

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT KOPER

ZAKLJUČNA PROJEKTNA NALOGA

**HIPOTEKARNI KREDITI IN PASTI NIZKIH
OBRESTNIH MER**

MAJA BOHAK

KOPER, 2010

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT KOPER

Zaključna projektna naloga

**HIPOTEKARNI KREDITI IN PASTI NIZKIH
OBRESTNIH MER**

Maja Bohak

Koper, 2010

Mentor: izr. prof. dr. Primož Dolenc

POVZETEK

Za marsikoga v današnjem času predstavlja hipotekarni kredit edino alternativo, da si ustvari lasten dom. Poznavanje njegovih značilnosti in dejavnikov, ki jih je potrebno upoštevati pri odločanju za tovrstni kredit, omogoča kreditojemalcu, da se bo lahko v prihodnosti izognil morebitnim nevšečnostim. Kreditojemalci, ki želijo v današnjem času najeti hipotekarni kredit, so deležni navideznih ugodnosti, ki jih prinašajo trenutno nizke referenčne obrestne mere. Pomembno se je zavedati, da je trenutna situacija na finančnem trgu, ki omogoča tako nizke obrestne mere, le začasna. V primeru zvišanja referenčnih obrestnih mer bodo vsi tisti, ki bodo v današnjem času najeli hipotekarni kredit, deležni najslabše kombinacije, in sicer visokih referenčnih obrestnih mer ter visokih bančnih pribitkov, ki jih danes zaračunavajo banke. To bo posledično povzročilo hiter poskok mesečnih obrokov. Kreditojemalci, ki se bodo zadolževali do roba svojih finančnih sposobnosti, se bodo lahko kaj kmalu znašli v finančni stiski.

Ključne besede: kreditojemalec, kredit, hipotekarni kredit, mesečni obrok, obrestna mera, bančni pribitek, referenčna obrestna mera

SUMMARY

For many people, mortgage loans are the only means to owning their own home. Understanding the characteristics and factors that need to be considered when deciding for a mortgage allows the borrower to avoid eventual problems in the future. Borrowers who want to take mortgage loans receive seeming benefits brought about by the current low reference interest rates. It is important to realize that the current situation on the financial market enabling the low reference interest rates is only temporary. In case of reference interest rate jump, all current mortgage borrowers will be victims of the worst possible combination, namely high reference interest rates and margins charged by banks. Consequently, monthly payments will quickly increase as well. Borrowers taking loans to the limit of their financial abilities will shortly find themselves in a financial plight.

Key words: borrower, loan, mortgage loan, monthly annuity, interest rate, bank margin, reference interest rate

UDK: 336.717.5(043.2)

VSEBINA

1	Uvod	1
1.1	Opredelitev področja in opis problema	1
1.2	Namen in cilji diplomskega dela	1
1.3	Predpostavke in omejitve	2
1.4	Metode raziskovalnega dela	2
2	Kredit, hipotekarni kredit in obrestna mera.....	5
2.1	Kredit.....	5
2.1.1	Opredelitev pojma kredit	5
2.1.2	Pomen kredita za gospodarstvo	6
2.2	Hipotekarni kredit	7
2.2.1	Opredelitev pojma hipotekarni kredit	7
2.2.2	Značilnosti hipotekarnih kreditov	9
2.3	Obrestna mera	10
2.3.1	Opredelitev pojma obrestna mera	10
2.3.2	Oblikovanje in pomembnost obrestne mere	11
2.3.3	Vrste obrestnih mer	11
3	Pomembnost, primerjava in riziko posameznih obrestnih mer za kreditojemalca pri hipotekarnem kreditu	17
3.1	Pomembnost posameznih obrestnih mer za kreditojemalca pri hipotekarnem kreditu.....	17
3.2	Primerjava gibanj referenčnih obrestnih mer EURIBOR-a in LIBOR-a v švicarskih frankih	19
3.3	Tveganja, ki jih prinaša najem kredita z referenčno obrestno mero EURIBOR in referenčno obrestno mero LIBOR (CHF).....	23
3.4	Kaj je privedlo do znižanja obrestne mere EURIBOR	25
4	Analiza različnih izračunov kredita z referenčno obrestno mero euribor in libor	29
4.1	Analiza izračuna kredita ob različni vrednosti obrestne mere EURIBOR.....	29
4.2	Analiza izračuna kredita ob različni vrednosti obrestne mere LIBOR (CHF).. ..	30
4.3	Rešitve za kreditojemalca.....	33
4.3.1	Pogajanje z banko glede nižjih stroškov in obrestnih mer.....	33
4.3.2	Najem kredita s fiksno obrestno mero	39
4.3.3	Daljša doba odplačevanja	39
4.3.4	Refinanciranje hipotekarnega kredita	41
5	Sklep.....	43
	Literatura	45
	Viri	46

