

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO
VIRI FINANCIRANJA PRI NAKUPU NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Ljubljana, april 2011

NUŠA TOMINEC

IZJAVA

Študent/ka Nuša Tominec izjavljam, da sem avtor/ica tega diplomskega dela, ki sem ga napisal/a pod mentorstvom dr. Berk-Skok Aleša, in da v skladu s 1. odstavkom 21. člena Zakona o avtorskih in sorodnih pravicah dovolim njegovo objavo na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne_____

Podpis: _____

KAZALO

UVOD.....	1
1 TRG NEPREMIČNIN.....	1
1.1 Opredelitev nepremičnine	1
1.2 Lastnosti nepremičnin	2
1.3 Trg nepremičnin	2
1.4 Ponudba in povpraševanje po nepremičninah.....	3
1.5 Gibanje cen nepremičnin v Sloveniji	3
1.6 Stanovanjska politika v RS	4
1.7 Zemljiška knjiga.....	5
1.7.1 Zemljiškoknjižni izpisek	5
1.7.2 Zemljiškoknjižno dovolilo	6
1.7.3 Primerjava med različnimi viri financiranja	6
2 OBDAVČITEV PRI POSLOVANJU Z NEPREMIČNINAMI	6
2.1 Davek na dodano vrednost	6
2.2 Davek na promet z nepremičninami	7
2.3 Davek na kapitalski dobiček	8
3 VIRI FINANCIRANJA.....	8
3.1 Lastniški viri financiranja	9
3.2 Dolžniški viri financiranja	9
4 NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA	10
4.1 Stanovanjski sklad Republike Slovenije	10
4.2 Varčevanje v NSVS	11
4.3 Prva NSVS	11
4.4 Primerjava 5-letnega in 10-letnega varčevanja NSVS za leto 1999	12
4.5 Zaključek varčevanja v NSVS	12
4.6 Spreminjanje pogojev v okviru NSVS.....	13
4.7 Pozitivne strani in kritike NSVS	13
4.8 Subvencije mladim družinam.....	14
5 POSOJILO	14
5.1 Opredelitev kredita.....	14
5.2 Razlika med pojmom kredit in posojilo	15
5.3 Vrste posojil glede na ročnost.....	15
5.4 Način odplačevanja posojila	15
5.5 Vpliv obrestne mere in dolžine dobe odplačevanja na višino anuitete	17
5.6 Dejanska cena posojenega denarja – efektivna obrestna mera	18
5.7 Vrste posojil pri nakupu nepremičnine	19
5.7.1 Stanovanjsko posojilo	19
5.7.2 Lombardno posojilo	20
5.7.3 Hipotekarno posojilo.....	21
5.7.3.1 Značilnosti hipotekarnega posojila	22
5.7.3.2 Stroški pri najemu hipotekarnega posojila.....	23
5.7.3.3 Prenehanje in izbris hipoteke	23

5.7.3.4	Hipotekarna posojila v Sloveniji.....	24
5.7.4	Premostitveno posojilo.....	24
6	LIZING	25
6.1	Delitev lizinga	25
6.2	Lizing nepremičnin	25
7	TVEGANJE IN ZAVAROVANJE PRED TVEGANJEM	27
7.1	Tveganje : zadolževanje v tuji valuti	27
7.1.1	Obrestno tveganje	28
7.1.1.1	Razlika med EURIBOR in LIBOR.....	28
7.1.2	Valutno tveganje	28
7.1.3	Tveganje povezano z instrumentom vračila.....	29
7.1.4	Tveganje nepredvidenih stroškov	30
7.2	Izogib tveganjem: zavarovanje	30
7.2.1	Zavarovanje posojilodajalca	31
7.2.1.1	Vinkulacija zavarovalne police	31
7.2.2	Zavarovanje kreditojemalca.....	32
7.2.2.1	Višina zavarovalne premije.....	32
7.2.2.2	Vrste življenjskih zavarovanj.....	32
8	PRAKTIČNI PRIMER NAKUPA NEPREMIČNINE.....	33
8.1	Analiza poteka možnosti B	35
8.2	Analiza poteka možnosti A	37
8.3	Primerjava možnosti A in B.....	38
	SKLEP	40
	LITERATURA IN VIRI.....	41
	PRILOGE	

KAZALO TABEL

<i>Tabela 1: Povprečna cena kvadratnega metra stanovanja v letu 2008.....</i>	<i>4</i>
<i>Tabela 2: Primerjava obrestne mere pri 5-letnem in 10-letnem varčevanju v NSVS.....</i>	<i>12</i>
<i>Tabela 3: Odplačevanje posojila pri obrestnem načinu odplačevanja</i>	<i>16</i>
<i>Tabela 4: Odplačevanje posojila pri anuitetnem načinu.....</i>	<i>16</i>
<i>Tabela 5: Vpliv obrestne mere na višino anuitete pri konstantni dobi odplačevanja kredita</i>	<i>17</i>
<i>Tabela 6: Vpliv dolžine dobe odplačevanja na višino anuitete</i>	<i>17</i>
<i>Tabela 7: Gibanje glavnice v CHF –jih najetega posojila</i>	<i>29</i>
<i>Tabela 8: Scenariji ob različnem donosu</i>	<i>30</i>
<i>Tabela 9: Anuitetni načrt premostitvenega kredita</i>	<i>36</i>
<i>Tabela 10: Amortizacijski načrt za prvo leto odplačevanja hipotekarnega kredita.....</i>	<i>37</i>
<i>Tabela 11: Amortizacijski načrt za odplačevanja hipotekarnega kredita v višini 110.000 EUR za prvih 7 mesecev</i>	<i>38</i>
<i>Tabela 12: Primerjava v plačanih obrestih in plačano glavnico med možnostjo A in B</i>	<i>39</i>
<i>Tabela 13: Letni amortizacijski načrt za hipotekarni kredit v višini 65.000 eur za obdobje 20 let (r=6,471 %)</i>	<i>1</i>
<i>Tabela 14: Interna stopnja donosnosti možnosti A in B</i>	<i>2</i>

UVOD

Želja skoraj vsakega posameznika je, da se osamosvoji od staršev in zaživi svoje življenje. Le redki izmed nas po koncu šolanja razpolagajo s svojo lastno nepremičnino. Zato se na tem mestu pojavi vprašanje nakup ali najem nepremičnine. Z najemom sicer lažje in hitreje rešimo problem, vendar v Sloveniji še vedno prevladuje splošno mnenje, da je bolje biti lastnik kot najemnik. To nam kaže tudi podatek, da je v Sloveniji v primerjavi z sosednjimi državami delež lastniških stanovanj mnogo višji.

V začetni fazi nam v veliki meri primanjkuje finančnih sredstev. Poleg tega smo mladi z zaposlitvijo za določen čas za posojilodajalce bolj tvegana kategorija prebivalstva in zato težje pridemo do kredita. Zavedati se moramo, da z odločitvijo o nakupu nase prevzamemo veliko finančno breme za daljše časovno obdobje. Ker je nakup nepremičnine velik in pomemben korak v življenju, je pomembno da si zanj vzamemo dovolj časa in da preučimo različne možnosti, ki nam jih finančni posredniki ponujajo. Na drugi strani pa ne smemo pozabiti preučiti svojih zmožnosti za odplačevanje dolga.

Namen mojega diplomskega dela je predstaviti različne vire financiranja, ki so posamezniku na voljo, ko se le ta odloča za nakup nepremičnine. Predstavila sem različne možnosti med katerimi lahko izbiramo, ko se odločimo za nakup nepremičnine. Ker so nepremičnine širok pojem sem se v nadaljevanju osredotočila na bivalne nepremičnine, in sicer stanovanja. Cilj mojega diplomskega dela je analiza možnosti financiranja lastne nepremičnine ob danih omejitvah. Glavno omejitev predstavlja višina kredita, ki ga je banka še pripravljena odobriti.

V prvem poglavju sem se osredotočila na trg nepremičnin. Le to zajema opredelitev nepremičnine, njihove lastnosti, trg nepremičnin, ponudbo in povpraševanje po nepremičninah, gibanje cen nepremičnin v Sloveniji, stanovanjsko politiko naše države ter podpoglavja o zemljiški knjigi. V drugem poglavju sem obdelala obdavčitev pri poslovanju z nepremičninami, in sicer davek na dodano vrednost, davek na promet z nepremičninami in davek na kapitalski dobiček. V tretjem poglavju se srečamo z delitvijo virov financiranja na lastniške in dolžniške. Četrto poglavje nam predstavi nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo s podpoglavji o stanovanjskem skladu, varčevanju, pogojih za varčevanje in zaključku varčevanja v shemi. Peto poglavje obravnava posojila. Sledita mu poglavji o lizingu in tveganjih ter zavarovanem pred njimi. Za konec sem predstavila praktičen primer najetja posojila. Zadnjemu poglavju sledi sklep.

1 TRG NEPREMIČNIN

1.1 Opredelitev nepremičnine

Glede na pritrjenost na zemeljsko površje lahko ločimo med dvema vrstama lastnine: nepremičnino in premičnino. Nepremična lastnina (zemljišče, stavba, cesta) predstavlja pravice do zemljišča in izboljšav zemljišča in poleg zemeljskega površja vključuje tudi del pod in nad površino zemljišča. Poleg tega lahko med nepremičnine prištevamo tudi premične predmete. Nekateri premični predmeti, ki se sicer ne prištevajo med nepremičnine v trenutku vgraditve vanjo postanejo del nje (okno, umivalnik,...) (Cirman, Čok, Lavrač, Zakrajšek, 1999, str. 2).

Poznamo še druge vrste opredelitev nepremičnine. V Zakonu o evidentiranju nepremičnin (v nadaljevanju ZEN, Ur.l. RS št.47/2006) je nepremičnina definirana kot zemljišče s pripadajočimi sestavinami.

1.2 Lastnosti nepremičnin

Lastnosti nepremičnin kot tržnih proizvodov lahko razdelimo v tri skupine (Cirman et al., 1999, str. 3):

- **Fizične lastnosti** nepremičnine so nepremičnost, neuničljivost in heterogenost. Le za zemljišče samo dandanes lahko trdimo da je nepremično. Ob tehnološkem napredku je zgradbe že mogoče premikati, vendar je to povezano z visokimi stroški in se zgodi le izjemoma. Heterogenost ali raznovrstnost nepremičnin velja za vse nepremičnine, saj nikjer na svetu ni mogoče najti dveh popolnoma enakih zgradb z identičnimi izboljšavami na popolnoma enakem zemljišču.
- **Ekonomske lastnosti** nepremičnin vključujejo pojem redkosti. O redkosti govorimo zaradi fiksne ponudbe zemljišč na Zemlji. V primeru povečanega povpraševanja po nepremičninah, lahko problem rešimo le z večjo in intenzivnejšo uporabo zemljišč in prostora. Iz tega dejstva izhaja relativna redkost zemljišč. Na različno uporabo in vrednost nepremičnin vplivata fizična in ekonomska lokacija. Za posamezno lokacijo se posamezniki ali skupine odločijo na podlagi lege, dostopnosti in osebnih preferenc. Pomembna ekonomska lastnost nepremičnin je dolga povračilna doba nepremičninskih investicij.
- **Institucionalne lastnosti** vključujejo nepremičninske zakone, lokalne in regionalne prostorske plane, ki imajo močan vpliv na nepremičnine. Na izgled, vrsto in uporabo nepremičnin vplivajo tudi lokalne in regionalne navade ljudi ter nepremičninska združenja in organizacije.

1.3 Trg nepremičnin

Trg nepremičnin je stičišče kupcev in prodajalcev, ki trgujejo z dobrinami, katerih količina in kvaliteta sta težko merljivi, saj se na tem trgu trguje z lastninskimi pravicami (Cirman et al., 1999, str. 8).

Značilnosti trga nepremičnin (Cirman et al., 1999, str. 8):

- Lokalizirana konkurenca - vzroki za specifično konkurenco posameznega območja izhajajo iz osnovnih lastnosti nepremičnin (nepremičnosti, heterogenosti, trajnosti). Zaradi nepremičnosti in heterogenosti nepremičnin se posamezne regije in države razlikujejo tako v številu opravljenih transakcij, kot tudi v njihovi vrednosti.
- Slaba informiranost tržnih udeležencev – Pridobivanje tržnih informacij je dolgotrajno, zahtevno in drago opravilo. Kupci kot prodajalci so navadno slabo informirani. Pomoč iščejo pri nepremičninskih agencijah, kar povišuje transakcijske stroške.
- Fiksna kratkoročna ponudba - usklajevanje ponudbe in povpraševanja je na trgu nepremičnin težaven in dolgotrajen proces. Povpraševanje je lahko zelo različno že v krajšem časovnem obdobju, medtem ko je ponudba nepremičnin na kratek rok fiksna. Njeno spreminjanje in prilagajanje trgu je možno le na dolgi rok.

1.4 Ponudba in povpraševanje po nepremičninah

Po podatkih geodetske uprave imamo v Sloveniji približno 850.000 stanovanjskih enot. Od tega jih je okoli 320.000 v večstanovanjskih stavbah in okoli 530.000 v eno ter dvostanovanjskih stavbah. Same stanovanjske nepremičnine so močno skoncentrirane v največjih slovenskih mestih, Ljubljani in Mariboru. V obeh mestih skupaj je kar 40 % vseh stanovanjskih površin v Sloveniji. Na tem območju je tudi povpraševanje po stanovanjih največje. Tretjina vseh transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bila v letu 2008 opravljena v Ljubljani in njeni okolici (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2009).

V tem letu je na slovenskem nepremičninskem trgu prišlo do spremembe med v razmerju ponudbo in povpraševanjem. Pred letom 2008 je ponudba le težko sledila povpraševanju. Ta trend se je v letu 2008 obrnil in povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah je začelo drastično padati. Vse skupaj je posledica svetovne finančne krize. Le ta se odraža tudi v manjši dostopnosti stanovanjskih kreditov.

Na drugi strani je za umirjanje na strani povpraševanja krivo tudi dejstvo, da so se cene nepremičnin v drugi polovici leta 2008 umirile oziroma so prvič po več kot 10 letih dosegle negativno rast. Kupci so pričakujejo, da se bo nižanje cen še nadaljevalo in zato čakajo.

Eden od vzrokov, da je bila v Sloveniji v letu 2008 ponudba močnejša kot povpraševanje je tudi dosežen vrh gradbenega cikla. Ponudba novozgrajenih nepremičnin se je močno povečala in investitorji na slovenskem nepremičninskem trgu so se prvič od njegovega nastanka soočili s problemom presežne ponudbe. Veliki investitorji se temu problemu poskušajo prilagoditi z upočasnitvijo gradnje ali zmanjšanim investiranjem v nove projekte (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2009).

1.5 Gibanje cen nepremičnin v Sloveniji

Cene nepremičnin v Sloveniji so začele stagnirati šele v letu 2007, leto kasneje pa je že opazen njihov padec. Za primerjavo povejmo, da so cene stanovanj v letu 2006 zrasle za 16 %, cene poslovnih prostorov pa za 6 %.

V prvi polovici leta 2008 so na trgu rabljenih nepremičnin kupce našle le dobro vzdrževane nepremičnine na boljših lokacijah. Ostale kljub zniževanju cen ne. Na trgu novogradenj so investitorji v prvi polovici leta držali cene na visoki ravni in jih niso želeli zniževati. Vendar so v drugi polovici leta tudi investitorji, zaradi krča bank in nezmožnosti reprogramiranja kreditov za financiranje, spustili cene novogradenj. Po precej znižanih cenah so bile v drugi polovici leta realizirane tudi prodaje že dalj časa neprodanih nepremičnin. Cene kvadratnega metra so tudi po statističnih podatkih začele padati. V zadnjem polletju leta 2008 so cene stanovanj padle 7 %, cene družinskih hiš pa so v zadnjem četrtletju leta 2008 padle za kar 15 %. Zaradi rasti cen v prvi polovici leta so cene stanovanj v letu 2008 zrastle za 4 %, cene družinskih hiš pa so padle za 6 % v primerjavi z letom poprej (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2009).

V letu 2008 je bilo prodano stanovanje v povprečju veliko 53 m², zgrajeno pa je bilo okoli leta 1974. Povprečna cena, ki so jo kupci plačali je bila 1.900 EUR/m². Seveda so se cene močno razlikovale glede na območje kjer je bilo stanovanje kupljeno. Med dražjimi ostaja prestolnica, kjer je bilo povprečno za kvadratni meter potrebno odšteti 2.700 EUR. V preteklem letu v Ljubljani ni bil opazen trend nižanja cen novih stanovanj, povečala razlika med ceno kvadratnega metra novega in rabljenega stanovanja. Novo stanovanje je bilo lani

kar za petino dražje od rabljenega, medtem ko je bila ta razlika v ceni v letu 2006 le 10 %. Cena za kvadratni meter stanovanja je bila najdražja na obali. Stanovanjski in apartmajski objekti so v povprečju dosegli ceno 3.300 EUR, novogradnje pa tudi do 5.000 EUR/m². Ostala slovenska mesta kot so Novo mesto, Celje, Maribor so dosegala ceno kvadratnega metra stanovanja od 1.300 – 1.650 EUR (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2009).

Tabela 1: Povprečna cena kvadratnega metra stanovanja v letu 2008

Lokacija	Cena za m ²	Lokacija	Cena za m ²
Piran	3.300 EUR	Kranj	1.850 EUR
Kranjska Gora, Bled	3.000 EUR	Novo mesto	1.650 EUR
Ljubljana	2.700 EUR	Maribor	1.350 EUR
Koper	2.550 EUR	Celje	1.300 EUR
Nova Gorica	2.050 EUR	Murska Sobota	1.000 EUR

Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije, Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2008, 2009.

