprejeti-akti-sprejeti_akti.html], 14.06.2005.
16. Način izračuna anuitete. [URL: http://www.gbkr.si/html/ponudba/obceni_posojila_pot_stan-dejan.html#anuiteta], 29.03.2005.

17. Nepremičnine-Slonep. [URL:<http://www.slonep.net/>], 05.01.2005.
18. Obrestne mere se v bankah obračunavajo na dva načina. [URL: <http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=4&lang=&lev2=41&lev3=19&filt=19&sezpon=1>], 22.03.2005.
19. Obrestne mere za kredite prebivalstvu. [URL: <http://www.nkbm.si/html/poslovanje/obresti/devizno.html>], marec 2005.
20. Poročilo o finančni stabilnosti. [URL: http://www.bsi.si/html/publikacije/por_fin_stab/POS_junij_2005.pdf], 05.07.2005.
21. Poročilo o izvajanju Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v letu 2003. [URL: http://www.stanovanjskisklad-rs.si/upload/mo_files/lang_slo/porocilo_o_izvajanju_nsvs.pdf], 25.12.2004.
22. Posojila za nepremičnine. [URL: <http://www.nlb.si/cgi-bin/nlbweb.exe?doc=2280>], 22.03.2005.
23. Povprečne obrestne mere bank za nova posojila. [URL: http://www.bsi.si/html/financni_podatki/pvp_om_pos.html], 20.04.2005.
24. Pravilnik o poročanju dajalcev kredita o sklenjenih kreditnih pogodbah in dogovorjeni efektivni obrestni meri (Uradni list RS, št. 56/2003).
25. Priporočila o načinih obračuna obresti za posle s prebivalstvom. 7 str. [URL: http://www.bsi.si/html/zakoni_predpisi/nbp/Priporocila_obr_pr_20040616.pdf], 29.03.2005.
26. Sklep o razvrstitvi aktivnih bilančnih in zunajbilančnih postavk bank in hranilnic (Uradni list RS, št. 32/1999).
27. Slovenska medbančna obrestna mera. [URL: [http://www.nkbm.si/html/poslovanje/obresti/slovarcek.html#referenčna%20\(rom\)%20obrestna%20mera](http://www.nkbm.si/html/poslovanje/obresti/slovarcek.html#referenčna%20(rom)%20obrestna%20mera)], 25.03.2005.
28. Splošni pogoji poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. 119/2000).
29. Stanovanjski kredit. [URL: <http://www.abanka.si/storitev.asp?MapaId=111>], 24.03.2005.
30. Stanovanjski kredit. [URL:<http://www.hypo-alpe-adria.si/index.htm>], 03.07.2005.

31. Stanovanjski kredit. [URL: <http://www.banka-celj.si/ponudba/posamezniki/kredit/ponudba.htm>], 28.04.2005.
32. Stanovanjski kredit [URL: http://www.nkbm.si/html/poslovanje/ponudba/posojila_stanovanjska.html], 25.03.2005.
33. Stanovanjski kredit, z valutno klavzulo, vezano na švicarski frank. [URL:http://www.nkbm.si/html/poslovanje/ponudba/posojila_stanovanjska_chf_libor.html], 22.03.2005.
34. Stanovanjska posojila. [URL: <http://www.nlb.si/cgi-bin-nlbweb.exe?doc=8845>], 27.12.2004.
35. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. [URL: http://stanovanjski_sklad-rs.si], 15.01.2005.
36. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. [URL: http://www.stanovanjskisklad-rs.si/index.php?location=1_5_0_0_0,1_5_1_0_0], 22.03.2005a.
37. Stanovanjsko varčevanje. 4. str. [URL: http://www.stanovanjskisklad-rs.si/upload/mo_files/lang_slo/pogoji_nsvs.pdf], 25.12.2004.
38. Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003).
39. Temelj vaše prihodnosti. [URL: http://www.stanovanjskisklad-rs.si/upload/mo_files/lang_slo/porocilo_o_sklenjenih_pogodbah.pdf], 25.12.2004.
40. Vire financiranja določa Stanovanjski zakon v svojem 80. členu. [URL: http://www.stanovanjskisklad-rs.si/index.php?location=1_3_0_0_0,1_3_3_0_0], 22.03.2005
41. Zakon o bančništvu (Uradni list RS, št. 7/1999).
42. Zakon o dohodnini (Uradni list RS, št. 54/2004).
43. Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/2000).
44. Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Uradni list RS, št. 86/2000).
45. Zakon o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 70/2000).
46. Zakon o predpisani obrestni meri zamudnih obresti (Uradni list RS, št. 56/2003).

47. Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 75/2002).
48. Zakon Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 119/2000 in . 28/2001).
49. Zakon o zavarovalništvu. (Uradni list RS, št. 102/2004).
50. Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/2003).
51. Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o predpisani obrestni meri zamudnih obresti in temeljni obrestni meri (Uradni list RS, št. 109/2001).
52. Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 41/2004).
53. Zavarovanje. [URL: <http://www.slonep.net/subareas.html?lev=0>], 08.06.2005.
54. Zavarovanje kreditov. [URL: <http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=4&lang=&lev2=41&lev3=17&filt=17&sezpon=1>], 22.03.2005.