SLIKE

Slika 2.1	Slikovni prikaz poteka odplačevanja hipotekarnega kredita	9
Slika 3.1	Slikovni prikaz gibanja 6-mesečnega EURIBOR-a in LIBOR-a (CHF).....	20
Slika 3.2	Slikovni prikaz gibanja 1-mesečnega, 3-mesečnega in 6-mesečnega EURIBOR-a	21
Slika 3.3	Slikovni prikaz gibanja 1-mesečnega, 3-mesečnega in 6-mesečnega LIBOR-a (CHF).....	22
Slika 3.4	Slikovni prikaz gibanja valutnega tečaja evro/švicarski frank od leta 1999 do 2010	25
Slika 3.5	Slikovni prikaz gibanja vrednosti 6-mesečnega EURIBOR-a in referenčne obrestne mere Evropske centralne banke	27
Slika 4.1	Slikovni prikaz naraščanja mesečne anuitete 20-letnega kredita glede na različne vrednosti EURIBOR-a	30
Slika 4.2	Slikovni prikaz naraščanja mesečne anuitete 20-letnega kredita v CHF glede na različne vrednosti LIBOR-a	31
Slika 4.3	Slikovni prikaz spremembe mesečnega obroka v CHF ob različnih vrednostih deviznega tečaja EUR/CHF	32
Slika 4.4	Slikovni prikaz odplačevanja 30-letnega hipotekarnega kredita v višini 100.000,00 EUR	40
Slika 4.5	Slikovni prikaz odplačevanja 20-letnega hipotekarnega kredita v višini 100.000,00 EUR	40

TABELE

Tabela 4.1	Ponudba Abanke za hipotekarni kredit s predpostavko, da nismo komitent Abanke, nimamo zavarovanja in da vrednost kredita presega 60 % ocenjene vrednosti nepremične	34
Tabela 4.2	Ponudba Abanke za hipotekarni kredit s predpostavko, da smo komitent Abanke, nimamo zavarovanja in da vrednost kredita presega 60 % ocenjene vrednosti nepremične	35
Tabela 4.3	Ponudba Abanke za hipotekarni kredit s predpostavko, da smo komitent Abanke, imamo zavarovanje in da vrednost kredita ne presega 60 % ocenjene vrednosti nepremične	36

Tabela 4.4 Ponudba Nove Ljubljanske banke za hipotekarni kredit s predpostavko, da nismo komitent banke in da nimamo sklenjenega življenjskega zavarovanja.....	36
Tabela 4.5 Ponudba Nove Ljubljanske banke za hipotekarni kredit s predpostavko, da smo komitent banke in da imamo sklenjeno življenjsko zavarovanje.....	37
Tabela 4.6 Ponudba Raiffeisen banke za hipotekarni kredit s predpostavko, da nismo komitent banke	37
Tabela 4.7 Ponudba Raiffeisen banke za hipotekarni kredit s predpostavko, da smo komitent banke	38
Tabela 4.8 Ponudba Hypo Alpe-Adria banke za hipotekarni kredit s predpostavko, da nismo komitent banke in da nimamo osebnega paketa bančnih storitev .	38
Tabela 4.9 Ponudba Hypo Alpe-Adria banke za hipotekarni kredit s predpostavko, da smo komitent banke in da imamo osebnega paketa bančnih storitev	39