S hišami je bilo v letu 2008 kar za 40 % manj transakcij kot leto poprej. Povprečna velikost hiše je merila 146 m² tlorisne površine in je imela 890 m² pripadajočega zemljišča. Vrednost takšnega posla je znašala okoli 150.000 EUR. Tu statistika vključuje le rabljene hiše, saj se nove v večini prodajajo še nedokončane. V vseh slovenskih mestih je opazen izrazit trend padanja cen družinskih hiš. Kot zanimivost se v letu 2008 kaže tudi prodaja posameznih etaž velikih družinskih hiš, saj predvsem starejši ljudje sami ne morejo več vzdrževati tako velikih objektov (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2009).

1.6 Stanovanjska politika v RS

Osnovni cilj vsake stanovanjske politike je omogočiti državljanom dostop do ustreznih stanovanj po ustreznih cenah. Pri najemniških stanovanjih velja, da stroški stanovanja za neko družino nebi smeli presegati 30 % dohodka gospodinjstva (Cirman, b.l.).

V Sloveniji so se v zadnjih letih cene stanovanj povišale. S tem se je zmanjšala dostopnost gospodinjstev do lastniških stanovanj. Država se je lotila reševanja stanovanjskega problema:

- z neprofitnimi stanovanji,
- z nacionalno stanovanjsko shemo,
- s subvencijami.

Kot vse kaže naša stanovanjska politika ni najboljše naravnana, saj vsaka izmed rešitev za seboj skriva problem. Število neprofitnih stanovanj je premajhno za vse, ki bi jih želeli. Problema samega država niti ne zaznava, saj se zaradi majhnega števila stanovanj in velikega števila prosilcev na razpise prijavlja le majhen delež upravičencev. Problem premajhnega števila neprofitnih stanovanj bi delno rešili z oprostitvijo plačila komunalnega prispevka za gradnjo neprofitnih stanovanj.

Nacionalna stanovanjska shema (v nadaljevanju NSVS) je sporna z vidika trajnostnega razvoja obnove prebivalstva. NSVS predvideva 5 ali 10-letno varčevanje in s tem potiska prvega otroka globoko v trideseta leta staršev.

Subvencije za mlade in mlade družine so sporne iz tega vidika, saj so dostopne v tistih delih Slovenije, kjer so stanovanja najbolj dostopna. Tam, kjer so stanovanja najmanj dostopna pa je do njih zelo težko priti, saj so potrebni zelo visoki dohodki, da si do subvencije sploh upravičen (Kopušar, 2008).

1.7 Zemljiška knjiga

Pred nakupom nepremičnine ali zemljišča je pomembno, da o njej pridobimo kar se da čim več podatkov. Podatki o posameznem zemljišču ali nepremičnini so zapisani v zemljiški knjigi. Prav urejena zemljiška knjiga je ključnega pomena za razvoj hipotekarnega bančništva. V njej so evidentirana vsa pravna razmerja v zvezi z nepremičninami.

Zemljiška knjiga je javna knjiga, ki vsebuje podatke o stvarnih pravicah na nepremičnini. Sestavljena je iz treh delov, in sicer (Lesne Gradnje d.o.o., 2009):

- glavne knjige (sem se vpisujejo nepremičnine, pravice glede nepremičnin, pravna dejstva),
- zbirke listin (sestavljajo jih listine, ki so podlaga za vpis v glavno knjigo),
- ter pomožnih registrov.

Namen zemljiške knjige je, da daje zanesljive informacije o lastništvu in drugih stvarnih pravicah (služnosti, vpisani hipotezi). Zemljiška knjiga nam poleg stvarnih pravic daje tudi nekatere obligacijske pravice povezane z nepremičnino (predkupna pravica, razlastitev).

Danes se vse bolj se uveljavlja tudi elektronska zemljiška knjiga, ki posamezniku omogoča še lažji in hitrejši dostop do zelenih podatkov.

1.7.1 Zemljiškoknjižni izpisek

Pred nakupom nepremičnine je dobro pridobiti zemljiškoknjižni izpisek. To je dokument v katerem so zapisane vse informacije o določeni nepremičnini. Le tega lahko kupec pridobi od prodajalca ali sam iz zemljiške knjige proti plačilu takse.

Zemljiškoknjižni izpisek je izpis za vse nepremičnine, ki so v zemljiški knjigi vpisane pod posameznim vložkom. Vsak izpisek je sestavljen iz treh delov, lista A, lista B in lista C (Osnovne značilnosti hipoteke, 2009).

List A (popisni list) - V list A se vpišejo vsa zemljiškoknjižna telesa, ki so združena v posameznem vložku. Pri vsakem zemljiškoknjižnem telesu je tudi opis vrste telesa (njiva, poslopje, gozd,...) skupaj s pripadajočo velikostjo in opombami (Ovnik, 2004, str. 30).

Na vrhu lista A je vpisana katastrska občina v kateri ležijo nepremičnine, zaporedna številka zemljiškoknjižnega vložka ter sodišče, ki vodi glavno knjigo.

List B (lastninski list) - V list B se vpisuje lastninska pravica. Oseba, vpisana na tem listu je lastnik vseh nepremičnin, ki so zapisane na listu A. V primeru, da je lastnikov več so ob njihovih imenih navedeni tudi deleži na posamezni nepremičnini. Deleži morajo biti navedeni v ulomkih, njihov seštevek pa mora biti enak 1 (Osnovne značilnosti hipoteke, 2009).

V ta list se vpisujejo tudi omejitve glede upravljanja oziroma razpolaganja z nepremičnino, ki se vežejo na osebnost lastnika, na primer mladoletnost, stečaj, odvzem opravilne sposobnosti (Ovnik, 2004, str. 30).

List C (bremenski list) - V list C se vpisujejo hipoteke ter vsa ostala bremena na nepremičnini (npr. omejitve pri razpolaganju, prepovedi odtujitve, predkupna pravica,...). Vsi ti vpisi zadevajo vsakokratnega lastnika nepremičnine (Ovnik, 2004, str. 31).

1.7.2 Zemljiškoknjižno dovolilo

Zemljiško knjižno dovolilo je eden izmed dokumentov potrebnih za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo. Zemljiško knjižno dovolilo je lahko del listine o pravnem poslu (kupoprodajne pogodbe) ali pa nastopa kot samostojen dokument in je le priloga listini, ki dokazuje nastanek pravnega posla. Zaradi verodostojnosti mora biti podpis lastnika nepremičnine na zemljiškoknjižnem dovolilu notarsko overjen, saj se s pravnim poslom pravica na nepremičnini zmanjša ali celo preneha (Zemljiškoknjižno dovolilo, 2010).

1.7.3 Primerjava med različnimi viri financiranja

Ko se odločimo za nakup nepremičnine nam zelo pogosto zmanjka sredstev za nakup. Glavno vprašanje, ki se nam postavi je torej katero obliko financiranja izbrati. Unikatnega odgovora, ki bi veljal za slehernega potrošnika ni. Upoštevajoč trenutne finančne zmožnosti in prihodnje denarne tokove posameznika, vsakdo na podlagi lastne presoje izbere zanj najugodnejšo možnost, ki jo ponuja trg. Nema lokrat se zgodi, da je to kombinacija različnih oblik financiranja, ki so nam tisti trenutek na voljo.

2 OBDAVČITEV PRI POSLOVANJU Z NEPREMIČNINAMI

Obdavčenje pri prodaji nepremičnin v Sloveniji obravnavata Zakon o davku na promet z nepremičninami in Zakon o dohodnini (Davki pri prodaji, 2009).

Pri poslovanju z nepremičninami smo lahko obdavčeni z naslednjimi vrstami davkov:

- davek na dodano vrednost,
- davek na promet z nepremičninami,
- davek na kapitalski dobiček.

Na splošno bi lahko obdavčitev pri prometu z nepremičninami bi lahko razdelili v dve večji skupini, in sicer glede na to ali gre za prodajo stare nepremičnine ali za prodajo novogradnje.

2.1 Davek na dodano vrednost

Od 1. julija 1999 je prodaja novogradenj obdavčena z davkom na dodano vrednost (v nadaljevanju DDV). Kot osnovo za odmero DDV se vzame prodajna cena novogradnje. Novogradnje so obdavčene po dveh različnih stopnjah, in sicer:

- z 8,5 % DDV-jem je obdavčena prodaja novih stanovanj in novih stanovanjskih hiš,
- z 20% DDV-jem je obdavčena prodaja novih poslovnih prostorov in poslovnih stavb.

Zavezanec za plačilo DDV je prodajalec nepremičnine.

2.2 Davek na promet z nepremičninami

Prodaja stanovanj, stanovanjskih hiš, zemljišč, poslovnih prostorov in poslovnih stavb, ki niso novogradnje je obdavčena z davkom na promet z nepremičninami. Davek je prav tako v veljavi od 1. julija 1999. Njegova stopnja znaša 2% prodajne cene nepremičnine. Davčna obveznost nastane pri vsakem odplačnem prenosu lastninske pravice na nepremičnini. To pomeni, da se davek obračuna pri prodaji nepremičnine ali v primeru, ko prodajalec v zameno dobi druga sredstva. Z davkom od prometa z nepremičninami je obdavčena tudi (Davki pri prometu z nepremičninami v letu 2008, 2009):

- zamenjava dveh nepremičnin,
- finančni najem nepremičnine (lizing),
- prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske ali solastninske pravice, kot posledica gradnje nepremičnine čez mejo ali povečanja vrednosti nepremičnine,
- prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine od dela nepremičnine, ki presega lastniški delež posameznega solastnika in ga je le ta dobil plačanega,
- pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na podlagi priposestovanja, če ob sklenitvi prvotnega posla davek ni bil plačan.

Zavezanec za plačilo davka od prometa z nepremičninami je prodajalec. V primeru lizinga je zavezanec za plačilo davka lizingodajalec. V primeru priposestovanja je zavezanec za plačilo davka priposestovalec. Pri zamenjavi nepremičnin sta zavezanca za plačilo davka oba udeleženca menjave, in sicer vsak plača davek od vrednosti nepremičnine, ki jo je imel v lasti pred menjavo. Prihodki od plačanega davka na promet z nepremičninami pa pripadajo občini v kateri je nepremičnina locirana.

Prodajalec mora v 15-ih dneh od sklenitve kupoprodajne pogodbe pri pristojni davčni upravi vložiti prijavo za odmero davka na promet z nepremičninami. Prijavi mora priložiti tri izvode kupoprodajne pogodbe in en izvod prodajne pogodbe, na podlagi katere je pridobil lastninsko pravico na nepremičnini. Namesto prodajne pogodbe na podlagi katere je pridobil lastninsko pravico lahko prodajalec predloži tudi izpis iz zemljiške knjige, če je nepremičnina že vpisana vanjo. V primeru, da davčni urad dvomi, da je cena v kupoprodajni pogodbi resnična lahko naroči cenitev vrednosti nepremičnine. Če dvoma o resničnosti cene ni, davčni urad izda odločbo za plačilo davka, ki jo mora zavezanec plačati v roku 30-ih dni od prejema odločbe.

Davčna uprava odmeri davek od prometa z nepremičninami v obliki žiga, ki ga odtisne na izvod kupoprodajne pogodbe. Šele po plačilu davka od prometa nepremičnin, na podlagi žiga davčnega urada, lahko notar overi prodajalčev podpis na kupoprodajni pogodbi.

Z davkom na promet z nepremičninami ni obdavčena ustanovitev ali prenos stavbne pravice ter nepremičnine od katerih je bil že plačan DDV. To pomeni, da se davek na promet z nepremičninami ne plača v primeru novogradenj, ki so že obdavčene z DDV (Davki pri prodaji, 2009).

Davek od prometa z nepremičninami je potrebno plačati v 15-ih dneh in ne šele po prejemu kupnine. V vmesnem času je mogoče, da pride do neskladij med kupcem in prodajalcem, zato

posel ni izvršen. V takih primerih davčni urad davčnemu zavezancu vrne plačan davek brez obresti. Da pride do vrnitve davka mora biti izpolnjen eden izmed naslednjih pogojev (Davki pri prodaji, 2009):

- pogodba razdre pred prenosom lastništva,
- pogodbe ni mogoče izpolniti ali pa se ne izpolni v celoti,
- pogodbo razveljavi sodišče.

Zakon o davku na promet z nepremičninami obravnava tudi izjeme, ki so oproščene plačila davka na promet z nepremičninami (Davki pri prodaji, 2009):

- prenos nepremičnin na diplomatska in konzularna predstavništva, če velja vzajemnost in je tako določeno z mednarodnimi pogodbami,
- prenos nepremičnin ob razlastitvi ali drugih zakonskih ukrepih,
- prenos nepremičnin s statusom kulturnega spomenika, če je spomenik dostopen javnosti ali je namenjen izvajanju kulturnih dejavnosti,
- prenos nepremičnin v postopku prisilne izterjave obveznih dajatev,
- prenos nepremičnin pri razdrtju pogodbe,
- prenos nepremičnin pri razdelitvi premoženja ob ločitvi ali razdrtju zunajzakonske zveze ali v času trajanja zveze,
- prenos nepremičnin pri ustanovitvi ali dokapitalizaciji pravne osebe,
- prenos nepremičnin pri statusnih preoblikovanjih družb, kot jih ureja zakon o gospodarskih družbah.

2.3 Davek na kapitalski dobiček

Kupnina, ki jo prodajalec dobi od prodaje nepremičnine ne gre v dohodnino. To pa še ne pomeni, da ostaja neobdavčena. Razliko med nakupno in prodajno ceno se obdavči z davkom na kapitalski dobiček, ga ureja Zakon o dohodnini. Prvih 5 let po nakupu znaša davek na kapitalski dobiček 20 %, nato pa se vsakih nadaljnjih 5 let zmanjša za 5 odstotnih točk. Od šestega do desetega leta je davek na kapitalski dobiček 15 %, od enajstega do petnajstega leta 10 %, od šestnajstega do 20 leta 5 %. Po preteku 20 let se davka na kapitalski dobiček ne plača več. Davka na kapitalski dobiček so oproščeni tisti, ki so nepremičnino kupili pred 1. januarjem 2002 in tisti, ki so imeli vsaj 3 leta pred prodajo na nepremičnini, ki jo prodajajo prijavljeno stalno bivališče (Davki pri prometu z nepremičninami v letu 2008, 2009).

Lahko se zgodi, da je razlika med vrednostjo nepremičnine ob pridobitvi in odsvojitvi tudi negativna. V takih primerih razlika zmanjšuje davčno osnovo.

3 VIRI FINANCIRANJA

Za nakup nepremičnine potrebujemo znatna finančna sredstva. Vendar v večini primerov posameznik z zadostno količino sredstev ne razpolaga. Ko lastni prihranki niso dovolj, si je

potrebno del sredstev za nakup izposoditi. Iz tega vidika lahko vire financiranja za nakup nepremičnine razdelimo na lastniške in dolžniške vire financiranja.

3.1 Lastniški viri financiranja

Lastni viri za nakup nepremičnine izhajajo iz prihrankov, ki jih posamezniki privarčujejo iz tekočega dohodka. Med lastne vire za nakup ali gradnjo nepremičnine prav tako štejemo posebne oblike stanovanjskih varčevanj. Slednje bi lahko razdelili v dve skupini:

- namenska varčevanja bank,
- NSVS.

Za obe obliki varčevanj je značilna ugodnejša obrestna mera, saj ta sredstva za banke predstavljajo trajnejše vire sredstev. Slabost tovrstnih varčevanj je, da sredstev ob koncu varčevanja ne moremo porabiti za karkoli želimo, vendar samo za vnaprej določen namen, nakup ali gradnjo stanovanja oziroma hiše (Cirman et al., 1999).

Prednosti uporabe lastniških virov financiranja (Fürst, 2003):

- lastništvo in občutek moči ter varnosti,
- enostavno in hitro, brez večjih naporov,
- brez dogovarjanja z bankami,
- majhno tveganje.

Slabosti uporabe lastniških virov financiranja (Fürst, 2003):

- dolgoročna donosnost sredstev vloženih v nepremičnino,
- nimamo na voljo sredstev za druge donosnejše naložbe,
- ob nakupu je potrebno poskrbeti za varnost naložbe (cena, zemljiškoknjižno stanje).

3.2 Dolžniški viri financiranja

Velik del nepremičnin se financira s pomočjo dolžniških virov financiranja. To omogočata relativna stabilnost in dolga življenjska doba nepremičnin. Pri posojilih, ki so na voljo za financiranje nepremičnin ločimo zavarovana in nezavarovana posojila. Nezavarovana posojila so tista, ki predstavljajo manjše zneske in so večinoma namenjena za obnovo. Medtem ko zavarovana posojila predstavljajo večji delež sredstev potrebnih na nakup nepremičnine. V teh primerih posojilodajalec za posojena sredstva zahteva zavarovanje. Trenutno so nam na voljo različne oblike zavarovanj, in sicer (Cirman et al., 1999, str. 52):

- nepremičnina sama,
- posebne police sklenjene z zavarovalnico,
- plačilno sposobni poroki,
- zastava vrednostnih papirjev,

- bančne vloge, menice, čeki.

Prednosti uporabe dolžniških virov financiranja:

- dober komitent lahko doseže dobre posojilne pogoje (Fürst, 2003),
- pogajalska moč na strani komitenta banke, saj si z odobrenim posojilom banka pridobi stranko za daljše časovno obdobje.

Slabosti uporabe dolžniških virov financiranja:

- povečanje izpostavljenosti pri bankah in nezmožnost pridobivanja dodatnih virov sredstev (Fürst, 2003),
- posojilo banke največkrat zadostuje le za 2/3 vrednosti naložbe (100 % kreditiranja s strani banke skoraj ni),
- nezmožnost odplačevanja kredita (zmanjšanje ali izpad dohodka, povečanje anuitete),
- preplačilo kredita v njegovi življenjski dobi (obresti).

