

Fiksne obrestne mere upadle pod štiri odstotke! Se jih splača izkoristiti?

Ko je konec minulega leta britanska banka Santander objavila, da bodo ponudili fiksno obrestno mero za stanovanjska posojila 3,44 odstotka za celo desetletno obdobje, je bil to velik bum. Zdaj pa pri nas nekatere banke ponujajo le nekoliko višje fiksne obrestne mere, toda za kar 15-letno obdobje; je to priložnost za tiste, ki razmišljate o najemu stanovanjskega posojila, ali pa je vendarle bolje najeti posojilo z variabilno obrestno mero, ki je še nižja, a se lahko v prihodnje občutno poviša?

nina.simic@finance.si • Nina Simič

Pred nekaj leti, ko sem se odločil za stanovanjsko posojilo, so mi ponujali fiksno obrestno mero od sedem do osem odstotkov za 15-letno posojilo. To se mi je zdelo občutno preveč, zato sem najel posojilo z variabilno obrestno mero in se pravilno odločil, saj je vrednost EURIBOR v tem času strmo upadla,« nam zaupa bralec Bojan. Zdaj, pravi, je pred podobno odločitvijo njegova sestra. Toda razmere so drugačne, obrestne mere precej nižje: »Vem, da je dobila ponudbo s fiksno obrestno mero za le 3,95 odstotka. A po drugi strani so nizke tudi variabilne obrestne mere, zato ne ve, kako bi se odločila.«

Fiksna ali variabilna?

Tudi sami smo se podali v lov za obrestnimi merami bank v Sloveniji. Hipotetično smo želeli najeti posojilo v vrednosti 50 tisočakov za 15 let in zavarovanjem s hipoteko (glej tabelo). Najprej posojila s fiksno obrestno mero. Od 18 bank jih 12 takšnega posojila nima ali ga ponuja le za obdobje desetih let. Najugodnejši banki med vsemi pa sta SKB in Unicredit s 3,95-odstotno obrestno mero in mesečnim obrokom okoli 370 evrov, pri čemer pa ta ostane celotno obdobje odplačevanja enak. Niso pa vse ponudbe tako ugodne, saj najdražja fiksna obrestna mera pri Banki Celje poskoči kar na šest odstotkov.

Po drugi strani pa vse banke ponujajo posojila z variabilno obrestno mero. Najnižje obresti so ta hip v Hypo Alpe-Adrii Bank, in sicer 1,99 odstotka plus trimesečni EURIBOR. Mesečni obrok je tako trenutno slabih 323 evrov, a se lahko v prihodnje ob dvigovanju obrestnih mer poviša. Najvišje pribitke



Pri stanovanjskem posojilu, daljšem od 15 let, bi se sam zdaj verjetno odločil za fiksno obrestno mero, razmišlja Luka Bobnar.

imajo v NLB, kjer obrestna mera znaša šestmesečni EURIBOR in 3,15-odstotni pribitek, obrok pa kar 352 evrov.

Razlika med najnižjim obrokom s fiksno in spremenljivo obrestno mero je tako dobrih 45 evrov. Kako se torej odločiti – za fiksno ali spremenljivo obrestno mero? »Sam bi se verjetno odločil za fiksno obrestno mero, sploh če je obdobje daljše od 15 let. Fiksne obrestne mere so res postale zelo nizke. Če bi posojilo najemali za krajše obdobje, potem je verjetno variabilna obrestna mera boljše, saj v prihodnjih dveh letih obrestne mere v EU najverjetneje še ne bodo višje. Tudi to, koliko časa bo potrebne, da bo mesečni obrok pri posojilu s spremenljivo obrestno mero dražji kot obrok pri današnji fiksni obrestni meri, je žal nemogoče vedeti. Lahko se to zgodi v treh letih, lahko pa traja desetletje ali več, če se denimo EU »naleze« japonske deflacijske zgodbe,« razmišlja osebni finančni svetovalec Luka Bobnar iz Donosa in doda: »Tako fiksna kot spremenljiva obrestna mera je lahko past ali pa prednost, odvisno od tega, kako se bodo obrestne mere gibale v prihodnosti. Fiksne obrestne mere vam res zagotovijo točen načrt odplačevanja posojila od prvega do zadnjega dne. Na drugi strani pa bi pri spremenljivi obrestni meri lahko na koncu preplačali manj, če bi obrestne mere ostale nizke vsaj dobro prvo polovico oziroma dve tretjini dobe odplačevanja posojila. Glavnica je potem že manjša in tudi višja obrestna mera proti koncu na manjšo glavnico ne vpliva več tako močno.« Bobnar vse skupaj prikaže še praktično: »Izračun na eni od bank kaže: če bi denimo vzeli posojilo 50 tisoč evrov za 15 let, bi pri fik-

Fiksne in variabilne obrestne mere za stanovanjsko posojilo v vrednosti 50 tisoč evrov za obdobje 15 let in z zavarovanjem s hipoteko