KRAJŠAVE

CHF	švicarski frank
ECB	Evropska centralna banka
EOM	efektivna obrestna mera
EU	Evropska unija
EUR	evro
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate
LIBOR	London Interbank Offered Rate
NOM	nominalna obrestna mera
t. i.	tako imenovani
Ur. l. RS	Uradni list Republike Slovenije

1 UVOD

1.1 Opredelitev področja in opis problema

V današnjem času se vedno bolj srečujemo z osebnimi finančnimi težavami, ki nam otežujejo želje in cilje za nakup lastne nepremičnine. Staršev, ki lahko svojemu otroku pomagajo pri nakupu lastnega stanovanja, je v Sloveniji zelo malo, zato se vse več mladih odloča za nakup nepremičnine s pomočjo hipotekarnih kreditov.

Hipotekarni krediti predstavljajo pomemben vir financiranja za prebivalstvo, ki nima lastnih finančnih sredstev za nakup nepremičnine. Pri tovrstnem kreditiranju gre navadno za večje zneske in daljšo ročnost odplačevanja, zato je toliko pomembnejša kakovostna analiza plačilne sposobnosti vsakega kreditojemalca. Prav zaradi daljše dobe odplačevanja mora biti kreditojemalec pozoren na nepredvidljive dejavnike, ki ga lahko pri tem doletijo.

Pretekli in trenutni razpleti dogodkov v finančnem sistemu so pripomogli k temu, da je trenutna višina obrestnih mer na bančnem trgu zelo nizka. Znižanje obrestnih mer so lahko pozitivno občutili predvsem tisti, ki so kredite najeli v obdobju visokih referenčnih obrestnih mer in nizkih bančnih pribitkov. Za trenutne in bodoče kreditojemalce pa se lahko takšna navidezna ugodnost nizkih obrestnih mer zelo hitro spremeni. Nemogoče je trditi, da bodo obrestne mere ostale na današnjem nivoju, saj se gospodarstvo vedno giblje ciklično, zato se mu bodo le-te vedno ustrezno prilagajale. Vprašanje je le, kdaj bo prišlo do njihovega povišanja. V primeru, ko bodo začele glavne svetovne centralne banke zviševati obrestne mere, bo to posledično vplivalo na variabilne obrestne mere, kar bo zvišalo tudi mesečno anuiteto, in tako lahko najeti kredit kaj kmalu postane za posameznike velika finančna obremenitev. Tiste, ki se bodo v današnjem času zadolžili do roba svojih finančnih sposobnosti, lahko v prihodnosti privede takšna situacija do plačilne nesposobnosti. Masovna nesposobnost odplačevanja takšnih dolgov pa bi lahko vplivala na finančno stabilnost celotnega gospodarstva, zlasti na nepremičninski in bančni trg.

1.2 Namen in cilji diplomskega dela

Namen mojega diplomskega dela je podrobneje predstaviti hipotekarne kredite in izpostaviti obresti kot ceno kredita, kar bi nam v bodoče olajšalo odločitev za najetje tovrstnega posojila. Preučila bom, katere vrste obrestnih mer sestavljajo anuiteto, ter kakšna so bila v preteklosti gibanja referenčnih obrestnih mer in bančnih pribitkov.

Cilj diplomskega dela je ugotoviti, kje se skrivajo pasti trenutnih tržnih obrestnih mer, kateri dejavniki vplivajo na njihovo višino in s kakšnimi riziki se pri tem srečuje kreditojemalec.

Osnovne trditve

Namembnost porabe izposojenih sredstev s pomočjo hipotekarnega kredita je vezana na nepremičnine. Osnovna pogoja, ki ju navajajo banke za najem tovrstnega kredita, sta ustrezna kreditna sposobnost kreditojemalca in ocenjena vrednost nepremičnine, ki bo predmet vpisa hipoteke. Najpomembnejši pokazatelj finančne obremenitve kreditojemalca je obrestna mera, ki ji moramo ob najetju tovrstnega kredita nameniti največ pozornosti.