4 NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

NSVS s sistemom državnih premij omogoča in zagotavlja državljanom ugodno dolgoročno varčevanje s pravico do nizko obrestovanih dolgoročnih stanovanjskih posojil, kar je tudi zapisano v Zakonu o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (v nadaljevanju ZNSVS) (ZNSVS, Ur.l.RS št.86/2000). Varčevanje v NSVS je Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljevanju Sklad) preko bank začel izvajati leta 1999. Od takrat je bilo objavljenih že osem razpisov, ki skupno obsegajo več kot 100.000 varčevalnih pogodb. Tovrstno varčevanje predstavlja varčevanje za stanovanjske namene. Doba varčevanja je navzdol omejena na minimalno 5 let, medtem ko najdlje s posamezno sklenjeno varčevalno pogodbo lahko varčujemo 10 let (Varčevanje, 2009).

4.1 Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Sklad ima obliko javnega sklada, vendar za opravljeno delo od države ne prejema nobenih sredstev, saj osebne dohodke za svoje zaposlene v celoti krije sam. Naloge, ki opravlja sklad so (Kump, 2009a):

- sofinanciranje gradnje neprofitnih stanovanj,
- prodaja tržnih stanovanj,
- spodbujanje varčevanja preko NSVS,
- dolgoročna posojila za najemnike v denacionaliziranih stanovanjih,
- dolgoročna posojila za fizične osebe,
- dodeljevanje subvencij mladim družinam, ki prvič rešujejo stanovanjski problem,
- dolgoročna posojila za rekonstrukcijo večstanovanjskih stavb (Kump, 2009b).

4.2 Varčevanje v NSVS

Sklad skladno z vsakim razpisom objavi število lotov razpoložljivih za varčevanje. Na podlagi javnega razpisa se za sklepanje varčevalnih pogodb lahko prijavijo vse banke s sedežem v Republiki Sloveniji. V primeru, ko zaprošeno število lotov ne presega razpisanega, je vsota zaprošenih lotov razdeljena med banke, ki izpolnjujejo razpisane pogoje. V primeru, da je povpraševanje bank po lotih večje od ponudbe, prednostno pravico za sklepanje varčevalnih pogodb dobijo banke, ki varčevalcem po izteku varčevanja poleg minimalno določenih stanovanjskih posojil nudijo še dodatna posojila. Poleg tega kriterija Sklad upošteva še regionalno porazdelitev, delež dolgoročnih posojil prebivalstvu in pokritost s poslovno mrežo (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2008).

Minimalni mesečni znesek varčevanja v NSVS je določen z enim lotom. Vrednost enega lota je ob zadnjem razpisu za varčevanje znašala 50 evrov (leta 1999 je bila vrednost enega varčevalnega lota 10.000 tolarjev). Posameznik lahko varčuje tudi več, vendar je varčevalna vsota lahko le večkratnik vrednosti enega varčevalnega lota.

Varčevalci v NSVS morajo redno vplačevati pogodbene varčevalne zneske. V celotni varčevalni dobi jim je pri petletnem varčevanju opravičena ena zamuda, pri desetletnem varčevanju pa dve. V primeru, da varčevalec ne zmore plačevanja zneska lahko od pogodbe tudi odstopi. Če odstopi prej kot v letu dni, dobi le vpogledne obresti. V primeru ko varčevalec odstopi po tem časovnem obdobju mu pripadajo tudi pogodbene obresti (Križnik, 2001). Vendar v primeru odstopa varčevalec ni upravičen do premij, ki jih je tekom varčevanja prejel. Banka varčevalcu v primeru odstopa premije razknjiži in jih v revalorizirani višini v roku 15 dni od odstopa od pogodbe vrne Skladu. Le ta ima nadaljnjih 15 dni časa, da jih nakaže naj v proračun.

Poleg pogodbenih obresti, ki so vnaprej določene je varčevalec letno upravičen tudi do premije. Višina premije do katere je varčevalec upravičen se razlikuje glede na posamezni razpis Sklada za varčevanje v NSVS. Premije iz začetnih razpisov za varčevanje so mnogo višje od premij iz zadnjih razpisov.

Ob zaključku varčevanja je varčevalec upravičen do najetja posojila po posebnih pogojih NSVS z ugodno obrestno mero. Kredit, ki ga lahko najame po teh ugodnih pogojih predstavlja minimalno 2,1-kratnik privarčevanih sredstev. Nekatere banke svojim varčevalcem omogočajo najetje večjega kredita.

Pravico do najetja ugodnega namenskega kredita ima varčevalec še dve leti po zaključku varčevanja ob predpostavki, da je redno vplačeval obroke varčevanja in da s plačilom ni zamudil večkrat, kot je v pogojih varčevanja določeno. Možnost najetja kredita prek Sklada v obdobju dveh let po poteku varčevanja veja tudi za varčevalce, ki so varčevanje sklenili pred dopolnitvijo zakona o NSVS, čeprav je bil v prvotno zapisanih pogojih rok za najem stanovanjskega kredita preko NSVS le eno leto (Soroszy, 2009).

4.3 Prva NSVS

Pogodbe o varčevanju za vpis v prvo NSVS so se začele sklepati 1.7.1999. Banke so dobile razdeljene lote in čas za sklepanje varčevalnih pogodb jim je bil omejen na šest mesecev. Vendar odziv varčevalcev je presenetil vse. Večina izmed dvanajstih izbranih bank je vse varčevalne lote razprodala že v prvem tednu. Tako je bilo v pol leta sklenjenih več kot 25.000

varčevalnih pogodb. Večina varčevalcev se je odločila za 5-letno obliko varčevanja, in sicer kar 91,1% (Poročilo o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi 1999-2001, 2002).

4.4 Primerjava 5-letnega in 10-letnega varčevanja NSVS za leto 1999

Čeprav se je večina varčevalcev ob prvem razpisu Sklada odločila za 5-letno varčevanje, le to ni tako ugodno kot desetletno. Med obema varčevanjema obstajajo tri pomembne razlike:

- 5-letno varčevanje ima nižje obresti od 10-letnega,
- višina državne premije, ki jo varčevalec prejme letno pri 10-letnem varčevanju znaša 1,25-kratnik mesečnega vplačila, pri 5-letnem varčevanju letna je premija enaka mesečnemu vplačilu varčevalca,
- obresti od 10-letne NSVS niso obdavčene (ZDoh-2, Ur.l. RS št.117/2006).

Tabela 2: Primerjava obrestne mere pri 5-letnem in 10-letnem varčevanju v NSVS

VARČEVALEC		
	obresti	premije
5-letno varčevanje	TOM + 1,65%	1 mesečni obrok (8,33% letnega vplačila letno)
10-letno varčevanje	TOM + 3,00%	1,25 mesečnega obroka (10,42% letnega vplačila letno)

POSOJIOJEMALEC NA OSNOVI VARČEVANJA		
stanovanjsko posojilo	na 10 let	TOM + 2,45%
	na 20 let	TOM + 3,80%

Vir: Poročilo o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi 1999-2001, 2002.

4.5 Zaključek varčevanja v NSVS

Po izteku varčevalne pogodbe varčevalec prosto razpolaga s privarčevanimi sredstvi. Privarčevana sredstva lahko porabi za kateri koli namen. Prihranke skupaj z obrestmi in premijami lahko dvigne in prosto razpolaga z njimi. Vendar pa v tem primeru ni upravičen do ugodnega stanovanjskega posojila, ki ga varčevalec lahko najame izključno za nakup, gradnjo ali prenovo nepremičnine. Banka je takemu varčevalcu dolžna zagotoviti posojilo najmanj v višini 2,1-kratnika privarčevanih sredstev. Odplačilna doba za tako posojilo je enaka dvakratniku obdobja v katerem je varčevalec prejemal premije. Torej za 5-letna varčevanja je doba odplačila posojila 10 let ter za 10-letna varčevanja 20 let.

Od začetka varčevanja pa do danes je ZNSVS doživel nekaj sprememb. Ena izmed ključnih sprememb je namenskost varčevanja. Tako morajo varčevalci, ki so svoje varčevalne pogodbe podpisali po letu 2006, ob izteku varčevalne pogodbe privarčevana sredstva porabiti namensko za nakup, gradnjo, rekonstrukcijo, adaptacijo ali katero izmed investicij določenih v pogojih dopolnjenega Zakona o NSVS. V nasprotnem primeru niso upravičeni niti do premij, ki bi jim sicer pripadale (Sorozsy, 2009).

Dobra lastnost varčevanja v NSVS je, da varčevalec lahko pravice ali obveznosti iz naslova varčevanja prenese na otroke, vnuke, zakonca ali osebo, kateri v skladu s predpisi o zakonski zvezi pripadajo enake pravice kot zakonskemu partnerju (Kraljič, 2003, str. 13-14).

4.6 Spreminjanje pogojev v okviru NSVS

Pogoji v okviru NSVS so se od prvega razpisa za varčevanje leta 1999 in vse do danes spreminjali. Tri najvidnejše spremembe med letom 1999 in 10 let pozneje (2008) so (Poročilo o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi 1999-2001, 2002):

- Privarčevana sredstva skupaj s premijami in obrestmi lahko varčevalec, ki je v varčevanje vstopil leta 1999 porabi prosto in za karkoli želi. Varčevalec, ki je v varčevanje vstopil po letu mora sredstva, ki jih bo privarčeval v okviru NSVS porabiti izključno za nakup, gradnjo, prenovu nepremičnine, nakup zemljišča, stroške povezane z pridobivanjem dokumentacije, plačilo spremembe namembnosti zemljišča ali za poplačilo že najetih posojil za zgoraj naštete namene. V nasprotnem primeru se mu vse premije, ki jih je dobil od Sklada razknjižijo.
- Obresti, ki jih varčevalec prejme na privarčevana sredstva so se leta 1999 pri 5-letnem in 10-letnem varčevanju razlikovale. Pri 10-letnem varčevanju so bile obresti višje, da bi čim bolj spodbudili varčevalce v dolgoročneje varčevanje, saj taka oblika varčevanja predstavlja tudi za banke dolgoročne vire financiranja. Leta 2008 so ponujene obresti na privarčevana sredstva enake, ne glede na dolžino varčevalnega obdobja.
- V desetih letih se je višina premije, ki jo dobi varčevalec najmanj prepolovila. Leta 1999 je varčevalec, ki je sklenil 5-letno varčevalno pogodbo vsako leto za »nagrado« prejel še po eno premijo, tisti z 10-letnim varčevanjem pa kar 1,25-kratnik vplačane premije. Za na novo sklenjene pogodbe je danes premija, ki jo zagotavlja Sklad le še polovica premije letno in to ne glede na dolžino varčevalnega obdobja.

Zgoraj našteti razlogi in vidno poslabšanje pogojev gotovo predstavljajo enega izmed razlogov, zakaj je zanimanje za varčevanje v NSVS upadlo.

4.7 Pozitivne strani in kritike NSVS

Na prvi pogled NSVS predstavlja idealno rešitev pri reševanju stanovanjskega problema. Prva pomanjkljivost varčevanja je v tem, da je NSVS zasnovana tako, da je potrebno najprej dolgoročno varčevati. To pomeni, da si morajo mladi najprej zagotoviti zaposlitev, ki jim bo omogočila varčevanje. Vendar tudi 10-letno varčevanje na začetku poklicne poti brez izdatne pomoči staršev ne bo dovolj za nakup lastnega stanovanja (Cirman, b.l.). Naslednji problem predstavlja višina posojila, ki jo je mogoče dobiti. Privarčevana sredstva v okviru NSVS večinoma še zdaleč ne zadoščajo za tretjino vrednosti nepremičnine. V povprečju predstavljajo le okoli 20 % potrebnih sredstev.

Ukrepi NSVS na trg delujejo podobno kot subvencije mladim družinam. Oboje predstavlja neučinkovito porabo javnih sredstev, saj država le teh ne usmerja na področje največje mejne koristnosti. Z obema instrumentoma država posega na stran povpraševanja. Ukrepi na ponudbeni strani so počasni in jih država dela v manjših korakih. S tem se povečujejo dobički lastnikov stanovanj, zemljišč in investitorjev. Cene pa gredo v nebo (Cirman, b.l.).

Pozitivni učinki NSVS so aktivno vključevanje Sklada v gradnjo stanovanj. To pozitivno vpliva na gospodarstvo, saj spodbuja investicije. Največji učinek bo dosežen, če se bodo privarčevana v NSVS prelila v nakupe novih stanovanj. Druga pozitivna lastnost je, da se povečuje dolgoročno varčevanje. Le to je bilo najbolj izrazito leta 1999, ko je Sklad objavil prvi razpis za varčevanje. Posledično rast dolgoročnega varčevanja poveča tudi rast dolgoročnih depozitov pri bankah, ki imajo tako stalen vir sredstev (Križnik, 2003). Prednost varčevanja v NSVS je tudi varnost samega varčevanja ter visoka stopnja donosnosti.

4.8 Subvencije mladim družinam

Do pomoči pri reševanju stanovanjskega problema so upravičene tudi mlade družine. Poleg varčevanja v NSVS je druga pomembna dejavnost Sklada dodeljevanje subvencij mladim družinam ob njihovem prvem reševanju stanovanjskega vprašanja ali subvencioniranju tržnega najema. Sklad subvencije podeljuje na podlagi vsakoletnega javnega razpisa. Do subvencije je upravičena mlada družina, katere roditelj v koledarskem letu ne sme dopolniti 28 let. V primeru uspešno zaključenega doktorskega študija se starostna meja pomakne za dve leti navzgor. Subvencije se izplačujejo v enkratnih letnih zneskih. Za najem tržnega stanovanja je mogoče pridobiti subvencijo za obdobje največ dveh let, medtem ko je pri nakupu stanovanja subvencioniranje mogoče osem let (Davki pri prometu z nepremičninami v letu 2008, 2009).

5 POSOJILO

Nakup stanovanja ali gradnja hiše je velik finančni zalogaj. Lastna sredstva posameznika navadno ne zadostujejo, zato je potrebno pridobiti dodatna finančna sredstva oziroma najeti posojilo.

5.1 Opredelitev kredita

Pojem kredit izhaja iz latinske besede credere in pomeni varovati, zaupati. Pri kreditnem razmerju gre za pravno razmerje med upnikom in dolžnikom. V splošni terminologiji velikokrat enačimo pojma kredit in posojilo. Slednje pomeni le kupčija, s katero se med strankama ustvari kreditno razmerje (Krediti, 2009).

V ekonomski literaturi se pojavljajo še druge opredelitve kredita. Vsaka izmed njih nekaj prispeva k pojasnitvi pojma kredit. Nekatere opredelitve pojma kredita drugih avtorjev (Crnković, 1988, str. 114):

- Kredit je kratkoročna prodaja denarja.
- Kredit je sposobnost pridobiti si v sedanosti vrednost, ki se meri v denarju, na osnovi obljube plačila v prihodnjem času in na temelju zaupanja prodajalca v kupčevo pripravljenost in sposobnost, da porabna svoje obveznosti.
- Kredit je začasno prenašanje neporabljenih, prihranjenih dohodkov iz ene gospodarske celice v drugo.

5.2 Razlika med pojmom kredit in posojilo

Izraza kredit in posojilo nista nujno sopomenki. Pravno gledano besedo lahko besedo kredit uporabimo, ko gre za posojanje denarnih sredstev. Za ekonomiste pa je denarno posojilo le ena izmed možnih pojavnih oblik kreditnega odnosa, ki nastane vsakokrat ko sta prejem in plačilo časovno razmaknjena (Čibej, 2006). V nadaljevanju ne bom dajala poudarka med razlikovanjem omenjenih pojmov.

5.3 Vrste posojil glede na ročnost

Glede na ročnost posojila delimo posojila na dolgoročna in kratkoročna. Meja med obema tipoma je eno leto kot čas dokončnega vračila posojila. Takšna delitev je značilna tako za naše kot tudi za tuje banke. Značilnost posojil, ki so namenjeni za nakup nepremičnin je, da so le ta dolgoročna. Odplačilna doba takšnih posojil se giblje med 10 in 30 leti.

5.4 Način odplačevanja posojila

Zneski s katerimi dolžnik odplačuje posojilo se imenujejo anuitete. Izraz se uporablja ne glede na dolžino obdobja med dvema zaporednima obrokom. Izraz izhaja iz latinske besede anno, kar pomeni leto, vendar smo ga prevzeli za vsa plačila dospel ob koncu obdobja. Vsaka anuiteta je sestavljena iz dveh delov, in sicer iz dela glavnice ter pripadajočih obresti.

Glede na način obračuna in odplačevanja obveznosti banke uporabljajo dva načina, in sicer (Čibej, 2006):

- **Obročni način.** Izhaja iz predpostavke o enakih delih glavnice in sprotne dodajanju ustreznega zneska obresti. Skupni znesek oziroma odliv, ki ga periodično plačujemo se torej iz plačila v plačilo zmanjšuje.

Tak način odplačevanja posojila je pogostejši za pravne kot za fizične osebe. Glavni razlog je, da morajo pravne osebe v svojih računovodskih izkazih plačevanje obresti obravnavati drugače kot vračanje glavnice. Zneski, ki pomenijo vračilo glavnice zmanjšujejo premoženje na transakcijskem računu in na drugi strani enako zmanjšujejo obveznosti do virov sredstev. Na drugi strani obresti, ki jih podjetje plačuje za najeta tuja sredstva pomenijo odhodke. Odhodki pa neposredno vplivajo na poslovni izid in nato še kot odbitek od davčne osnove zmanjšujejo znesek plačanih davkov in s tem vplivajo na čisti dobiček podjetja.

Primer: Imamo dolg D v višini 160.000 EUR, ki ga moramo odplačati v 5 letih. Obrestna mera p je 7% letno. Dolg odplačujemo tako, da vsako leto odplačamo enak delež glavnice. Spodnja enačba (1) nam prikazuje izračun anuitete pri obrestnem načinu (Čibej, 2006).

$$a_n = Q + o_n = Q + D_{n-1} * p / 100 \quad (1)$$

Tabela 3: Odplačevanje posojila pri obrestnem načinu odplačevanja

Leto (n)	Anuiteta (a)	Obresti (o)	Odplačilo glavnice (Q)	Ostanek glavnice (D)
0				160.000
1	43.200	11.200	32.000	128.000
2	40.960	8.960	32.000	96.000
3	38.720	6.720	32.000	64.000
4	36.480	4.480	32.000	32.000
5	34.240	2.240	32.000	0
	193.600	33.600	160.000	

Za kontrolo je dobro preveriti, da je vsota v četrtem stolpcu enaka začetnemu dolgu, ter da je drugi stolpec vsota tretjega in četrtega. Odplačilo glavnice mora biti ves čas enako, delež obresti se mora vsako leto zmanjševati.