SLOVAR TUJIH IZRAZOV

approximate time & exact interest

način štetja dni, kjer ima leto 365 dni, celi meseci pa 30 dni

approximate time & ordinary interest

način štetja dni, kjer ima leto 360 dni, celi meseci pa 30 dni

exact time & exact interest

način štetja dni, kjer ima leto 365 oziroma 366 dni, dneve štejemo po koledarju

PRILOGA: Izračun realne efektivne obrestne mere

Tabela 1: Izračun realne efektivne obrestne mere

▪ Stanovanjski kredit	1.000.000,00 SIT
▪ Letna obrestna mera	5,00 %
▪ Stroški:	
odobritve	20.000,00 SIT
zavarovanje	60.000,00 SIT
▪ Število anuitet	120
▪ Neto stanovanjski kredit	920.000,00 SIT
▪ Mesečna (konformna) obrestna mera	0,407412378 %
▪ Anuiteta	10.552,35 SIT
▪ Efektivna mesečna obrestna mera	0,5604715 %
▪ Efektivna letna obrestna mera	6,937 %

Vir: Lastni izračun.

$$\text{Mesečna konformna obrestna mera} = 100 \times \left(\sqrt[12]{1 + \frac{5\%}{100}} - 1 \right) = 0,407412378 \%$$

$$\text{Anuiteta} = 1.000.000,00 \times \frac{1,004074124^{120} (1,004074124 - 1)}{(1,004074124^{120} - 1)} = 10.552,35 \text{ SIT}$$

Efektivno mesečno obrestno mero pa izračunamo s pomočjo programa v Excelu, funkcija RATE (skupno število plačilnih obdobj na posojilo, mesečna anuiteta, sedanja vrednost posojila)

$$\text{RATE}(120, -10.552,35, 920.000,00) = 0,005604715$$

$$\left(1 + \frac{0,5604715}{100} \right)^{12} - 1 = 0,06937$$

Letna realna EOM znaša 6,937 %

Tabela 2: Izračun realne efektivne obrestne mere

▪ Stanovanjski kredit	1.000.000,00 SIT
▪ Letna obrestna mera	5,00 %
▪ Stroški:	
odobritve	20.000,00 SIT
zavarovanje	60.000,00 SIT
▪ Število anuitet	60
▪ Neto stanovanjski kredit	920.000,00 SIT
▪ Mesečna (konformna) obrestna mera	0,407412378 %
▪ Anuiteta	18.820,40 SIT
▪ Efektivna mesečna obrestna mera	0,718879 %
▪ Efektivna letna obrestna mera	8,975 %

Vir: Lastni izračun.

$$\text{Mesečna konformna obrestna mera} = 100 \times \left(\sqrt[12]{1 + \frac{5\%}{100}} - 1 \right) = 0,407412378 \%$$

$$\text{Anuiteta} = 1.000.000,00 \times \frac{1,004074124^{60} (1,004074124 - 1)}{(1,004074124^{60} - 1)} = 18.820,40 \text{ SIT}$$

Efektivno mesečno obrestno mero pa izračunamo s pomočjo programa v Excelu, funkcija RATE (skupno število plačilnih obdobj na posojilo, mesečna anuiteta, sedanja vrednost posojila)

$$\text{RATE}(60, -18.820,40, 920.000,00) = 0,007185879$$

$$\left(1 + \frac{0,718879}{100} \right)^{12} - 1 = 0,089759343$$

Letna realna EOM znaša 8,975 %.

Tabela 3: Izračun realne efektivne obrestne mere

▪ Stanovanjski kredit	1.000.000,00 SIT
▪ Letna obrestna mera	5,00 %
▪ Stroški:	
odobritve	20.000,00 SIT
zavarovanje	60.000,00 SIT
▪ Število anuitet	100
▪ Neto stanovanjski kredit	920.000,00 SIT
▪ Mesečna (konformna) obrestna mera	0,407412378 %
▪ Anuiteta	12.309,30 SIT
▪ Efektivna mesečna obrestna mera	0,6086687 %
▪ Efektivna letna obrestna mera	8,975 %

Vir: Lastni izračun.

$$\text{Mesečna konformna obrestna mera} = 100 \times \left(\sqrt[12]{1 + \frac{5\%}{100}} - 1 \right) = 0,407412378 \%$$

$$\text{Anuiteta} = 1.000.000,00 \times \frac{1,004074124^{100} (1,004074124 - 1)}{(1,004074124^{100} - 1)} = 12.309,30 \text{ SIT}$$

Efektivno mesečno obrestno mero pa izračunamo s pomočjo programa v Excelu, funkcija RATE (skupno število plačilnih obdobj na posojilo, mesečna anuiteta, sedanja vrednost posojila)

$$\text{RATE}(100, -12.309,30, 920.000,00) = 0,006086687$$

$$\left(1 + \frac{0,6086687}{100} \right)^{12} - 1 = 0,075535691$$

Letna realna EOM znaša 7,553 %.

Tabela 4: Izračun realne efektivne obrestne mere za kredit v okviru NSVS

▪ Stanovanjski kredit	10.000.000,00 SIT
▪ Letna obrestna mera	2,45 %
▪ Stroški:	
odobritve	0,00 SIT
zavarovanje	300.000,00 SIT
▪ Število anuitet	120
▪ Neto stanovanjski kredit	9.700.000,00 SIT
▪ Mesečna (konformna) obrestna mera	0,201909302 %
▪ Anuiteta	93.919,76 SIT
▪ Efektivna mesečna obrestna mera	0,2547576 %
▪ Efektivna letna obrestna mera	3,10 %

Vir: Lastni izračun.