V svoji diplomski nalogi bom poskušala potrditi naslednje trditve:

- Sprememba višine obrestne mere vpliva na višino mesečne anuitete.
- Trenuten najem hipotekarnega kredita predstavlja tveganje za kreditojemalce, ki se zadolžujejo do roba svojih finančnih sposobnosti; obrestne mere se bodo namreč v prihodnosti najverjetneje povišale.
- Ključna past trenutnih tržnih obrestnih mer se skriva v visokih bančnih maržah in nizkih referenčnih obrestnih merah.
- Zadolžitev v švicarskih frankih z referenčno obrestno mero LIBOR predstavlja za kreditojemalca večje tveganje kot zadolžitev v evrih z referenčno obrestno mero EURIBOR.

1.3 Predpostavke in omejitve

V Sloveniji smo v zadnjih letih doživeli visok porast cen nepremičnin. Poleg tega pa se v današnjem času vedno bolj srečujemo z osebnimi finančnimi težavami, zato predvidevam, da je vedno več ljudi prisiljenih nakupovati nepremičnine z zadolževanjem.

Predpostavljam, da so hipotekarni krediti pomemben element stanovanjskega sistema in da se bo v prihodnosti hipotekarno bančništvo še naprej razvijalo.

Glede na to, da nisem zaposlena v nobeni bančni organizaciji, bom verjetno naletela na omejitve pri navajanju konkretnih podatkov, ki jih vsebujejo razna interna bančna gradiva.

1.4 Metode raziskovalnega dela

Naloga temelji predvsem na raziskavi, s katero bom proučila obstoječa in pričakovana gibanja obrestnih mer v slovenskem finančnem sistemu. Z analizo gibanja obrestnih mer bom poskušala ugotoviti, katera izmed obravnavanih obrestnih mer (EURIBOR, LIBOR) predstavlja največji riziko za kreditojemalca in od česa je odvisna njihova rast. Opredelila bom, kakšni so lahko možni scenariji za kreditojemalca ob trenutnem najemu hipotekarnega kredita. Poleg tega pa bom tudi predstavila optimalne rešitve za kreditojemalca, da se lahko izogne možnim finančnim nevšečnostim.

Pri raziskavi bom uporabljala splošno raziskovalno metodo spoznavnega procesa in metodo deskripcije, s katero bom opredeljevala pojme s področja hipotekarnih kreditov in obrestnih mer. Pri analizi gibanja referenčnih obrestnih mer pa se bom posluževala komparativne metode. Zaključno projektno nalogo bom pisala s pomočjo domačih in tujih publikacij, člankov ter strokovne literature.

2 KREDIT, HIPOTEKARNI KREDIT IN OBRESTNA MERA

2.1 Kredit

2.1.1 Opredelitev pojma kredit

Kredit izvira iz latinske besede *credere*, ki pomeni verjeti, zaupati. Od tod tudi navada reči, da ima kredit nekdo, ki uživa zaupanje. Pri kreditu pa se pojavita dve osebi: kreditodajalec, ki ima vlogo upnika, in kreditojemalec, ki se pojavi kot dolžnik. Po definiciji Crnkoviča (1987, 7) je kredit dolžniško-upniško razmerje, ki je zasnovano na pravici razpolaganja z denarjem ali neko drugo stvarjo, ki jo odstopi upnik dolžniku za določen čas in pod določenimi pogoji.

Za kreditojemalca pomeni kredit povečanje kupne moči in možnost razpolaganja z novimi sredstvi za uresničevanje novih investicij. Z vidika kreditodajalca pa pomeni kredit prodajo denarja ali blaga. Cena kredita je izražena z obrestno mero, ki jo določi kreditodajalec.

Razlikujemo več vrst kreditov in oblik kreditiranja. Poslovne oblike kreditiranja bank se ločijo od oblik in načinov kreditiranja v nebančnem sektorju, tj. med podjetji ali pa med drugimi finančnimi organizacijami, ki posredujejo kredite. Poslovne oblike kreditiranja bank so (Dimovski 1999, 55):

- kredit na tekoči račun,
- menični kredit,
 - eskontni kredit,
 - akceptni kredit,
 - remboursni kredit,
 - negociacijski kredit,
 - packing kredit,
- lombardni kredit,
- avalni kredit,
- factoring,
- obročni kredit,
- hipotekarni kredit.