- **Anuitetni način.** Ob predpostavki, da je obrestna mera fiksna velja da je anuiteta nespremenljiva. Znotraj nje se spreminja delež obresti in delež glavnice. V začetnem obdobju odplačevanja posojila je delež obresti večji delež glavnice pa manjši, proti koncu obdobja odplačevanja posojila pa se to razmerje ravno obrne. Tak način odplačevanja posojila je primeren predvsem za fizične osebe, ki bi si težko privoščile obročni način pri katerem bi se vsak mesec spremenila anuiteta. Anuitetni način je za fizične osebe primernejši predvsem z vidika enake višine mesečne obveznosti.

Primer: Imamo dolg D v višini 160.000 EUR, ki ga moramo odplačati v 5 letih. Obrestna mera p je 7% letno. Dolg odplačujemo z enakimi letnimi anuitetami. Spodnja enačba (2) nam prikazuje izračun anuitete pri anuitetnem načinu (Čibej, 2006).

$$a_n = D_0 r^n (r-1) / (r^n - 1) \quad (2)$$

D₀ pomeni začetni dolg, n je število anuitet, v našem primeru je enako številu let odplačevanja kredita, r je obrestovalni faktor. Kako izračunamo obresti pri anuitetnem načinu nam prikazuje naslednja enačba (3) (Čibej, 2006).

$$o_n = D_{n-1} * p / 100 \quad (3)$$

Tabela 4: Odplačevanje posojila pri anuitetnem načinu

Leto (n)	Anuiteta (a)	Obresti (o)	Odplačilo glavnice (Q)	Ostanek glavnice (D)
0				160.000
1	39.023	11.200	27.823	132.177
2	39.023	9.252	29.770	102.407
3	39.023	7.169	31.854	70.553
4	39.023	4.939	34.084	36.470
5	39.023	2.553	36.470	0
	195.113	35.113	160.000	

Anuiteta je skozi celotno dobo odplačevanja konstantna. V začetku dobe odplačevanja plačujemo večji delež obresti in manjši delež glavnice, proti koncu dobe odplačevanja pa obresti predstavljajo le manjši del celotne anuitete.

5.5 Vpliv obrestne mere in dolžine dobe odplačevanja na višino anuitete

Višina obrestne mere in doba odplačevanja vplivata na višino anuitete. Vsako znižanje obrestne mere ter vsako podaljšanje dobe odplačila zniža anuiteto. Predvsem pri slednjem moramo biti zelo pazljivi, do kakšnega podaljšanja dobe odplačila posojila se nam še splača spustiti, saj podvojitev dobe odplačevanja še zdaleč ne pomeni razpolovitve anuitete.

Primer: Predpostavljamo, da imamo dolg v višini 100.000 EUR, ki ga bomo odplačevali 10 let. Način obrestovanja je anuitetni. Anuiteta v plačilo zapade enkrat letno. Obrestna mera se giblje v razponu od 3 % do 12 %.

Tabela 5: Vpliv obrestne mere na višino anuitete pri konstantni dobi odplačevanja kredita

Obrestna mera v % (r)	3	6	9	12
Glavnica (D)	100.000	100.000	100.000	100.000
Doba odplačevanja v letih (n)	10	10	10	10
Letna anuiteta (a)	11.723	13.587	15.582	17.698
Plačilo v 10-ih letih	117.231	135.868	155.820	176.984
Obresti (o)	17.231	35.868	55.820	76.984

Če se obrestna mera poveča iz 3 % na 6 %, torej za 2-krat se bodo tudi plačane obresti za odobreno posojilo povečale za najmanj 2-krat.

Primer: predpostavljamo, da imamo dolg v višini 100.000 EUR. Obrestna mera je 6 % in je konstantna. Obdobje odplačevanja se giblje od 10 do 25 let.

Tabela 6: Vpliv dolžine dobe odplačevanja na višino anuitete

Obrestna mera v % (r)	6	6	6	6
Glavnica (D)	100.000	100.000	100.000	100.000
Doba odplačevanja v letih (n)	10	15	20	25
Letna anuiteta (a)	13.587	10.296	8.718	7.823
Plačilo v celotni dobi odplačevanja	135.868	154.444	174.369	195.567
Obresti (o)	35.868	54.444	74.369	95.567

Če podvojimo dobo odplačevanja, se nam bo letna anuiteta zmanjšala manj kot za polovico.

Iz obeh zgornjih primerov lahko pridemo do ugotovitve, da podaljševanje časa odplačevanja sicer zmanjša anuiteto, vendar za faktor, ki je manjši od faktorja podaljševanja časa. Razlika je tem večja, čim višja je obrestna mera (Čibej, 2006).

5.6 Dejanska cena posojenega denarja – efektivna obrestna mera

Pri najemanju kredita moramo biti pozorni na dejansko ceno, ki jo bomo plačali. Obrestna mera je eden izmed pomembnih dejavnikov, ni pa edini. Poleg nje so pomembni še ostali stroški, kot so stroški zavarovanja kredita, stroški odobritve posojila in vsi ostali stroški, ki nastanejo ob najemanju kredita in njegovi odobritvi. Dejansko ceno kredita nam pove tako imenovana efektivna obrestna mera (v nadaljevanju EOM), ki poleg bančne obrestne mere na posojeni denar upošteva še vse dodatne stroške.

EOM je leta 2000 opredelil zakon o potrošniških kreditih. V njem je določen način izračuna ter stroški. Stroške, ki jih ima kreditojemalec pri najetju kredita lahko v grobem razdelimo v dve skupini, in sicer obresti, kot nadomestilo za uporabo izposojenega denarja in stroške kreditnih storitev oziroma tako imenovane dodatne stroške (Rogelj, 2004).

Med dodatne stroške, ki vplivajo na oblikovanje efektivne obrestne mere štejemo:

- Strošek odobritve posojila,
- administrativne stroške,
- stroške vodenja posojila,
- stroške zavarovanja posojila,
- stroške odplačevanja posojila.

Primer: Najamemo posojilo pri banki brez dodatnih stroškov

Predpostavljamo, da sta realna obrestna mera in efektivna obrestna mera enaki. Obrestna mera je 7 % letno. Znesek najetega posojila je 10.000 EUR. Posojilo vrnemo čez eno leto.

Čez eno leto vrnemo 10.700 EUR.

To da sta efektivna in realna obrestna mera enaki, nam pove da pri najemanju posojila nismo imeli nobenih dodatnih stroškov. V realnosti takih primerov brez dodatnih stroškov skoraj da ni.

Primer: Pri najetju posojila nam banka zaračuna dodatne stroške

Znesek najetega posojila je 10.000 EUR. Obrestna mera je 7 % letno. Banka nam zaračuna strošek odobritve posojila v višini 250 EUR. Posojilo bomo vrnili čez eno leto.

To pomeni, da bomo za investiranje imeli le 9.750 EUR, in ne 10.000 EUR. Čez eno leto pa bomo vrnili 10.700 EUR.

Izračun :

$$9.750 \text{ EUR} / 10.700 \text{ EUR} = 0,9112 \Rightarrow EOM = 9,12 \% \quad (4)$$

Iz izračuna lahko vidimo, kako pomembno je upoštevati dodatne stroške pri najemanju posojila. Efektivna obrestna mera je za 2,12 odstotne točke višja od realne obrestne mere, ki jo ponuja banka.

5.7 Vrste posojil pri nakupu nepremičnine

Naše banke državljanom ponujajo različne vrste posojil. Le ta se razlikujejo glede na namen, ročnost, obliko zavarovanja in seveda tudi kreditnejalčeve zmožnosti. Glede na zgoraj našeto, ob predpostavki, da smo kreditno sposobni lahko pri nakupu nepremičnine izbiramo med naslednjimi vrstami posojil:

- stanovanjsko posojilo,
- lombardno posojilo,
- hipotekarno posojilo,
- premostitveno posojilo.

5.7.1 Stanovanjsko posojilo

Povprečen državljan, katerega edini dohodek je plača si težko zamisli rešitev stanovanjskega problema brez najema stanovanjskega kredita. Za stanovanjska posojila lahko zaprosijo polnoletne osebe, ki so v rednem delavnem razmerju in prejemajo plačo ali pa upokojenci, ki imajo prav tako redne mesečne dohodke v obliki pokojnine. V primerih, ko gre za najem navadnega stanovanjskega posojila z zavarovanjem pri zavarovalnici banke za najem poleg zgoraj omenjenih pogojev, zahtevajo tudi slovensko državljanstvo. Tudi državljani Evropske unije lahko v Sloveniji najamejo stanovanjsko posojilo, vendar banke za njegovo odobritev zahtevajo drugačno obliko zavarovanja (na primer zastava na nepremičnini) in posebno odobritev uprave banke (Stanovanjski krediti, 2009).

Stanovanjska posojila zavarovana z zavarovanjem pri zavarovalnici imajo praviloma krajšo dobo odplačevanja kot hipotekarna posojila. Maksimalna doba odplačila za tovrstnega posojila je 15 let (pri nekaterih slovenskih bankah le 10 let).

Stanovanjska posojila je mogoče najeti tako v domači kot tuji valuti. Ko govorimo o najemu stanovanjskega posojila v tuji valuti banke najpogosteje uporabljajo švicarski frank (redkeje ameriški dolar ali japonski jen). Vendar so v zadnjem času posojila v tuji valuti le izjemoma odobravajo, saj je tečajno tveganje preveliko. Pri posojilu, najetem v domači valuti, lahko izbiramo med spremenljivo in fiksno obrestno mero, medtem ko so posojila v tuji valuti z variabilno obrestno mero.

Stanovanjsko posojilo lahko uporabimo le namensko, in sicer za (Stanovanjski krediti, 2009):

- Nakup ali gradnjo nepremičnine (stanovanje, hiša, garaža, vikend,...),
- prenovo nepremičnine,
- nakup zemljišča, ki je zazidljivo ali je zanj predvidena sprememba namembnosti (bo zazidljivo),
- poplačilo drugega stanovanjskega posojila,
- izplačilo dednih deležev iz naslova stanovanjske enote,
- v primeru razveze za izplačilo zakonca za delež, ki izvira iz naslova stanovanjske enote.

Za stanovanjska posojila, ki so zavarovani zgolj pri zavarovalnici banke uporabljajo pravilo, da maksimalna višina obroka posojila ne sme presegati tretjine mesečne plače. V takih primerih si lahko povečamo obrok posojila in tako tudi celotno višino posojila bodisi z drugo obliko zavarovanja (vendar v tem primeru to ni več običajeno stanovanjsko posojilo) ali pa z tako imenovanimi družinskimi posojili, ki jih ponujajo nekatere banke v Sloveniji. Prednost tekega posojila je, da nam omogoča najetje večjega posojila, saj ga odplačuje več družinskih članov hkrati, stroški odobritve pa so nam zaračunani le enkrat.

Prednosti stanovanjskega posojila:

- gotovinsko izplačilo dela posojila,
- nižji stroški zavarovanja posojila,
- hitra pridobitev.

Slabosti stanovanjskega posojila:

- krajša odplačilna doba,
- nižji zneski posojila.

5.7.2 Lombardno posojilo

Lombardno posojilo je dobilo ime po italijanski pokrajini Lombardiji, od koder tudi izvor tovrstne oblike posojila. Sama beseda lombard pomeni dajanje ali jemanje posojila na podlagi lahko unovčljivega premičnega predmeta (Lombardni krediti, 2009).

Lombardna posojila ponuja večina bank. Za pridobitev lombardnega posojila lahko posojilojemalec za zavarovanje zastavi depozit, obveznice, blagajniške zapise, točke vzajemnega sklada, vrednostne papirje. Za tovrstno posojilo lahko zaprosijo polnoletne osebe do dopolnjenega 75-ega leta starosti (Lombardni krediti, 2009).

Lombardna posojila so po navadi boljša in cenejša rešitev od potrošniškega posojila. V primeru, ko imamo sredstva na banki vezana za določeno obdobje dobimo tovrstno posojilo skoraj takoj. Višina posojila praviloma znaša 90 % vezanih sredstev. Strošek posojila banke izračunajo tako, da določijo nek pribitek na obrestno mero po kateri so vezana sredstva v depozitu stranke. Ta pribitek se giblje med 0,15 % in 0,40 %.

Razmerje pri zastavi vrednostnih papirjev je za posojilojemalca nekoliko slabše. Pred krizo so nekatere banke ponujale lombardna posojila v višini 80 % takratnih vrednosti zastavljenih vrednostnih papirjev. Seveda je to veljalo za papirje z visoko bonitetno. V trenutnih gospodarskih razmerah je razmerje med pridobljenim posojilom in zastavljenimi vrednostnimi papirji blizu ena proti dve (Lombardni krediti, 2009).

Pri odobravanju lombardnih posojil slovenske banke v glavnem zahtevajo domače papirje iz prve borzne kotacije, z visoko boniteto in visoko likvidnostjo. Pri nekaterih bankah je možna pridobitev posojila tudi na podlagi zastave tujih vrednostnih papirjev. Vrednost zastavljenih papirjev se izračuna na podlagi tržnih cen papirjev. Banke tržne cene spremljajo dnevno. V primeru padca tečajev lahko od posojilojemalca zahtevajo dodatno kritje oziroma zavarovanje. Če banka dodatnega kritja ne dobi vrednostne papirje proda takrat, ko si še lahko zagotovi poplačilo svojih sredstev, razliko ki nastane ob prodaji pa vrne posojilojemalcu.

Ob odobritvi lombardnega posojila se vrednostni papirji posojilojemalca zastavijo pri KDD (če gre za slovenske vrednostne papirje) ali pri eni izmed borznih hiš (v primeru zastave tujih vrednostnih papirjev). V času, ko so vrednostni papirji zastavljeni, posojilojemalec ne more prosto razpolagati z njimi, jih prodati. Prodaja je možna le ob soglasju banke kot posojilodajalca, a v takih primerih gre denar direktno za poplačilo obveznosti. Posojilojemalec je v času, ko ima zastavljene vrednostne papirje upravičen do donosov (dividend), razen če nebi bilo v posojilni pogodbi napisano drugače (Lombardni krediti, 2009).

Lombardna posojila se običajno vračajo z mesečnim plačilom obresti in vračilom glavnice ob zapadlosti. Ko ima posojilojemalec poplačane vse obveznosti do banke, le ta izda nalog za sprostitev njegovih vrednostnih papirjev in mu omogoči prosto razpolaganje z njimi.

Prednosti lombardnega posojila (Lombardni krediti, 2009):

- hitra pridobitev posojila,
- nizki stroški pridobitve,
- zastava vrednostnih papirjev je bistveno cenejša od plačila zavarovalne premije,
- ni potrebno ugotavljati posojilojemalčeve kreditne sposobnosti,
- dokazovanje namenske porabe posojila ni potrebno,
- v primeru zastave delnic je posojilojemalec upravičen do izplačila donosov (dividend).

Slabosti lombardnega posojila (Lombardni krediti, 2009):

- primernejši za kratkoročno financiranje, pri nakupu nepremičnine potrebujemo dolgoročne vire financiranja,
- v kriznih časih so banke previdnejše pri odobravanju tovrstnih posojil, zato je tudi sama pridobitev nekoliko težja,
- zastavno razmerje med posojenimi sredstvi in zastavljenim premoženjem je lahko visoko.

Na prvi pogled daje lombardno posojilo videz enostavne in ne drage rešitve, ko potrebujemo denar in imamo sredstva vezana v drugih oblikah. Vendar moramo biti pri najemanju te vrste posojila skrajno previdni in se hkrati tudi zavedati posledic, ki jih tovrstno posojilo lahko prinese s seboj. Tak primer nam je ne malo oddaljen. Zaradi gospodarske krize v svetu so se v letu 2008 sesule vse svetovne borze. V tem obdobju se je večina svetovnih delnic prepolovila in bankam kritje za lombardna posojila še zdaleč ni zadostovalo. Od posojilojemalcev so zahtevale dodatno kritje. Ker marsikdo tega ni bil zmožen, so banke začele prodajati vrednostne papirje, da bi prišle do svojih sredstev.

5.7.3 Hipotekarno posojilo

Hipoteka ali zastavna pravica na nepremičnini je prednostna poplačilna pravica. Z njo se upnik zavaruje, da bo dobil vrnjeno posojilo, ki ga je odobril hipotekarnemu dolžniku. Glavna funkcija hipoteke je varstvo upnika. V primeru, ko hipotekarni dolžnik ne plačuje svojih obveznosti iz naslova zavarovanih terjatev, je hipotekarni upnik upravičen do realizacije hipoteke. Zavarovanje se realizira tako, da se nepremičnina na katero je vpisana hipoteka

proda, iz dobljenih sredstev pa se poplačajo vsi dolgovi. Če je upnikov več se dolgovi odplačajo po vrstnem redu terjatev, ki so vpisane v zemljiški knjigi (Hipoteka, 2009).

Pri nakupu nepremičnine moramo biti pazljivi, da je le ta na dan podpisa kupoprodajne pogodbe bremen prosta. V nasprotnem primeru, če kupimo nepremičnino z vpisano terjatvijo ima dosedanji upnik terjatev proti nam, novemu lastniku nepremičnine.

Hipoteko lahko ustanovi lastnik nepremičnine. V primeru ko je lastnikov več, lahko vsak izmed njih samostojno na svojem delu ustanovi hipoteko, brez soglasja ostalih solastnikov. Drugače je, če je nepremičnina v skupni lasti. V takem primeru je hipoteka lahko ustanovljena le na nepremičnini kot celoti (Osnovne značilnosti hipoteke, 2009).