Banka	Fiksna obrestna mera (v %)	Mes. obrok pri fiksnih obr. meri (v EUR)	Variabilna obrestna mera (v %)	Začetni mes. obrok pri variabilni obr. meri (v EUR)
Hypo Alpe-Adria Bank	samo do 10 let		3M EURIBOR + 1,99	322,8
BKS bank	nimajo		6M EURIBOR + 2,20	329,3
Banka Celje	6,0	421,93	6M EURIBOR + 2,20	329,6
Hranilnica Lon	samo do 10 let		6M EURIBOR + 2,29	331,6
Sberbank	samo do 10 let		6M EURIBOR + 2,40	334,2
SKB	3,95	368,59	3M EURIBOR + 2,50	334,5
Delavska hranilnica	samo do 10 let		6M EURIBOR + 2,40	335,7
Sparkasse	nimajo		6M EURIBOR + 2,50	336,1
Banka Koper	4,2	374,88	6M EURIBOR + 2,50	336,6
Gorenjska banka	5,3	403,25	6M EURIBOR + 2,50	336,7
NKBM	samo do 10 let		6M EURIBOR + 2,70	341,1
Abanka	nimajo		6M EURIBOR + 2,70	341,3
PBS	nimajo		6M EURIBOR + 2,70	341,7
DBS	samo do 10 let		6M EURIBOR + 2,75	341,9
Unicredit banka	3,95	370,45	3M EURIBOR + 2,80	343,0
Hranilnica Vipava	nimajo		6M EURIBOR + 2,90	345,9
NLB	5,6	401,94	6M EURIBOR + 3,15	352,3
Raiffeisen	nimajo stanovanjskih posojil			

Viri: izračuni posameznih bank konec februarja 2015; op.: obrestne mere veljajo za komitente bank.

sni obrestni meri 3,95 odstotka po 15 letih odplačali 66.600 evrov, pri trenutni spremenljivi pa slabih 61.900 evrov. Privarčevali bi lahko torej slabih pet tisoč evrov.« Toda Bobnar opozori: »Če bi se EURIBOR dvignil na pet odstotkov, pa upam, da ljudje razumejo, da bi pri posojilu s spremenljivo obrestno mero na koncu plačali več, kot če bi vzeli posojilo s fiksno obrestno mero, vendar pod pogojem, da se obrestna mera začne dvigovati prej, in ne povsem na koncu dobe odplačevanja, ko je glavnica za odplačilo že zelo majhna.«

In koliko bi znašali obroki našega omenjenega posojila, če bi EURIBOR dejansko zrasel na omenjenih pet odstotkov? »Če bi bila spremenljiva obrestna mera zastavljena kot EURIBOR + 2,40 odstotka, bi ta hip obrok znašal dobrih 338 evrov. Če pa bi EURIBOR zrasel na pet odstotkov, bi obrok dosegel dobrih 460 evrov. Razlika v mesečnem obroku bi torej bila kar dobrih 120 evrov,« nam z izračunom postreže osebna finančna svetovalka Ana Vezovišek iz Vezovišek in partnerji.



EURIBOR je na zgodovinsko nizki ravni, zato je v prihodnosti gotovo pričakovati njegovo rast, opozarja Ana Vezovišek.

EURIBOR in igra živcev

Vse je torej odvisno od rasti EURIBOR. Če pogledamo njegovo gibanje v zadnjih 12 mesecih, je upadel s slabih 0,4 na dobrih 0,1 odstotka in še upada. Pri tem pa je bil, za primerjavo, leta 2009 vreden več kot pet odstotkov, kar je bilo največ v zadnjih 15 letih. Če bi se torej vrnil na tako ekstremno visoko vrednost, bi najnižja spremenljiva obrestna mera skupaj s pribitkom znašala okrog sedem odstotkov. Vezoviškova zato opozarja: »EURIBOR je na zgodovinsko nizki ravni, zato je v prihodnosti gotovo pričakovati njegovo rast. Pomembno je, da se tega zavedamo in da že danes določeno razliko varčujemo ali pa celo predčasno zmanjšujemo glavnico, vsaj na začetku dobe. Kdaj bo zrasel in za koliko, pa je nemogoče natančneje napovedati. Glede na dogajanje zadnjih let lahko le sklepamo, da do konca pravkar začete programa QE (kvantitativnega sproščanja), ki je predvideno za jesen 2016, definitivno ne. Ko pa bo začel rasti, bo to verjetno zelo hitro. S fiksno obrestno mero imamo danes višji obrok, a tudi precej manjše tveganje ob morebitni vrnitvi EURIBOR na ravni izpred nekaj let.«

Omenimo še, da imajo nekatere banke v ponudbi tudi kombinirano obrestno mero. Navadno vam bodo ponudile fiksno obrestno mero za prvih pet let, naslednjih deset let (v našem primeru) pa bi imeli spremenljivo obrestno mero. Če pogledamo, kaj to pomeni, hitro ugotovimo, da to ni najbolj pametno, saj boste zdaj, ko je EURIBOR nizek, plačevali fiksno obrestno mero, ki je zdaj veliko višja od spremenljive, pozneje, ko bo EURIBOR najverjetneje zrasel, pa boste prešli nazaj na obrestno mero s pribitkom in ujeli še ta zoprni vlak. Slabo torej za vas in dobro za banke.

Kaj storiti?

Kaj torej narediti? »Bolj kot sama izbira vrste obrestne mere je pomembno, da stranke ugotovijo, kakšna je njihova dejanska sposobnost odplačevanja obveznosti in da si pred najemom naredijo zelo natančen načrt financiranja ter predvidijo prav vse možne scenarije. Sem sodi simulacija obroka za fiksno in variabilno obrestno mero ob različnih predpostavkah, vpliv sprememb na trgu – dvig EURIBOR in podobno. Obenem je nujno potrebna analiza trga, s pomočjo katere bodo dobili dober vpogled v ponudbo na trgu fiksnih in variabilnih obrestnih mer. Morda ni slabo razmisliti o kombinaciji enega fiksnega in enega variabilnega posojila, če gre recimo za dva posojilojemalca. S tem se tveganje v obe smeri porazdeli,« svetuje Vezoviškova. Končna odločitev pa je seveda v vaših rokah.