Pri bančnih poslih se banka zavezuje dati kreditojemalcu na voljo določen znesek denarnih sredstev za določen ali nedoločen čas z določenim namenom ali brez njega, uporabnik pa se zavezuje plačevati banki dogovorjene obroke z obrestmi in dobljeni znesek denarja vrniti v določenem času in na način, ki sta določena v pogodbi.

2.1.2 Pomen kredita za gospodarstvo

Kreditni predstavljajo za prebivalstvo in za gospodarstvo pomembno funkcijo, saj se z njihovo pomočjo ohranja stabilnost narodnega gospodarstva. Ko kreditjemalec prejme nova izposojena denarna sredstva, se hkrati kreira njegovo povečanje kupne moči in s tem povečanje potrošnje.

Z vidika narodnega gospodarstva ima kredit funkcijo emisije, funkcijo multiplikacije depozitov, funkcijo mobilizacije prostih sredstev in funkcijo koncentracije sredstev.

Emisijska funkcija

Emisija pomeni izdaja denarja. To pomembno funkcijo opravljajo centralne banke. Primarni denar centralne banke se izdaja s krediti državi, tujini in poslovnim bankam. Pri kreditih tujini gre za nakup monetarnega zlata in deviz. Pri kreditiranju države govorimo predvsem o nakupu državnih kratkoročnih obveznic – zakladnih menic na sekundarnem finančnem trgu preko ostalih finančnih posrednikov. Pri takšnem posrednem kreditiranju države se lahko ohrani relativna samostojnost centralne banke, saj se lahko obseg nakupov državnih obveznic v celoti podredi monetarnim ozirom (Ribnikar 1999a, 85–86). S tem opravlja centralna banka funkcijo, ki se jo lahko izkoristi kot instrument ekonomske politike države.

S kreditiranjem poslovnih bank mislimo na omejeno možnost poslovnih bank, da lahko pridejo do sredstev centralne banke. To je pogoj za izdajanje knjižnega denarja poslovnim bankam. Obraten pojav pa se zgodi, ko poslovne banke vračajo kredite centralni banki. V obdobju velike gospodarske dejavnosti, ko je prisotna nevarnost inflacije, centralna banka umirja količino denarja z omejevanjem kreditiranja. V času upadanja gospodarske aktivnosti pa s kreditiranjem povečuje denarni obtok in s tem efektivno povpraševanje. Zaradi takšnega učinka kredita na količino denarja v obtoku ga centralna banka uporablja kot instrument kreditne politike.

Pomembno je, da je emisijskega kredita čim manj in da je njegova poraba usmerjena v produktivne namene. Njegovo naraščanje mora slediti naraščanju gospodarske dejavnosti.

Multiplikacija depozitov

Medtem ko centralne banke izdajajo denar, imajo poslovne banke funkcijo multiplikacije zbranih denarnih sredstev – depozitov. S tem banke vplivajo na denarno maso in posledično na gospodarske tokove. Omenjen proces se odvija tako, da se prevzeti depoziti plasirajo v kratkoročne kredite, ti pa se z bančnimi operacijami ponovno spremenijo v depozite. Banke s takšno aktivnostjo oblikujejo tako kredite kot depozite, in sicer tako, da sredstva kreditiranja prenašajo v sredstva prvotnega depozita.

Depoziti se množijo v okviru celotnega bančno kreditnega mehanizma (makrokreditne multiplikacije) ter v okviru ene same banke (mikrokreditna multiplikacija). Multiplikacija depozitov se od banke do banke razlikuje, saj banke samostojno določajo stopnjo rezerve likvidnosti in plasiranja sprejetih depozitov.

Mobilizacija prostih sredstev

Gospodarski subjekti morajo imeti v rezervi denar, da ohranijo svojo likvidnost. Če banka kot denarna institucija popolnoma izkoristi svoj kreditni potencial, lahko le-tega poveča z dodatnim kreditom centralne banke, dodatnimi vlogami svojih komitentov ter z zmanjšanjem koeficienta potrebnih rezerv (Ribnikar 1999a, 95–96).