Značilnosti hipoteke sta:

- **Nedeljiva povezanost zemljišča in objekta**
Hipoteka obsega nepremičnino v celoti in vse njene sestavine, dokler le ti niso ločeni od glavne stvari. Prav tako zajem tudi vse pritikline, ki so v lasti zastavitelja. Navedeno pomeni, da je vse kar je po namenu trajno spojeno z nepremičnino, sestavina nepremičnine. Zato ni mogoče hipoteke ustanoviti zgolj na stavbi, saj je le ta sestavni del zemljišča na katerem je zgrajena. Izjemi sta dve, in sicer etažna lastnina in stavbna pravica. Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in pripadajočih skupnih prostorov. Medtem ko stavbna pravica daje njenemu najemniku pravico, da ima za določeno časovno obdobje (največ 99 let), v lasti zgradbo nad tujo nepremičnino ali pod njo (Osnovne značilnosti hipoteke, 2009).
- **Nedeljivost hipoteke**
Nedeljivost hipoteke je ena izmed osnovnih značilnosti hipoteke. To pomeni, da se hipoteka ne zmanjša, kadar je terjatev delno poplačana. V primeru, ko se nepremičnina deli je vsak od delov nepremičnine obremenjen s hipoteko v celoti. Naprimer: Imamo nepremičnino na kateri bi bila vpisana hipoteka v višini 50.000 EUR in ta nepremičnina se razdelili v dve novi nepremičnini. Vsaka izmed teh dveh nepremičnin bi bila obremenjena s hipoteko 50.000 EUR, in ne le polovico tega zneska 25.000 EUR (Osnovne značilnosti hipoteke, 2009).

5.7.3.1 Značilnosti hipotekarnega posojila

Hipotekarno posojilo je s hipoteko zavarovano posojilo. Pri najemanju hipotekarnih posojil gre običajno za dolgoročna posojila, ki so namenjena za nakup, gradnjo ali prenovo nepremičnine. Posojilo te vrste je zavarovano z nepremičnino. Hipoteka se vpiše v zemljiško knjigo (Cirman et al., 1999, str. 53).

Hipotekarno posojilo v pravem pomenu besede se od ostalih posojil razlikuje po tem, da sama kreditna sposobnost posojilojemalca ni pomembna. Višina kredita je navadno v višini do 70% tržne vrednosti nepremičnine. Posojilodajalci teh vrst kreditov gredo le redko čez to mejo, saj se le tako lahko popolnoma zavarujejo. Le tako lahko ob morebitni nezmožnosti plačevanja kredita in neugodnih razmerah na trgu, ki se odražajo v padcu cen nepremičnin pridejo nazaj do posojenega denarja in povračila vseh ob tem nastalih stroškov.

Unovčenje hipoteke v primeru neplačila dolžnika je možna še le potem, ko upnik izčrpa vse druge možnosti za hranitev posojilnega razmerja.

Prednosti hipotekarnega posojila (Lizing ali hipotekarno posojilo, 2006):

- preverjanja nepremičnine, ki jih banka opravi preden odobri posojilo,
- ves čas odplačevanja je lastnik nepremičnine posojilojemalec,
- za upnika predstavlja to enega izmed najvarnejših načinov zavarovana svoje terjatve (Cirman et al., 1999, str. 53).

Slabosti hipotekarnega posojila:

- dolgotrajni postopki, ki jih izvaja banka preden odobri posojilo - tudi do 60 dni (Lizing ali hipotekarno posojilo, 2006),
- zavarovanje s hipoteko je precej drago.

5.7.3.2 Stroški pri najemu hipotekarnega posojila

Pri hipotekarnem posojilu naletimo na pet različnih vrst stroškov, in sicer stroški odobritve posojila, stroški cenilca, notarski stroški, stroški sodnih taks in stroški izbrisa hipoteke. Stroški odobritve hipotekarnega posojila se med posameznimi bankami razlikujejo. V povprečju znašajo 0,5 % od vrednosti najetega posojila (primer: pri najemu hipotekarnega posojila v višini 60.000 EUR, znašajo stroški odobritve okoli 300 EUR). Stroškom cenilca nepremičnine se bomo izognili, če kupujemo novogradnjo. V tem primeru cenitev ni potrebna, saj že imamo trenutno tržno vrednost nepremičnine. V primeru, ko pa kupujemo starejše stanovanje ali hišo se stroški cenilca razlikujejo predvsem glede na regijo (največ bomo plačali za oceno nepremičnine v Ljubljani, v Grosuplju cene že padejo za 15 % ali več). Vsaka pogodba za hipotekarno posojilo mora biti overjena pri notarju. Stroški notarskega zapisa in stroški zemljiškoknjižnega predloga se gibljejo pri okoli 300 EUR. Za vknjižbo hipoteke in zaznambo neposredne izvršljivosti se plača sodna taksa, toda le če je lastninska pravica že vknjižena v korist zastavitelja. Ko dolžnik poravnava vse dolgove do upnika ne pride do avtomatičnega izbrisa hipoteke, ampak je potrebno izbris opraviti. To se naredi po plačilu vseh obveznosti s pomočjo tako imenovane izbrisne pobotnice na nepremičnini, za kar se zaračunajo stroški v višini okoli 30 EUR (Bric, b.l.).

V primeru ko hipotekarno posojilo najemata dve kreditno sposobni osebi se priporoča najetje le enega posojila. Tako se plača le ene stroške odobritve, le en vpis hipoteke, enkrat notarja in enkrat cenilca. S takšno potezo lahko ti dve kreditno sposobni osebi prihranita tudi do 1000 EUR. V ta namen so nekatere banke pripravile ponudbo, ki jo imenujejo »družinsko posojilo«.

5.7.3.3 Prenehanje in izbris hipoteke

Hipoteka preneha z izbrisom iz zemljiške knjige in ne z poplačilom terjatve. Izbris se lahko zahteva (Hipoteka, 2009):

- kadar dolžnik plača terjatev, ki je zavarovana s hipoteko,
- če terjatev, ki je zavarovana s hipoteko ugasne (zastaranje),
- če se hipotekarni upnik odreče hipoteki,

- če ista oseba postane lastnik nepremičnine in imetnik hipoteke na tej nepremičnini,
- če hipoteka s potekom časa ugasne (10 let od dneva dospelosti zavarovane terjatve),
- če se nepremičnina obremenjena s hipoteko proda za poplačilo terjatve.

5.7.3.4 Hipotekarna posojila v Sloveniji

Definicija hipotekarnega posojila nam pove, da je pri najetju le tega odločilna vrednost zastavljene nepremičnine, ne pa sposobnost posojilojemalca (Crnković, 1988, str. 129). Tukaj smo v Sloveniji še korak za državami, ki ponujajo hipotekarna posojila v pravem pomenu besede. Torej pravih hipotekarnih posojil v Sloveniji za enkrat še ni. Res da je mogoče najeti posojilo in v tem primeru zastaviti nepremičnino kot zavarovanje dela kredita, vendar v tujini naprimer v Združenih državah Amerike (v nadaljevanju ZDA) banke pri odobravanju hipotekarnih posojil ne preverjajo plačilne sposobnosti posojilojemalca tako kot pri nas.

5.7.4 Premostitveno posojilo

Premostitveno posojilo po svojih značilnostih spada med nenamenska gotovinska posojila. Banke premostitvena posojila odobravajo strankam, ki imajo pri njih vezan denar ali strankam, ki imajo pri njih kakšno izmed oblik varčevanja in bi želele do denarja priti še pred iztekom vezave omenjenih sredstev (Premostitveni kredit, 2009).

Glede na dobo odplačila poznamo kratkoročna premostitvena posojila, katerih rok vračila je do 12 mesecev in dolgoročna premostitvena posojila z rokom vračila nad enim letom. Zgornja meja vračila sredstev iz premostitvenega posojila ne sme presegati končnega roka vezave zastavljenih sredstev iz naslova depozita ali varčevanja.

Sam postopek za pridobitev premostitvenega posojila je dokaj enostaven, saj komitent banke v večini primerov potrebuje le osebni dokument, davčno številko in potrdilo sredstvih, ki jih ima pri banki (potrdilo o vezani vlogi, varčevalno knjižico ali potrdilo o eni izmed oblik varčevanja) (Premostitvena sredstva, 2009). Skladni z enostavnostjo najetja tovrstnega posojila so tudi stroški posojila. Le ti so v primerjavi z razdrtjem pogodbe o vezavi določenih sredstev neprimerno manjši. Iz tega razloga se komitenti bank poslužujejo premostitvenih posojil.

Pri premostitvenih posojilih banke zahtevajo 90 % kritje ko za zavarovanje vzamemo sredstva v domači valuti in 75 % kritje, ko za odobritev zastavimo sredstva v tuji valuti. S tem se banke zavarujejo pred valutnim tveganjem.

Prednosti premostitvenega posojila (Premostitveni kredit, 2009):

- pridobitev posojila je hitra in enostavna,
- stroški odobritve posojila so minimalni ali pa jih sploh ni,
- možno je takojšnje koriščenje sredstev,
- banke ne ugotavljajo kreditne sposobnosti posojilojemalca,
- obrestna mera je ugodna, nekatere banke jo ugotavljajo na podlagi obrestne mere zastavljenih sredstev,

- posojila ne odplačujemo z mesečnimi obveznostmi, ampak ga odplačamo ob poteku iz vezanih sredstev v vezavi ali varčevanju.

6 LIZING

Lizing je posebna oblika financiranja. Namenjena je pravnim in tudi fizičnim osebam. Z njim si je mogoče zagotoviti sredstva za vozila, nepremičnine ter raznovrstne potrošne dobrine. Lizing ima tako značilnosti kredita, kot tudi značilnosti klasičnega najema. Podobnost s posojilom je v obročnem odplačevanju pogodbenih obveznosti, podobnost z najemom pa je v pravno formalnem lastništvu predmeta lizinga. Lastnik predmeta lizinga je skozi ves čas trajanja pogodbe lizingodajalec (O leasingu, 2009).

6.1 Delitev lizinga

Poznamo dve osnovni vrsti lizinga, in sicer (Oblike, 2010):

- finančni lizing,
- operativni lizing (poslovni najem).

Finančni lizing pomeni zadržanje lastninske pravice na predmetu lizinga s strani lizingodajalca. Lizingojemalec pridobi lastninsko pravico s plačilom zadnjega obroka najema ali s predčasnim poplačilom obveznosti. Do poplačila je lizingojemalec ekonomski lastnik predmeta lizinga. Za razliko je pri operativnem lizingu pravni in ekonomski lastnik predmeta najema lizingodajalec. Najemnik si sam izbere predmet najema, najemodajalec pa se z dobaviteljem odloči za dobo najema. Ko se pogodba izteče, najemnik predmet najema vrne najemodajalcu ali pa sklene novo pogodbo o najemu (Splošno o leasingu, 2009).

Za fizične osebe pride v poštev le finančni lizing, medtem ko pravne osebe lahko izbirajo med obema vrstama lizinga.

Poleg finančnega in operativnega lizinga poznamo še posebno vrsto lizinga imenovano »sale-and lease back« storitev. Gre za finančno potezo, ki je po svojih značilnostih zelo podobna najemu hipotekarnega posojila. Lastnik proda svojo nepremičnino lizingodajalcu ter zanj prejme prodajno vrednost nepremičnine. Nato to isto nepremičnino od lizingodajalca vzame v zakup. V primerjavi s hipotekarnim posojilom je razlika v tem, da pri hipotekarnem posojilu ne pride do spremembe lastništva, kot pri sale-and lease back storiti. Prednost za lizingodajalca je, da se v primeru neplačila se zmanjšajo stroški izterjave, saj ni potrebna javna dražba. Slabost tovrstne transakcije je spreminjanje lastništva in vsakokratno plačilo davka na promet z nepremičninami (Cirman et al., 1999, str. 63).

6.2 Lizing nepremičnin

V Sloveniji okoli 90 % vseh nepremičnin kupimo s posojili ali na lizing, vendar je lizing še vedno v manjšini. Pri lizingu gre za najemno razmerje. Lizingar kupi nepremičnino, ki jo izbere lizingojemalec in mu jo da v najem. Pri tem se dogovorita o vrednosti ter o dolžini obdobja, ko bo lizingojemalec plačeval najemnino. Po preteku tega obdobja nepremičnina, ki je predmet lizinga preide v last lizingojemalca. Tako le ta z poplačilom zadnjega obroka od lizingarja pridobi nepremičnino in postane njen lastnik (Krivec, 2007).

Postopki za pridobitev lizinga naj bi bili na splošno manj zapleteni od postopkov pri pridobivanju posojil. Za odobritev lizinga je potrebno predložiti osebni dokument, davčno številko, potrdilo o mesečnih dohodkih, stalni zaposlitvi,... Poskrbeti je potrebno tudi za kupoprodajno pogodbo, zemljiškoknjižni izpisek in potrdilo občine o neuvetljavljanju predkupne pravice. Ob tem običajno lizingodajalec zahteva še uradno cenitev nepremičnine. O vseh potrebnih dokumentih se je dobro pozanimati že na začetku, saj lahko pridobivanje le teh lizing podraži. Stroški lizinga navadno znašajo okoli odstotek vrednosti nepremičnine (Krivec, 2007).

Prednosti lizinga (Krivec, 2007; Fürst, 2003):

- manjše zahteve pri oceni bonitete oziroma kreditne sposobnosti jemalca lizinga,
- ni potrebnih dodatnih zavarovanj dolga kot so hipoteka, poroki ali zavarovanje pri zavarovalnici, saj je lizinška hiša lastnik nepremičnine do plačila zadnjega obroka,
- za zavarovanje pogodbenih obveznosti pri lizingu ne obremenjujemo svojih nepremičnin ali drugega premoženja,
- varen nakup, saj nepremičnino preveri lizingodajalec,
- predčasno poplačilo je enostavno.

Slabosti lizinga (Krivec, 2007; Fürst, 2003):

- dvakratno plačilo davka v višini 2 % - pri nakupu in pri prenosu lastniške pravice na stranko,
- lizingojemelec ni lastnik nepremičnine,
- lizingodajalec lahko zavrne financiranje nepremičnine z lizingom, če oceni, da nepremičnina za to kakorkoli ni primerna
- nevarnost stečaja lizingodajalca, saj postane v primeru stečaja zakupljena nepremičnina del stečajne mase.

Z letom 2007 je bila odpravljena glavna slabost lizinga, saj so bile do tedaj pri odplačevanju lizinga z DDV obdavčene tudi obresti.

Pri lizingu je terjatev zavarovana s samim predmetom lizinga in je ni potrebno dodatno zavarovati pri zavarovalnici, s hipoteko ali poroki, kar bi predstavljalo dodatne stroške. Praviloma velja, da je delež lastne udeležbe pri lizingu v primerjavi s posojilom manjši. Navadno zadostuje že 10 % polog, le redko pa se lizinška hiša spusti pod to mejo. Pri najemu kredita pa banke zahtevajo minimalno 30 % lastno financiranje. Banke v nekaterih primerih dopustijo tudi nižjo udeležbo lastnih sredstev, a se v takšnih primerih posojilni pogoji močno poslabšajo.

Stroški, povezani s sklenitvijo lizinške pogodbe (Pogosta vprašanja, 2009):

- strošek odobritve lizinga ter priprave dokumentacije,
- morebitne agencijske provizije in odvetniške storitve, na katere lizinška družba nima vpliva,

- notarske storitve,
- zemljiškoknjižne takse,
- pridobitev cenitev, ko je to potrebno (najpogosteje za novogradnjo in novo opremo to ni potrebno),
- vse davčne obveznosti, če ni dogovorjeno da jih krije posojilodajalec,
- stroški zavarovanja predmeta lizinga (pred potresom...),
- velja načelo, da lizingojemalca med trajanjem lizinške pogodbe bremenijo tudi vsi stroški, ki bi nastali v zvezi s posedovanjem, uporabo, lastništvom nepremičnine,
- strošek odobritve ponavadi znaša odstotek od vrednosti posla in že zajema pripravo kupoprodajne pogodbe. Preostali pogoji so enaki, kakor bi jih imela stranka. Če bi nepremičnino kupovala z lastnimi sredstvi.

Poleg stroškov povezanih s sklenitvijo lizinške pogodbe se med trajanjem lizinga lahko pojavijo dodatni stroški v primeru ko zamujamo s plačilom obroka. Poleg zamudnih obresti nam bo lizinška hiša zaračunala še stroške opomina, v primeru nadaljnjega neplačila pa še sodne stroške ter stroške izterjave. Zasežen predmet lizinga je mogoče pridobiti nazaj, a tudi to ne gre brez dodatnega plačila. Zakon določa, da lahko lizinška hiša, v primerih ko se lizingojemalec odloči za predčasno poplačilo lizinga, zaračuna stroške predčasne prekinitve pogodbe, nadomestilo stroškov odobritve kredita in nadomestilo stroškov rezervacije virov sredstev (Kondža, 2008).

7 TVEGANJE IN ZAVAROVANJE PRED TVEGANJEM

S sklenitvijo posla tako kreditojemalec kot tudi kreditodajalec nase prevzemata določeno tveganje. Oba poizkuša z različnimi prijemi minimizirati svoje tveganje. V ta namen je dobro, da pred sklenitvijo posla preučita dejavnike, ki bi za njiju ob neugodnih razmerah na trgu lahko predstavljali težavo oziroma tveganje nezmožnosti izpolnjevana pogodbenih obveznosti.

7.1 Tveganje : zadolževanje v tuji valuti

V zadnjih letih so za kreditojemalce postala vse bolj zanimiva posojila najeta v tujih valutah. V Sloveniji so kreditojemalci za tujo valuto najpogosteje izbrali švicarski frank. Sledita mu japonski jen in ameriški dolar. Te vrste posojila so postala tako zanimiva zato, ker so bila v izhodišču nekaj cenejša od posojil najetih v domači valuti, evrih.

Ob najemanju posojil v tuji valuti se moramo zavedati predvsem pasti, ki smo jim izpostavljeni. Glavna tveganja, ki smo jim izpostavljeni ob najetju kredita v tuji valuti (Združenje bank Slovenije, 2008):

- obrestno tveganje,
- valutno tveganje,
- tveganje, povezano z instrumentom vračila,

- tveganje nepredvidenih stroškov.

7.1.1 Obrestno tveganje

Tržne medbančne obrestne mere so podlaga za določitev obrestnih mer in se skozi čas močno spreminjajo. Za posojila v tuji valuti banke navadno ponujajo LIBOR, kateremu prištejejo še pribitek banke. Medtem ko se za kredite v domači valuti uporablja EURIBOR plus pribitek banke.

7.1.1.1 Razlika med EURIBOR in LIBOR

EURIBOR (angl. *euro interbank offered rate*) je medbančna obrestna mera za depozite v evrih. Oblikuje se na evropskem medbančnem deviznem trgu in se izračunava dnevno za medbančne depozite z zapadlostjo od enega tedna do 12-ih mesecev kot povprečje obrestnih mer reprezentativnega vzorca bank. Zaokrožuje se na tri decimalna mesta (Euribor, 2009).

LIBOR (angl. *London Inter Bank Offered Rate*) je referenčna obrestna mera po kateri so banke pripravljene plasirati sredstva v posamezni valuti. Referenčne obrestne mere se oblikujejo na londonskem medbančnem denarnem trgu. LIBOR obstaja za več valut in se imenuje LIBOR za posamezno valuto (naprimer LIBOR za EUR). Dnevno ima LIBOR kotacijo za naslednje valute: EUR, USD, GBP, CHF, AUD, CAD, DDK, NZD in JPY (glej Prilogo 2) (Libor, 2009).

Pričakovana korist od obrestne mere za posojilo v tuji valuti se lahko ob spremembi obrestne mere kaj hitro izniči ali celo obrne v škodo. Daljše kot je časovno obdobje za katerega najemamo kredit, bolj tvegano je najemanje posojila v tuji valuti. To še posebno velja za posojila, ki jih najemamo za nakupe stanovanj, saj je časovno obdobje relativno dolgo, navadno med 15 in 30 leti.

Pri najemanju posojila v tuji valuti je pomembno, da ima posojilojemalec v svoji kreditni pogodbi možnost, da ob neugodnih razmerah spremeni že sklenjeni kredit v švicarskih frankih ali ameriških dolarjih in ga prekonvertira v tisti hip bolj ugodno valuto, naprimer svojo domačo valuto evre. In obratno, ko je evro manj ugodna valuta ga posojilojemalec lahko prekonvertira nazaj v tujo valuto. Slovenske banke posojilojemalcu omogočajo to možnost, vendar so s tem povezani dodatni stroški. Pri nekaterih bankah so ti stroški dokaj nizki in tudi postopek sam je dosti enostaven, saj vse uredi banka sama. Na drugi strani pa imamo banke, pri katerih je proces zamenjave valute posojila bolj zapleten in s tem tudi mnogo dražji. Vsaka menjava valute namreč predstavlja vzpostavitev nove hipoteke ter s tem povezane notarske in odvetniške stroške (Nidorfer, 2007).

7.1.2 Valutno tveganje

Valutnemu tveganju smo izpostavljeni kadar vzamemo posojilo, ki je v drugi valuti kot so naši prihodki. Posojilo je potrebno trajno plačevati v tuji valuti, zato gibanje menjalnega tečaja vpliva na višino plačanih obresti in višino glavnice kredita. Pri vseh izračunih pa moramo biti pozorni, da se pri nakupu tuje valute uporablja prodajni tečaj za tujo valuto.

Menjalni tečaj med dvema valutama je prav tako nepredvidljiv in podvržen nihanjem kot obrestna mera. Če se vrednost tuje valute v primerjavi z evrom poveča, bo moral kreditojemalec za poplačilo posojila in obresti plačati več evrov kot je pričakoval ob najetju kredita. Past na katero lahko naleti kreditojemalec pri najemanju posojila v tuji valuti je, da se

mu ob neugodnem gibanju tečaja tuje valute v primerjavi z evrom po na primer letu ali dveh odplačevanja posojila glavnica poveča in ne zmanjša kot je pričakoval.

Primer: 30.6.2007 najamemo posojilo v višini 250.000 CHF. Naši dohodki so v EUR. Zaradi poenostavitve prikaza vplivanja spremembe deviznega tečaja na glavnico mesečnih anuitet nismo upoštevali.

Tabela 7: Gibanje glavnice v CHF –jih najetega posojila

datum	srednji tečaj BS (EUR/CHF)	glavnica v CHF	glavnica v EUR	rast glavnice v EUR glede leto najatja kredita
30.06.2007	1,6553	250.000	151.030	0,00%
31.12.2007	1,6547	250.000	151.085	0,04%
30.06.2008	1,6056	250.000	155.705	3,10%
31.12.2008	1,4850	250.000	168.350	11,47%
30.06.2009	1,5265	250.000	163.773	8,44%
31.12.2009	1,4836	250.000	168.509	11,57%

V obdobju od 2007 do 2009 je vrednost EUR v primerjavi s CHF-jem padla. Dolg za posojilo v višini 250.000 CHF bi junija 2007 znašal 151.000 EUR. Po dveh in pol letih odplačevanja posojila se nam glavnica nebi zmanjšala, ampak bi se zgodilo ravno nasprotno. Ker se je vrednost švicarskega franka v primerjavi z eurom povečala, se je tudi naš dolg povečal. Ob tem, da pri izračunu nismo upoštevali plačevanja anuitet v tem obdobju, bi dolg narasel za 11,57 %, oziroma za 17.479 EUR le zaradi spremembe tečaja. To je dokaz, da je najetje posojila v tuji valuti za nas smotno le, če v isti valuti prejemo naše dohodke, saj s tem nismo izpostavljeni nepotrebnemu valutnemu tveganju.

7.1.3 Tveganje povezano z instrumentom vračila

V primeru ko se kreditodajalec odloči, da bo glavnico odplačal v enkratnem znesku ob zapadlosti je mogoče uporabiti tako imenovan instrument vračila posojila. Do zapadlosti kreditodajalec plačuje zgolj obresti. V takšnih primerih gre običajno za police življenjskega zavarovanja, instrumente v obliki naložb v sklade ali sheme naložbenega varčevanja. Namen tovrstnih instrumentov je poplačilo glavnice ob zapadlosti posojila.

Višji kot je povprečni donos vračila posojila, manjši znesek je potrebno privarčevati vsak mesec. V primeru ko pričakovani donos ni dosežen ob zapadlosti posojila ni moč v celoti poplačati.

Primer: Nam prikazuje razlike med 7 %, 5 % in 3 % donosom, če vsak mesec privarčujemo 197 EUR.

Tabela 8: Scenariji ob različnem donosu

	različni scenariji		
Pričakovani donos v %	7	5	3
Privarčevani znesek	100.000	79.965	64.400
Razlika do 100.000 eur	0	-20.035	-35.600

Vir: Združenje bank Slovenije, Informacije o tveganjih najemanja kreditov v tuji valuti, 2008.

Če ne dosežemo zastavljenega 7 % donosa, na koncu dobe varčevanja ne bomo mogli poplačati glavnice posojila. To so naložbe, ki donose ustvarjajo na kapitalskih trgih, zato tu sprejmemo še tveganje povezano s trgovanjem z vrednostnimi papirji (Združenje bank Slovenije, 2008).

7.1.4 Tveganje nepredvidenih stroškov

Ko ocenjujemo tveganje moramo biti pozorni tudi na nepredvidene stroške katerih smo lahko deležni ali ne. Te vrste stroški so lahko:

- stroški valutne zamenjave in zavarovanja pred valutnimi in obrestnimi tveganji
- prisilna zamenjava – banka lahko ima v svoji poslovni politiki oziroma lahko je določeno v posojilni pogodbi, da banka sama posojilo spremeni. To se lahko zgodi če posojila ni mogoče primerno odplačevati ali zanj ni več zadostnega kritja, zaradi posledic neugodnega menjalnega tečaja. Enako velja tudi ob neprimernem vračanju posojila.
- povečanje potrebnega jamstva – banka lahko ob neugodnem menjalne tečaju zahteva dodatne produkte za pokritje valutnega in obrestnega tveganja. Takšni dodatni produkti kot so višja hipoteka, dodatna zavarovalna polica pa so lahko zelo dragi.
- čas za zamenjavo – pretvorba v drugo valuto je mogoča le vsake tri mesece. Čas pa je tukaj pomemben dejavnik, saj ob prvi napačni odločitvi napake ne moremo popraviti takoj. V treh mesecih pa lahko dobro priložnost za menjavo že zamudimo (Združenje bank Slovenije, 2008).

Pred najemom posojila v tuji valuti moramo dobro premisliti, če se nam to zares splača. V primeru, da so naši dohodki v tuji valuti je to gotovo smotrna odločitev. V nasprotnem primeru nase prevzemamo še dodatna tveganja. Izmed zgoraj naštetih smo gotovo najbolj izpostavljeni valutnemu in obrestnemu tveganju. Posojilojemalcu, ki bi mu povečanje mesečne anuitete predstavljalo težavo odplačevanja posojila, se te vrste posojila odsvetujejo (Fefer, 2008).

7.2 Izogib tveganjem: zavarovanje

Ne glede na to ali denar posojamo ali si denar izposojamo smo izpostavljeni določenemu tveganju. Na strani posojilodajalca se moramo zavarovati, da bomo denar dobili vrnjen. Finančne institucije, ki nam denar posojajo se v ta namen zavarujejo z različnimi oblikami, ki jih ponuja trg. Največkrat uporabljeno in verjetno tudi najbolj varno je zavarovanje s hipoteko. Vendar samo zavarovanje s hipoteko ni dovolj v primeru, ko nepremičnina sama ni dovolj dobro zavarovana. Na strani posojilojemalca, pa se moramo zavarovati, da bomo denar

vrnili. Z različnimi oblikami zavarovanj posojilojemalca ali posojilojemalcev (v primerih ko kredit najame več oseb skupaj) lahko ob morebitni smrti le tega zavarujemo družino.

7.2.1 Zavarovanje posojilodajalca

Poleg preverjanja strankine kreditne sposobnosti je zavarovanje posojila ena izmed najpomembnejših dejavnosti, saj posojilodajalcu zagotavlja varnost. Za različne vrste kreditov različni posojilodajalci zahtevajo različne vrste zavarovanj. Zavarovanje običajno določajo naslednji kriteriji: boniteta stranke pri posojilodajalcu, vrsta posojila, želje in možnosti kreditojemalca glede vrste zavarovanja, čas poslovnega sodelovanja, absolutni znesek posojila, rednost prilivov, ročnost posojila, razmerje med zadolženostjo in osebnimi prejemki ter ostali objektivni in subjektivni kriteriji (premoženjsko stanje kreditojemalca...) (Vodušek, 2006).

Načini, ki jih banke najpogosteje uporabljajo za zavarovanje posojila (Vodušek, 2006):

- zavarovanje pri zavarovalnici,
- poroštvo,
- zavarovanje z zastavo denarnih sredstev,
- zavarovanje z zastavo vrednostnih papirjev,
- zavarovanje z zastavo nepremičnin,
- zavarovanje z zastavo premičnih stvari – lombard,
- zavarovanje z zastavo poslovnega deleža,
- zavarovanje z menico družbe.

Gotovo vrnitev kredita lahko zagotovimo le z dobrim zavarovanjem. Različne okoliščine, kot so pomanjkanje finančnih sredstev, slab gospodarski položaj ali smrt kreditojemalca, lahko pripeljejo do nevrčanja dolga. Zato je neodvisno od bonitete kreditojemalca za banko in njeno poslovanje – nadaljnji obstoj pomembno dobro zavarovanje posojila (Zavarovanje kreditov, 2011).

7.2.1.1 Vinkulacija zavarovalne police

V primerih zavarovanja posojila s hipoteko banke zahtevajo dobro zavarovanje nepremičnine, da ob naravni ali kakšni drugi neizgodi, ne ostanejo brez vsega. Nekatere banke imajo pogodbe z zavarovalnicami in nam že ob najemu posojila v paketu prodajo še zavarovanje. Druge nam omogočajo, da si zavarovalnico pri kateri bomo zavarovali nepremičnino izberemo sami. Ne glede na to katerega izmed zgoraj omenjenih načinov izberemo, moramo na zahtevo banke zavarovalno polico vinkulirati na banko.

Vinkulacija pomeni nek zapis, praviloma z omejevalno vsebino, zvezo, vezavo na določen pogoj. Enostavneje, vinkulacija je prenos zavarovalne pogodbe oziroma zavarovalne police v korist upnika. V praksi vinkulacijo zasledimo v zavarovalništvu in bančništvu. V zavarovalništvu vinkulacija vsebinsko pomeni, da bo zavarovalnica v primeru nastopa zavarovalnega primera zavarovalnino izplačala tistemu, na katerega je zavarovalna polica

vinkulirana oziroma da se brez privolitve tistega na katerega je zavarovalna polica vinkulirana zavarovalnina ne bo izplačala zavarovancu (Kariž, b.l.).

Kot garancijo za poplačilo posojila nekatere banke vzamejo tudi zavarovalno polico življenjskega zavarovanja, ki je vinkulirana v korist banke do dokončnega poplačila dolga.

7.2.2 Zavarovanje kreditojemalca

Na eni strani imamo posojilodajalca, ki skoraj da v vseh primerih brez izjeme poskrbi, da je dobro zavarovan. Na drugi strani pa je prav tako pomembno, da se zavaruje tudi kreditojemalec. Ne le, da ob tem ko sklene različne oblike zavarovanja za sebe kot kreditojemalca postane manj rizičen izposojevalec za banko in s tem dobi boljše pogoje pri sklenitvi posla. Za vsem se skriva globlji pomen zavarovanja. Z različnimi oblikami zavarovanj lahko kreditojemalec zagotovi, da v primeru njegove smrti, kritičnih bolezni, trajne invalidnosti ali začasne delovne nezmožnosti, ni ogrožena blaginja njegovih družinskih članov.

Ob sklenitvi posojilne pogodbe nam banke najpogosteje ponudijo različne oblike življenjskih zavarovanj. Če kreditojemalec, ki je življenjsko zavarovan in umre, kritično zboli ali postane vsaj 50 % invalid (v primerih ko zavarovanje krije dodatne nevarnosti) preden odplača kredit, breme le tega ne pade na družino. Banka v takih primerih dolg poplača iz police življenjskega zavarovanja, ki jo zavarovanec praviloma že ob sklenitvi vinkulira na banko. Družini v takih primerih ostane bremen prosta nepremičnina (Mikulič, 2005).

Prednosti sklenitve življenjskega zavarovanja:

- zaščita in finančna varnost najbližjih,
- zavarovalna vsota, izplačana v primeru smrti, po zakonu o dohodnini ni obdavčena,
- s sklenitvijo zavarovanja smo za banko manj tvegana kategorija in zato lahko dobimo boljše pogoje ob najemu posojila.

7.2.2.1 Višina zavarovalne premije

Kakšna naj bo višina zavarovanja mora izbrati vsak posameznik sam glede na njegove finančne obveznosti. Praviloma banke in zavarovalnice mlajšim osebam (mladim družinam) priporočajo zavarovanja za višje zavarovalne vsote, saj so njihove bodoče obveznosti praviloma višje.

7.2.2.2 Vrste življenjskih zavarovanj

Banke skupaj z zavarovalnicami kreditojemalcem ponujajo predvsem dve različni obliki življenjskih zavarovanj, in sicer (Življenjsko zavarovanje ZPS, 2010):

- življenjsko zavarovanje, ki ima le zavarovalno komponento,
- življenjsko zavarovanje z varčevalno komponento.

V nadaljevanju bomo pogledali razliko le med zgornjima dvema različicama, čeprav trg ponuja še kar nekaj drugih oblik zavarovanja.

Značilnosti hipotekarnega življenjskega zavarovanja, ki ima le zavarovalno komponento:

- padajoča vrednost zavarovalne vsote - zavarovalna vsota se v času trajanja zavarovanja znižuje in je ob izteku enaka nič. Zavarovalna vsota torej sledi hipotekarnemu dolgu, ki se proti koncu dobe odplačevanja prav tako znižuje.
- v primeru, da v času zavarovanja ni nastopa škodnega dogodka, zavarovanec ob izteku zavarovanja ni upravičen do nikakršnega izplačila.

Značilnosti hipotekarnega življenjskega zavarovanja z varčevalno komponento:

- Za razliko od hipotekarnega življenjskega zavarovanja dobimo pri življenjskem zavarovanju z varčevalno komponento ob izteku zavarovalne dobe izplačano zavarovalno vsoto skupaj s pripisanim dobičkom.
- Škodni dogodek ni pogoj za izplačilo. Izplačilo nastopi tako v primeru smrti kot v primeru doživetja zavarovanca.

Življenjska zavarovanja se sklepajo za obdobje več kot 10 let. Pomembna prednost življenjskega zavarovanja z varčevalno komponento je davčna obravnava le tega. Davek od prometa na zavarovalne posle v višini 6,5 % se pri zavarovanjih daljših od 10 let ne plačuje. Prav tako ni obdavčen tudi dohodek iz življenjskega zavarovanja, v primeru smrti zavarovane osebe, ali v primeru doživetja, če sta zavarovalec in upravičenec za doživetje ena in ista oseba.

8 PRAKTIČNI PRIMER NAKUPA NEPREMIČNINE

V prvem delu moje diplomske naloge sem podala v glavnem teoretični del. Sedaj pa bom teorijo združila s prakso. Namreč tudi sama sem bila postavljena pred odločitev odseliti se in si kupiti svojo lastno stanovanje. Vendar kot večina ljudi v mojih letih nisem imela zadostnih virov, da bi si z njimi to lahko privoščila. Zato sem začela ugotavljati kakšne možnosti ponuja trg. Ker mi nobena izmed možnosti ni bila dovolj ugodna ali pa nisem v celoti izpolnjevala pogojev za njeno uresničitev, sem se odločila da bom izbrala kombinacijo med njimi.