Presežki denarja nastanejo v primeru, ko ekonomski subjekti ne porabijo celotnega ustvarjenega dohodka. V takšnih primerih opravlja kredit funkcijo prenašanja presežka likvidnih sredstev od subjekta s presežkom takšnih sredstev do subjekta, ki ima primanjkljaj. Omenjeni proces omogoča povečanje denarne odtočne hitrosti, kar pomeni, da se zmanjšajo potrebe po emisiji denarja. Poleg varčevanja gospodarskih subjektov je pomembno tudi, da varčujejo fizične osebe v obliki vlog in depozitov.

Interes celotnega narodnega gospodarstva je, da je čim več prihrankov naloženih v bankah.

Koncentracija sredstev

Z majhnimi depoziti ne bi bilo mogoče financirati vlaganj, zato je potrebno takšne depozite koncentrirati, da dobimo večje zneske, ki so potrebni za financiranje investicij.

S pomočjo kredita se koncentrira veliko število majhnih prihrankov in presežkov likvidnih sredstev v poslovnih bankah. Ta denarna sredstva banke zbirajo, da bi jih plasirale v kreditni obliki in ustreznih zneskih svojim komitentom. Kredit opravi to funkcijo tudi brez finančnih posrednikov. Ker pa se ta koncentracija opravlja pretežno z bančnim kreditom, ima nanjo velik vpliv mreža bank v kreditnem sistemu. Manjše kot je število bank v kreditnem sistemu, večja je koncentracija sredstev.

2.2 Hipotekarni kredit

2.2.1 Opredelitev pojma hipotekarni kredit

Razvoj hipotekarnega bančništva temelji na treh modelih:

- Tradicionalni model. Frank (2007b, 20) pojasnjuje, po tem modelu ena finančna institucija opravlja vse bistvene funkcije hipotekarnega bančništva. Finančne vire zagotavlja z depozitnim načinom, ki predstavlja izpostavljenost likvidnostnim in obrestnim tveganjem. Značilnost tega modela je, da kreditodajalci ohranjajo hipotekarne kredite v svojih portfeljih in jih ne prodajo.

- Nemško-danski model hipotekarnih obveznic. Hipotekarna banka izda hipotekarne obveznice, ki jih proda na kapitalskem trgu, in na podlagi zbranih sredstev se lahko odobrijo dolgoročna stanovanjska posojila. Ta model se ukvarja na aktivni strani le z dajanjem hipotekarnih kreditov, na pasivni pa z izdajanjem hipotekarnih obveznic (Frank 2007b, 19–23).
- Ameriški model sekuritizacije ali listinjenja.¹ Bistvo listinjenja je z vidika finančne institucije, ki odobrava posojila, prodaja finančnega premoženja z izdajo vrednostnih papirjev, kjer banka preoblikuje denarni tok iz manj likvidnih naložb v bolj likvidne vrednostne papirje (Frank 2007b, 21). Pri tem modelu gre za pretvorbo terjatev v vrednostni papir.

V primerjavi z ostalimi razvitejšimi državami po svetu je hipotekarno bančništvo v Sloveniji na skromni ravni. Hipotekarne kredite uvrščamo med dolgoročne kredite. Zanje uporabljamo enake vire financiranja kot za preostale dolgoročne kredite.

Hipotekarni kredit je torej dolgoročni stanovanjski kredit, katerega namembnost je nakup, gradnja, dozidava ali prenova nepremičnine. Njegovo pravno določitev ureja Zakon o potrošniških kreditih.