Skupna vrednost investicije je znašala 160.000 EUR. Vendar banke v Sloveniji niso pripravljene 100 % financirati nakupa nepremičnine, torej dati hipotekarnega kredita v pravem pomenu besede. V najboljšem primeru je potrebno imeti vsaj 30 % lastnih sredstev, nato je mogoče dobiti kredit za preostalih 70 % sredstev, ki jih potrebujemo. Boljše razmerje lastnih virov financiranja v primerjavi z dolžniškimi nam sicer prinese določene ugodnosti pri posojilodajalcu.

Pri financiranju svojega stanovanja sem zato uporabila naslednje vire financiranja:

- prihranke,
- sredstva NSVS,
- premostitveni kredit,
- ter hipotekarno posojilo.

Ko sem se odločila za nakup stanovanja je bilo najprej potrebno pregledati vso dokumentacijo ter zemljiškoknjižni izpisek. Pomembno je namreč, da kupujemo bremen prosto

nepremičnino. Zatem smo sestavili predpogodbo za nakup nepremičnine. V njej so bile opredeljene vse bistvene sestavine, ki so bile kasneje tudi predmet glavne pogodbe, in sicer:

- kupec in prodajalec,
- zemljiškoknjižni podatki o stanovanju,
- cena nepremičnine,
- rok za podpis glavne pogodbe,
- rok za plačilo celotne kupnine,
- ara,
- ter pogodbene kazni za vsako od strani (tako kupca kot prodajalca), če odstopi od pogodbe.

Po podpisu predpogodbe sem iz prihrankov plačala aro v višini 10 % dogovorjene vrednosti nepremičnine, torej 16.000 EUR. Za plačilo mi je ostalo še 144.000 EUR.

Za poplačilo razlike sem imela še nekaj lastnih sredstev v prihrankih, delnicah in v obliki varčevanja v NSVS. Lastnih sredstev v obliki denarja, ki sem jih namenila za nakup nepremičnine je bilo še 34.000 EUR. Če od preostanka 144.000 EUR odštejemo še prihranke, ki sem jih namenila za nakup nepremičnine ostane še 110.000 EUR, ki jih je potrebno zbrati do višine celotne investicije, ki je znašala 160.000 EUR.

Ker so konec leta 2007 in v 2008 cene vrednostnih papirjev močno padle, se mi odločitev o prodaji le teh ni zdela smotna. Druga možnost, ki sem jo imela bi bila zastava vrednostnih papirjev in najem lombardnega posojila. Kljub prednosti nizkih stroškov se za to nisem odločila, saj je bilo zelo težko napovedati gibanje borz v prihodnjih letih. Poleg tega bi bila to kratkoročna rešitev, saj se po navadi lombardna posojila odobravajo za krajša časovna obdobja, pri nakupu stanovanja pa obdobje najema posojila znaša med desetimi in tridesetimi leti. Naslednja ovira je bila tudi, da je bil to čas, ko so banke minimalizirale lombardna posojila skoraj na nič ali pa so bila razmerja med trenutno zastavljeno tržno vrednostjo vrednostnih papirjev in vrednostjo posojila 2:1.

Na tem mestu sem se odločila, da bom preostanek sredstev pridobila iz sredstev NSVS in z najetjem hipotekarnega kredita. Vendar se je pojavil problem. Kupnino za stanovanje sem morala v celoti plačati že novembra 2008, sredstva za nakup stanovanja pa sem imela vezana v prvi desetletni NSVS, ki se je sprostila šele julija 2009. Razdrtje pogodbe o NSVS in sprostitev sredstev pred rokom izteka iz pogodbe se mi nebi splačala, saj bi morala v tem primeru vrniti vse obroke, ki mi jih je vsako leto podarila država kot nagrado za varčevanje. Tako sem bila postavljeni pred naslednjo odločitev (možnosti A ali B):

- možnost A - vzeti hipotekarno posojilo v višini 110.000 EUR na 20 let in ga del poplačati julija 2009,
- možnost B - vzeti hipotekarno posojilo v višini 65.000 EUR na 20 let in premostitveni kredit v višini 45.000 EUR za obdobje 8 mesecev do izteka NSVS.

Pretehtala sem obe možnosti, ki sta se mi tisti hip zdeli najbolj optimalni ter poiskala prednosti in slabosti vsake izmed njiju. Pomembno je, da sem z obema lahko prišla do potrebnih 110.000 EUR manjkajočih sredstev.

Prednosti možnosti A v primerjavi z možnostjo B:

- ni stroškov odobritve in obresti premostitvenega kredita.

Prednosti možnosti B v primerjavi z možnostjo A:

- nižja obrestna mera za hipotekarno posojilo,
- boljše zastavno razmerje med celotno vrednostjo nepremičnine in danim kreditom, saj banka premostitveni kredit upošteva kot lastna sredstva, saj le ta vzame v zastavo.

Slabosti možnosti A v primerjavi z možnostjo B:

- visoka mesečna anuiteta,
- tudi po sprostitvi sredstev iz NSVS in delnem poplačilu kredita ostane višja obrestna mera na posojilo.

Ugotovili smo, da je za nas bolj ugodna možnost B. Pri svoji odločitvi smo upoštevali tudi možnost črnega scenarija, zato smo povsod upoštevali še nekaj rezerve v primeru, če bi prišlo do povečanja obrestne mere (naraščanja euriborja) ali izpada dohodka.

8.1 Analiza poteka možnosti B

Možnost B predstavlja kombinacijo premostitvenega in hipotekarnega kredita.

- Premostitveni kredit
Znesek v višini 45.000 EUR smo financirali s premostitvenim kreditom za obdobje 7 mesecev do časa, ko se nam bo iztekla NSVS. Pri tem smo morali plačati stroške odobritve premostitvenega kredita ter stroške obresti za vsak posamezni mesec. Pri stroških obresti smo se lahko odločili med možnostjo plačevanja obresti mesečno ali na koncu ob zapadlosti premostitvenega kredita. V času najetja premostitvenega kredita ima banka zastavno pravico nad našimi sredstvi. Prednost pri tovrstnem najemu je, da smo tudi v času, ko imamo sredstva zastavljena pri banki mi upravičenec do donosa iz naslova teh sredstev (obresti na privarčevani denar ter premije, ki jo od države letno prejmemo kot nagrado za varčevanje). Druga prednost pri najemu premostitvenega kredita je tudi hitra odobritev s strani banke, saj je dajanje take vrste posojil za banko ne tvegana naložba.

Pri banki, kjer sem imela sklenjeno NSVS sem vzela premostitveni kredit v višini 45.000 EUR za obdobje sedmih mesecev in pol. Odločila sem se, da bom obresti plačevali mesečno, glavnica pa se bo poplačala ob dospelju NSVS. Strošek odobritve premostitvenega kredita je znašal 35,00 EUR. Strošek je nizek v primerjavi s stroški odobritve druge vrste kreditov, saj banka nima dela s preverjanjem resničnega stanja. Sredstva so pri banki na računu in le ta jih enostavno zastavi. S tem nase kot kreditodajalec ne sprejema skoraj nobenega tveganja. Ponujena obrestna mera za premostitveni kredit je 7,60 % p.a. (per anno = na leto). Banka za izračun obresti uporablja dejansko število dni v letu deljeno z dejanskim številom dni (A/A), v našem primeru je to 365 dni.

Tabela 9: Anuitetni načrt premostitvenega kredita

mesec	št.dni	plačilo glavnice	plačilo obersti (EUR)	ostanek glavnice	obrestna mera (%)
november 2008	15	0,00	140,16	45.000,00	7,58
december 2008	31	0,00	289,67	45.000,00	7,58
januar 2009	31	0,00	290,47	45.000,00	7,60
februar 2009	28	0,00	262,36	45.000,00	7,60
marec 2009	31	0,00	290,47	45.000,00	7,60
april 2009	30	0,00	281,10	45.000,00	7,60
maj 2009	31	0,00	290,47	45.000,00	7,60
junij 2009	30	0,00	281,10	45.000,00	7,60
julij 2009	1	45.000,00	9,37	0,00	7,60
skupaj:	228	45.000,00	2.135,17		

Najeti premostitveni kredit za obdobje sedem mesecev in pol nas je stal 2.170,64 EUR. Znesek vključuje stroške odobritve v višini 35,00 EUR ter strošek plačanih obresti v višini 2.135,64 EUR. Ob dospelosti NSVS 1. julija 2009 je banka sredstva v višini 45.000 EUR avtomatično nakazala na premostitveni kredit in s tem zaprla našo obveznost do nje. Preostanek sredstev, ki so se privarčevala iz naslova NSVS je banka nakazala na transakcijski račun.

- **Hipotekarno posojilo**
Poleg lastnih sredstev in premostitvenega kredita smo potrebovali še dodatnih 65.000 EUR. Le te smo pridobili s pomočjo hipotekarnega kredita. Večina bank pri najetju hipotekarnega kredita zahteva zastavno razmerje vsaj 30:70, če gledamo razmerje lastna sredstva - kredit. Če posameznik nima vsaj 30 % lastnih sredstev večina bank v Sloveniji sploh ne odobri te vrste kredita. Vendar v primeru nižjega zastavnega razmerja od 40:60 banka izboljšuje pogoje kreditojemalcu.

Pri najemanju hipotekarnega kredita smo imeli 50.000 EUR lastnih sredstev (16.000 EUR plačne are in 34.000 EUR prihrankov). To bi pomenilo 31,25 % lastnih sredstev. S tem bi ravno zadostili minimalnim pogojem za najetje hipotekarnega posojila. Iz tega vidika bi bile tudi naše pogajalske možnosti glede pogojev kredita dokaj slabe.

Ker sem se odločila za najetje premostitvenega kredita banka tudi ta sredstva šteje kot del lastnih sredstev. Tako sem imela sedaj 95.000 EUR lastnih sredstev. Zastavno razmerje se mi je s tem zelo izboljšalo. Delež lastnih sredstev je sedaj znašal več kot polovico vrednosti nepremičnine, in sicer 59,38 %.

Obrestno mero za kredite banke oblikujejo na podlagi 3- ali 6-mesečnega EURIBOR-ja ter pribitka. Po pogajanjih z različnimi bankami sta v ožji izbor prišli Banka Sparkasse in Abanka. Banka Sparkasse nam je kot najugodnejšo obrestno mero, ki nam jo lahko da, ponudila 6-mesečni EURIBOR plus pribitek v višini 2,75 odstotne točke. Istočasno smo od Abanke prejeli še ugodnejšo ponudbo, in sicer 6-mesečni EURIBOR plus pribitek v višini 1,60 odstotne točke, za katero sem se tudi odločila.

- Parametri hipotekarnega kredita 1:
 - Glavnica: 65.000,00 EUR
 - Obdobje najetja kredita: 240 mesecev
 - 6-mesečni EURIBOR: 4,871 % (na dan 12.11.2008)
 - Pribitek banke: 1,60 odstotne točke
 - Pogodbena obrestna mera: 6,471 % letno

Tabela 10: Amortizacijski načrt za prvo leto odplačevanja hipotekarnega kredita

Leto	Mesec	Obresti	Glavnica	Preostanek glavnice	Anuiteta
1	1	350,51	133,00	64.867,00	483,51
	2	349,80	133,71	64.733,29	483,51
	3	349,07	134,44	64.598,85	483,51
	4	348,35	135,16	64.463,69	483,51
	5	347,62	135,89	64.327,80	483,51
	6	346,89	136,62	64.191,18	483,51
	7	346,15	137,36	64.053,82	483,51
	8	345,41	138,10	63.915,72	483,51
	9	344,67	138,84	63.776,88	483,51
	10	343,92	139,59	63.637,29	483,51
	11	343,16	140,35	63.496,94	483,51
	12	342,41	141,10	63.355,84	483,51

Ob predpostavki, da bi bil EURIBOR skozi celotno obdobje kredita enak bi poleg glavnice v višini 65.000 EUR banki plačali še obresti v višini 51.041 EUR. Torej za posojenih 65.000 EUR bi jih čez 20 let vrnil 116.041 EUR (glej Prilogo 1).

8.2 Analiza poteka možnosti A

V primeru, da se ne bi odločila za najetje premostitvenega kredita bi morala za nakup nepremičnine najeti kredit v višini 110.000 EUR. V tem primeru bi bilo moje zastavno razmerje med lastnimi sredstvi za nakup in sredstvi pridobljenimi s kreditiranjem banke slabše, saj bi lastna sredstva predstavljala le 31,25 % nabavne vrednosti nepremičnine. Hipotekarni kredit, ki bi nam ga ponudila banka bi bil iz tega razloga zame manj ugoden. Banka bi v tem primeru obrestno mero oblikovala na podlagi 6-mesečnega EURIBOR-ja ter pribitka, ki bi bil v primerjavi z možnostjo B za 0,40 odstotne točke višji in bi znašal 2,00 odstotne točke.

- Parametri hipotekarnega kredita 2:
 - Glavnica: 110.000,00 EUR
 - Obdobje najetja kredita: 240 mesecev
 - 6-mesečni EURIBOR: 4,871 % (na dan 12.11.2008)

- Pribitek banke: 2,0 odstotne točke
- Pogodbena obrestna mera: 6,871 % letno

Tabela 11: Amortizacijski načrt za odplačevanja hipotekarnega kredita v višini 110.000 EUR za prvih 7 mesecev

Leto	Mesec	Obresti	Glavnica	Preostanek glavnice	Anuiteta
1	1	629,84	214,49	109.785,51	844,33
	2	628,61	215,72	109.569,79	844,33
	3	627,38	216,95	109.352,84	844,33
	4	626,14	218,19	109.134,65	844,33
	5	624,89	219,44	108.915,21	844,33
	6	623,63	220,70	108.694,51	844,33
	7	622,37	221,96	108.472,55	844,33

Po sedmih mesecih odplačevanja hipotekarnega kredita v višini 110.000 EUR bi se nam izteklo tudi varčevanje v NSVS. Sedaj bi lahko na glavnico položili sredstva v višini 45.000 EUR, ki smo jih imeli namenjenih za to investicijo. V primeru B so to sredstva v višini premostitvenega kredita. Polog na glavnico za nas nebi predstavljal dodatnega stroška. Problem, ki pa se pojavi pri najetju hipotekarnega kredita v višini 110.000 EUR. Obrestna mera za posojilo bi še vedno znašala 6-mesečni euribor plus pribitek v višini 2,00 odstotne točke. Edina možnost za znižanje obrestne mere na kreditu bi bila poplačilo tega kredita v celoti in najetje novega kredita za manjši znesek in ob boljšem zastavnem razmerju med lastnimi sredstvi in najetim kreditom. To pa bi za seboj potegnilo strošek poplačila starega kredita in najetje novega skupaj z vsemi notarskimi stroški in stroški nove hipoteke. Ter tudi vprašanje kako ugodno obrestno mero bi banka lahko ponudila v tistem trenutku.

8.3 Primerjava možnosti A in B

Naredili smo primerjavo obeh možnosti, ki smo jih imeli na voljo za financiranje nakupa nepremičnine. Možnost A je predstavljala najetje 20-letnega hipotekarnega kredita v višini 110.000 EUR in delno poplačilo kredita v višini 45.000 EUR čez 7 mesecev, možnost B pa najetje premostitvenega kredita v višini 45.000 EUR in najetje 20-letnega hipotekarnega kredita v višini 65.000 EUR.

Za primerjavo med plačanimi obrestmi in plačano glavnico smo vzeli obdobje od novembra 2008 do konca junija 2009. Zaradi poenostavljene primerjave smo pri premostitvenem kreditu zanemarili en dan obresti, in sicer za 1. julij 2010 v višini 9,37 EUR. Izračun primerjave plačanih obresti nam je pokaže, da bi v obeh primerih v enakem obdobju za obresti plačali primerljive zneske, nekaj čez 600 EUR. Pri tem pa bi bila možnost A nekoliko ugodnejša z vidika manj plačanih obresti v enakem obdobju. Z vidika večjega poplačila glavnice pa bi bila ugodnejša možnost A, saj bi bilo v enakem obdobju poplačano več dolga. Na tem mestu bi lahko rekli, da je možnosti A bolj ugodna.

Primerjavo med možnostjo A in možnostjo B nam prikazuje naslednja tabela.

Tabela 12: Primerjava v plačanih obrestih in plačano glavnico med možnostjo A in B

Mesec	Možnost A		Možnost B		
	Obresti hipotekarni kredit	Odplačilo glavnice	Obresti premostitveni kredit	Obresti hipotekarni i kredit	Odplačilo glavnice
november 2008	/	/	140,16	/	/
december 2008	629,84	214,49	289,67	350,51	133,00
januar 2009	628,61	215,72	290,47	349,80	133,71
februar 2009	627,38	216,95	262,36	349,07	134,44
marec 2009	626,14	218,19	290,47	348,35	135,16
april 2009	624,89	219,44	281,10	347,62	135,89
maj 2009	623,63	220,70	290,47	346,89	136,62
junij 2009	622,37	221,96	281,10	346,15	137,36
skupaj:		1.527,45			946,18

Po izteku varčevanja v NSVS bi se v primeru B poplačala premostitveni kredit v višini 45.000 EUR. Enak polog na glavnico bi 1. julija 2009 naredila v primeru A. Tako bi moj dolg v primeru A znašal:

$$110.000 \text{ EUR} - 45.000 \text{ EUR} - 1.527 \text{ EUR} = 63.473 \text{ EUR} \quad (5)$$

V primeru B pa bi imela dolg v višini:

$$110.000 \text{ EUR} - 45.000 \text{ EUR} - 946 \text{ EUR} = 64.054 \text{ EUR} \quad (6)$$

Vendar moram na tem mestu upoštevati, da imam do konca poplačila dolga še nekaj več kot 19 let. V primeru A imam manj ugodno obrestno mero na kreditu, in sicer 6-mesečni euribor plus pribitek v višini 2,00 odstotnih točk, medtem ko imam v primeru B, kjer je sicer višja preostala glavnica za 0,40 odstotne točke nižjo obrestno mero.