Glavna značilnost hipotekarnega kredita je zavarovanje z zastavo nepremičnine – hipoteko, ki je urejena v Stvarnopravnem zakoniku. Zastavna pravica je pravica zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi upniki zastavitelja. Za pridobitev zastavne pravice se zahteva veljaven pravni posel, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti zastavno pravico ter izpolnitev drugih pogojev, ki jih določa Stvarnopravni zakonik. Za nastanek hipoteke na podlagi pravnega posla se zahteva vpis v zemljiško knjigo. Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo. Poleg omenjenega lahko hipoteka nastane tudi s sklenitvijo neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Gre za pravni posel, ki mora biti sklenjen v obliki notarskega zapisa, v katerem zastavitelj soglaša, da se denarna terjatev zavaruje z vknjižbo hipoteke na zastaviteljevi nepremičnini in da se po zapadlosti terjatve opravi poplačilo terjatve iz kupnine, dosežene s prodajo, in izpraznitev ter izročitev nepremičnin kupcu v enem mesecu po prodaji. Izvršljivost notarskega zapisa se zaznamuje tudi v zemljiški knjigi in učinkuje proti vsakemu poznejšemu pridobitelju lastninske pravice na zastavljeni nepremičnini. Hipoteka je nedeljiva, zato se ne zmanjša, kadar je terjatev plačana delno, in prav zaradi tega varuje upnikovo terjatev. Hipoteka preneha z izbrisom iz zemljiške knjige, ko dolžnik plača terjatev oz. v primeru, če se zastavljena terjatev proda za poplačilo zavarovane terjatve.

¹ Listinjenje je proces, ki se je razvil v ZDA v drugi polovici 20. stoletja. Bolj znan je pod angl. imenom »securitization« in v osnovi predstavlja izdajo vrednostnih papirjev na podlagi kritega premoženja (Žgavec 2008, 8).

V primeru, ko zavarovana terjatev ni poplačana skladno z določenimi pogoji, jo lahko hipotekarni upnik proda oziroma zahteva prodajo obremenjene nepremičnine in se prednostno poplača. Hipoteka postane na ta način učinkovit instrument zavarovanja terjatve, saj postane banka prvi upnik zavarovane nepremičnine v primeru, ko nastopi plačilna nezmožnost kreditojemalca. To pravico pridobi z vknjižbo v zemljiško knjigo. Višina takega kredita je odvisna predvsem od vrednosti nepremičnine, ki pa se praviloma ne odobri na podlagi njene polne vrednosti (Stvarnopravni zakonik 2002).

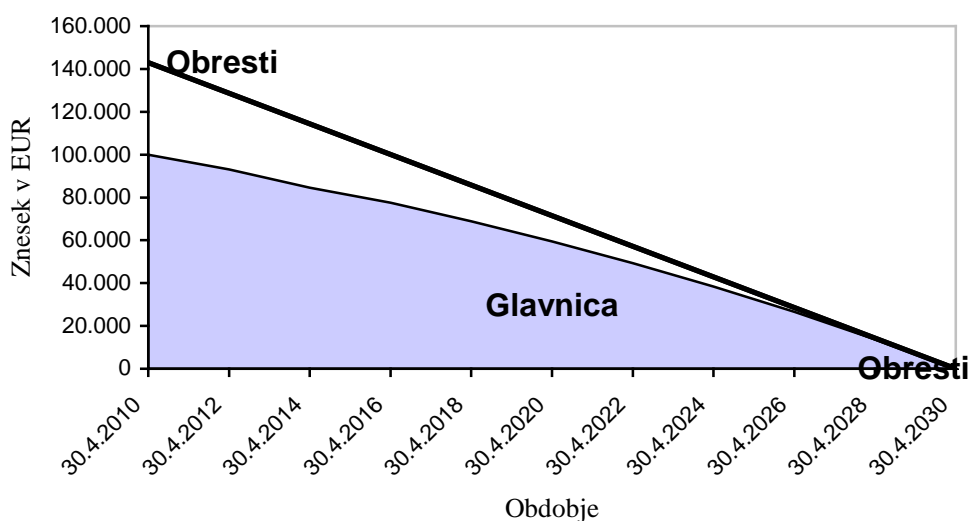
2.2.2 Značilnosti hipotekarnih kreditov

Kot smo že omenili v prejšnjem poglavju, je hipotekarni kredit stanovanjski kredit, zavarovan z zastavo nepremičnine. Tovrsten kredit je namenjen subjektom, ki kupujejo, prenavljajo ali gradijo nepremičnino.

Višina kredita je odvisna od kreditne sposobnosti kreditojemalca, ki se ugotavlja skladno z merili za določanje kreditne sposobnosti, predračunske vrednosti in dobe vračila kredita.