Kadar imamo na prvi pogled dva primerljiva projekta je dober kriterij za primerjavo notranja (interna) stopnja donosnosti (v nadaljevanju IRR). Pri IRR iščemo tisto diskontno stopnjo, kjer je neto sedanja vrednost enaka nič. Za investicijske projekte načeloma velja, da mora biti IRR višja od obrestne mere za posojeni denar. Takrat je smiselno, da se za investicijo odločimo. To velja za investicijske projekte pri katerih nam je pomemben zgolj ustvarjen dobiček. Drugače pa lahko IRR uporabimo tudi kot investicijski kriterij, tako da primerjamo individualne diskontne stopnje. Ko imamo na voljo večje število možnosti izberemo tisto z najvišjo IRR (Čebokili, b.l.).

V prilogi 3 je podan izračun IRR za obe možnosti po preteku prvih sedmih mesecev. IRR za možnost A (63.473 EUR preostalega dolga) znaša 6,68 %, kar je manj kot je cena posojenega denarja ($r=6,871$ %). Prav tako je IRR za možnost B nižja od cene posojenega denarja ($r=6,471$ %), in sicer IRR znaša 6,28 %.

Ne glede na to da IRR obeh možnosti nižja od cene posojenega denarja se bomo odločili za eno izmed možnosti. In sicer za možnost B, kombinacijo hipotekarnega posojila v višini 65.000 EUR in premostitvenega kredita, saj ima ta možnost nižjo interno stopnjo donosnosti

od možnosti A, ki predstavlja najem hipotekarnega posojila v višini 110.000 EUR in nato delno poplačilo po sedmih mesecih. Na tem mestu pride do izraza ena izmed slabosti izračuna IRR, in sicer to da projekt ni vedno nesmiseln četudi IRR nižja od cene izposojenega denarja. Problem IRR-ja je, da ne upošteva časovnih preferenc potrošnika.

SKLEP

Odločitev za nakup nepremičnine predstavlja velik korak v življenju posameznika. Pri tem so mu na voljo lastniški in dolžniški viri financiranja. Večina se nas znajde pred situacijo, ko lastniški viri še zdaleč ne zadoščajo za nakup nepremičnine. Na tem mestu nam trg ponuja več različnih dolžniških virov financiranja.

Najprej moramo preučiti, kakšnemu deležu našega dohodka se lahko odpovemo pri vsakdanji potrošnji, ne da bi bili zaradi tega prikrajšani za osnovne življenjske potrebščine. Na podlagi tega si izberemo dolžniški vir financiranja, ki bi ustrezal naši potrošnji.

Če imamo sredstva vezana v eni izmed finančnih naložb lahko le ta zastavimo in za kratkoročnejšo premostitev izberemo na trgu dokaj ugodne premostitvene kredite, katerih postopek pridobitve je dokaj enostaven. V preteklosti so bili za kratkoročnejšo premostitev finančnih težav pri ljudeh priljubljeni tudi lombardni krediti z zastavo vrednostnih papirjev. Vendar sta se tako ponudba kot povpraševanje po njih v zadnjih letih močno zmanjšala. Glavni razlog za zmanjšanje povpraševanja lombardnih kreditih je nestabilnost finančnih trgov ter močan padec cen vrednostnih papirjev zadnja leta.

V večji meri posamezniki potrebujemo finančna sredstva za daljše časovno obdobje. Na tem mestu izbiramo predvsem med stanovanjskimi in hipotekarnimi posojili, ki jih ponujajo banke. Te oblike financiranja so navadno nekoliko dražje od premostitvenih in lombardnih posojil, saj z njimi posojilodajalec nase prevzema veliko večje tveganje. Zato je za njihovo pridobitev potrebno predložiti določena dokazila in z njimi posojilodajalca prepričati, da bomo posojena sredstva res lahko vrnil.

Pri odločitvi o najemu posojila moramo preučiti več različnih možnosti in kombinacij. Različne banke nam namreč za enako posojilo lahko ponudijo zelo različne pogoje. Kot smo videli iz praktičnega primera je analiza vsake posamezne ponudbe zelo pomembna, saj le tako lahko ugotovimo, katera izmed ponudb je v celotni življenjski dobi najugodnejša. Na prvi pogled najugodnejša ponudba ali kombinacija ponudb se po podrobnejši analizi lahko izkaže za manj ugodno. Tako sem v praktičnem primeru, ki je predstavljen v osmem poglavju predstavila, da se pri nakupu nepremičnine ne smemo osredotočiti zgolj na eno izmed možnosti, ki nam jih ponuja trg. Kombinacija različnih virov financiranja zna biti namreč ugodnejša. Za prvo možnost sem izbrala lastna sredstva v kombinaciji s hipotekarnim posojilom ter delnim poplačilom po prvem letu, za drugo možnost pa kombinacijo lastnih sredstev, hipotekarnega posojila in premostitvenega posojila. Na prvi pogled sta se mi zdeli obe možnosti dokaj enakovredni. V enem delu se mi je zdela ugodnejša prva, v drugem delu druga možnost. Šele s pomočjo izračuna interne stopnje donosnosti sem ugotovila, da je druga kombinacija treh različnih virov financiranja ugodnejša, čeprav se kot investitor na trgu nebi smela odločiti za nobeno izmed njiju. Interna stopnja donosa je bila v obeh primerih nižja od cene za posojeni denar. Vendar prevladale so časovne preference potrošnika, ki pa v omenjenem izračunu niso in tudi ne morejo biti upoštevane.

LITERATURA IN VIRI

1. Bric, U. (b.l.). Vodnik po pasteh hipotekarnih posojil. *Cekin*. Najdeno 10. maja 2009 na spletnem naslovu http://cekin.si/clanek/za_dom_in_druzino/vodnik-po-pasteh-hipotekarnih-posojil.html
2. Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I. & Zakrajšek, P. (1999). *Poslovanje z nepremičninami* (zapiski predavanj). Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
3. Cirman, A. (b.l.). Strategija rabe stanovanj mora biti usklajena s strategijo gospodarskega razvoja: stanovanjska raba. *Ekonomska fakulteta v Ljubljani*. Najdeno 23. marca 2008 na spletnem naslovu www.ds-rs.si/dejavnost/posveti/RabaStanovanj/Cirman.doc
4. Crnković, R. (1988). *Gospodarske finance*. Maribor: Visoka ekonomsko-komercialna šola Maribor.
5. Čebokili, Z. (b.l.). *Investicije*. Najdeno 30. septembra 2010 na spletnem naslovu <http://www.akc.si/investicije.php>
6. Čibej, J.A. (2006). Krediti. *E-revir*. Najdeno 18. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.erevir.si/Moduli/Clanki/Clanek.aspx?ModulID=1&KategorijaID=11&ClanekID=226>
7. *Davki pri prodaji*. Najdeno 30. maja 2009 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=4&lang=&lev2=43&lev3=2923&filt=2923>
8. *Davki pri prometu z nepremičninami v letu 2008*. Najdeno 30. maja 2009 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/subareas.html?view=vodic&direct=29&lev0=1&lev1=4&lang=&lev2=43&lev3=&filt>
9. *Euribor*. Najdeno 21. marca 2009 na spletnem naslovu http://www.euribor.org/html/content/euribor_data.html
10. Fefer, T. (2008, marec). *Pasti zadolževanja v švicarskih frankih*. Sparkasse (zapiski predavanj).
11. Fürst, T. (2003, 19. november). Načini financiranja nakupa poslovnih prostorov. *Slonep*. Najdeno 28. septembra 2009 na spletnem naslovu http://www.slonep.net/informacije/novice.html?arhiv=2000&direct=5625&lev1=1&lev2=70&medij=&month=*&no_tb=1&nonav=1&scope=&view=n_novice
12. Geodetska uprava Republike Slovenije. (2009). Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2008. Ljubljana: Geodetska uprava republike Slovenije.
13. *Hipoteka*. Najdeno 10. maja 2009 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=7&lev2=25&lev3=109>
14. Kariž, Ž. (b.l.). *Brez službe do kredita*. Najdeno 16. maja 2009 na spletnem naslovu http://cekin.si/clanek/posojila_in_varcevanja/brez-sluzbe-do-kredita.html

15. Kondža, B. (2008, 1. september). Stroški lizinga. *Delo*. Najdeno 30. maja 2009 na spletnem naslovu <http://www.delo.si/clanek/66456>
16. Kopušar, S. (2008, 19. januar). Sedanja stanovanjska politika ne vpliva na rodnost. *Dnevnik*. Najdeno 27. februarja 2010 na spletnem naslovu <http://www.dnevnik.si/novice/slovenija/293608>
17. Kraljič, P. (2003). *Nacionalna stanovanjska varčevalna shema in njeni vplivi* (diplomsko delo). Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
18. *Krediti*. Najdeno 4. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://krediti.slonep.net/>
19. Krivec, V. (2007, februar). Lizing nepremičnin postaja zanimivejši. *Moje finance*, 2, str.42-45.
20. Križnik, B. (2001, 26. marec). Tretja nacionalna stanovanjska varčevalna shema. *Slonep*. Najdeno 29. septembra 2009 na spletnem naslovu http://www.slonep.net/informacije/novice.html?arhiv=2005&direct=522&lev1=1&lev2=70&medij=&month=*&no_tb=1&nonav=1&scope=&view=n_novice
21. Križnik, B. (2003, 23. november). Ugoden vpliv NSVS na gospodarstvo. *Slonep*. Najdeno 17. julija 2009 na spletnem naslovu http://www.slonep.net/informacije/novice.html?arhiv=2004&direct=5592&lev1=1&lev2=70&medij=&month=*&no_tb=1&nonav=1&scope=&view=n_novice
22. Kump, M. (2009a, 8. april). Vse, kar bi morali vedeti o Skladu, pa ne veste. *Dnevnik, Denar&Svet nepremičnin*, 11(7), str. 16-17.
23. Kump, M. (2009b, 20. maj). Posojila za rekonstrukcije stavb za dobo 25 let. *Dnevnik, Denar&Svet nepremičnin*, 11(10), str. 6-7.
24. Lesne Gradnje d.o.o. (b.l.) Zemljiška knjiga. Najdeno 8. februarja 2009 na spletnem naslovu <http://www.lesnegradnje.si/home/lesne-gradnje/domov/zemlji----e/zemlji-ka-knjiga.html>
25. *Libor*. Najdeno 21. marca 2009 na spletnem naslovu <http://www.economagic.com/libor.htm>
26. Lizing ali hipotekarno posojilo (2006, 21. julij). *RTVSLO*. Najdeno 10. maja 2009 na spletnem naslovu http://www.rtv slo.si/modload.php?&c_mod=rnews&op=sections&func=read&c_menu=30&c_id=114670
27. *Lombardni krediti*. Najdeno 10. oktobra 2009 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/finance/krediti/lombardni/>
28. Mikulič, B. (2005, november). Zavarovanje posojila z življenjskim zavarovanjem. *Moje finance*. Najdeno 17. maja 2009 na spletnem naslovu http://www.finance.si/143188/Zavarovanje_posojila_z_%BEivljenjskim_zavarovanjem
29. Nidorfer, M. (2007, 16. januar). Vroč dilema: Posojilo v frankih ali evrih. *Finance*. Najdeno 22. marca 2009 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/172713>

30. O leasingu. Najdeno 4. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.probanka.si/vsebina/1467/Splosno>
31. Oblike. Najdeno 17. januarja 2010 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/finance/lizing/oblike>
32. Osnovne značilnosti hipoteke. Najdeno 10. maja 2009 in 8. februarja 2009 na spletnem naslovu <http://www.abanka.si/sys/cmspage.aspx?MapaId=1843>
33. Ovnik, M. (2004, september). *Financiranje in zavarovanje kreditnega posla fizičnih oseb v Banki Zasavje, d.d. Trbovlje* (diplomsko delo). Maribor: Ekonomsko-poslovna fakulteta.
34. Pogosta vprašanja. Najdeno 17. avgusta 2009 na spletnem naslovu <http://www.nbleasing.si/faq.asp?FolderId=215>
35. Poročilo o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi 1999-2001. (2002, 29. januar). Najdeno 4. aprila 2009 na spletnem naslovu http://www.slonep.net/informacije/novice.html?direct=3231&lev1=1&lev2=70&medij=&arhiv=2002&month=&scope=&no_tb=1&nonav=1&view=n_novice
36. Premostitvena sredstva. Najdeno 17. maja 2009 na spletnem naslovu <http://www.nkbm.si/product.aspx?docid=547>
37. Premostitveni kredit. Najdeno 17. maja 2009 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=4&lang=&lev2=41&lev3=3068>
38. Rogelj, D. (2004, 10. april). Kaj je učinkovita obrestna mera. *Dnevnik*. Najdeno 7. februarja 2010 na spletnem naslovu http://www.dnevnik.si/poslovni_dnevnik/79539
39. Soroszy, J. (2009, 20. april). Deset let stanovanjske varčevalne sheme. *Delo FT*, 147, str.30-31.
40. Splošno o leasingu. Najdeno 4. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.skb-leasing.si/nase-storitve/splosno-o-lizingu>
41. Stanovanjski krediti. Najdeno 10. oktobra 2009 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/finance/kredit/stanovanjski/>
42. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. (2008). *Razpis za izbor bank za sodelovanje v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi za leto 2008*. Ljubljana: Stanovanjski sklad Republike Slovenije.
43. Varčevanje. Najdeno 7. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.stanovanjskisklad-rs.si/si/601/var%C4%8Devanje.html>
44. Vodušek, M. (2006, 5. september). Kreditna zavarovanja. *E-revir*. Najdeno 16. maja 2009 na spletnem naslovu <http://www.erevir.si/Moduli/Clanki/Clanek.aspx?ModulID=1&KategorijaID=11&ClanekID=286>
45. Zakon o dohodnini (ZDoh-2). *Uradni list RS* št.117/2006, Ur.l. RS, št. 33/2007 Odl.US: U-I-198/05-12, 45/2007 Odl.US: U-I-260/04-28, 90/2007, 10/2008, 78/2008, 92/2008, 125/2008, 20/2009, 10/2010, 13/2010, 28/2010-UPB5, 43/2010, 51/2010-UPB6.

46. Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). *Uradni list RS* št.47/2006, 65/2007 Odl.US: U-I-464/06-13.
47. Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (ZNSVS). *Uradni list RS* št.86/2000, Ur.l. RS, št. 79/2001 Odl.US: U-I-283/00-16, 14/2006, 44/2006-UPB1, 60/2007, 96/2007-UPB2.
48. *Zavarovanje kreditov*. Najdeno 15. januarja 2011 na spletnem naslovu <http://www.triglav.si/stran.asp?id=305>
49. Združenje bank Slovenije. (2008). Informacije o tveganjih najemanja kreditov v tuji valuti. Ljubljana: Združenje bank Slovenije.
50. *Zemljiškoknjžno dovolilo*. Najdeno 8. februarja 2010 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/pred-gradnjo/lokacija/zemljiskoknjizno-dovolilo>
51. *Življenjsko zavarovanje ZPS*. Najdeno 27. februarja 2010 na spletnem naslovu http://www.zavarovalni-portal.net/ivljenjsko_zavarovanje_zps.html

PRILOGE

KAZALO PRILOG

Priloga 1: Amortizacijski načrt hipotekarnega kredita.....	1
Priloga 2: Seznam kratic valut	1
Priloga 3: Izračun interne stopnje donosnosti	2

Priloga 1: Amortizacijski načrt hipotekarnega kredita

Tabela 13: Letni amortizacijski načrt za hipotekarni kredit v višini 65.000 eur za obdobje 20 let ($r=6,471\%$)

Leto	Obresti	Glavnica	Preostanek glavnice	Letna anuiteta
1	4.158	1.644	63.356	5.802
2	4.048	1.754	61.602	5.802
3	3.931	1.871	59.731	5.802
4	3.807	1.995	57.736	5.802
5	3.674	2.128	55.608	5.802
6	3.532	2.270	53.337	5.802
7	3.380	2.422	50.916	5.802
8	3.219	2.583	48.333	5.802
9	3.047	2.755	45.577	5.802
10	2.863	2.939	42.638	5.802
11	2.667	3.135	39.503	5.802
12	2.458	3.344	36.160	5.802
13	2.235	3.567	32.593	5.802
14	1.998	3.805	28.788	5.803
15	1.744	4.058	24.730	5.802
16	1.473	4.329	20.401	5.802
17	1.185	4.617	15.784	5.802
18	877	4.925	10.859	5.802
19	549	5.253	5.605	5.802
20	196	5.606	0	5.802
skupaj:	51.041	65.000		

Priloga 2: Seznam kratic valut

- AUD – avstralski dolar
- CHF – švicarski frank
- DDK – danska krona
- EUR - evro
- GBP – britanski funt
- JPY – japonski jen
- NZD – novozelandski dolar
- USD – ameriški dolar

Priloga 3: Izračun interne stopnje donosnosti

Izračun temelji na 6-mesečnem EURIBOR-ju na dan 12.11.2008 (4,871 %) in pribitek (2,00 odstotne točke za hipotekarno posojilo v višini 110.000 EUR (preostanek 63.473 EUR) in 6-mesečnem EURIBOR-ju in pribitku 1,60 odstotne točke za hipotekarno posojilo v višini 65.000 EUR (preostanek 64.054 EUR).

Tabela 14: Interna stopnja donosnosti možnosti A in B

leto	možnost A	možnost B
0	-63.473	-64.054
1	5.929	5.802
2	5.929	5.802
3	5.929	5.802
4	5.929	5.802
5	5.929	5.802
6	5.929	5.802
7	5.929	5.802
8	5.929	5.802
9	5.929	5.802
10	5.929	5.802
11	5.929	5.802
12	5.929	5.802
13	5.929	5.802
14	5.929	5.802
15	5.929	5.802
16	5.929	5.802
17	5.929	5.802
18	5.929	5.802
19	5.929	5.802
20	2.472	2.420
IRR	6,68%	6,28%