Pri odplačevanju tovrstnega kredita so možne različne dobe odplačevanja, in sicer od 10 do 30 let. Odplačevanje poteka na anuitetni način, ki se uporablja zlasti pri kreditiranju občanov. Višina obroka je v osnovi že vnaprej določena, zato se dolg zelo počasi zmanjšuje, zlasti na začetku odplačevanja. Obrok ali anuiteta je sestavljena iz glavnice in obresti. S plačilom vsake anuitete se glavnica zmanjšuje tako, da kreditojemalec pri vsakem naslednjem obroku plača manj obresti. Iz tega torej sledi, da se delež obresti s časom znižuje, medtem ko delež odplačila glavnice raste.

Slika 2.1 Slikovni prikaz poteka odplačevanja hipotekarnega kredita



Slika 2.1 prikazuje, kako poteka anuitetni način odplačevanja hipotekarnega kredita. Iz nje je razvidno, da se v začetnem obdobju odplačevanja kredita odplačuje sorazmerno višja vrednost obresti kot v zadnjih letih. Njihova vrednost se s časom manjša. Višina obresti je pri anuitetnem izračunu neposredno pogojena z dobo odplačevanja, višino anuitete in preostankom dolga.

Višina obrestne mere je odvisna od višine zastavnega razmerja, sklenjenega hipotekarnega življenjskega zavarovanja, dobe vračila kredita in sodelovanja stranke z banko. Sestavljena je iz vsote bančnega pribitka in variabilne obrestne mere. Fiksni bančni pribitek določi banka, medtem ko referenčna obrestna mera ni odvisna od poslovne politike banke. Spremenljivost višine mesečne anuitete temelji na spremembi vrednosti variabilne obrestne mere, ki se spreminja skladno z dogajanjem na svetovnih trgih. Njena višina se spremeni po koncu predhodno določenega obdobja. Običajno je vezana na 3 ali 6 mesecev. V primeru vezave 6-mesečne referenčne obrestne mere pomeni, da se bo ta spreminjala vsakega pol leta, ne glede na dogajanje na svetovnih trgih, medtem ko se bo 3-mesečna spremenila vsake tri mesece. V primeru, da se kreditojemalec odloči za fiksno obrestno mero, ostane njegov obrok skozi celotno dobo odplačevanja enak.

2.3 Obrestna mera

2.3.1 Opredelitev pojma obrestna mera

Iz zgodovine je znano, da so se krediti pojavili precej prej kot denar. To so bili naturalni krediti, s pomočjo katerih so si ljudje izposojali blago in pridelke, njihove obresti pa so bile izplačane v enakem ali drugem blagovnem materialu.

V splošnem lahko rečemo, da nam obrestna mera z vidika kreditojemalca pove, koliko znaša strošek izposojenega denarja, ki ga mora posameznik plačati, da lahko določeno vsoto denarja potroši v danem trenutku. Z vidika kreditodajalca pa pomeni prihodek, ki ga bo ustvaril z začasnim posojanjem svojih denarnih sredstev. Po definiciji Crnkoviča (1987, 87) so obresti vrednosti, ki jih plača kreditojemalec kreditodajalcu za začasno izposajo kapitala, ki mu je ustvaril oziroma prilastil presežno vrednost, zato lahko njen nastanek pogojujemo s presežkom vrednosti. Znesek obresti je v bistvu funkcija treh spremenljivk: izposojenega zneska (glavnice), časa obrestovanja in obrestne mere kot tistega sorazmernega faktorja, ki pove, koliko denarnih enot nadomestila plačamo na vsakih 100 denarnih enot glavnice, ki smo jo uporabljali eno kapitalizacijsko obdobje (Čibej 1996, 10).

Z vidika gospodarstva imajo obrestne mere pomembno vlogo. Ko centralne banke spreminjajo obrestne mere, vplivajo na povpraševanje po denarju (Strašek 2007, 111). S spreminjanjem obrestne mere vzpostavljajo splošno ravnotežje na finančnem trgu in v gospodarstvu. Če centralna banka podraži svoje kredite, bodo to praviloma storile tudi

poslovne banke (Bajt in Štiblar 2004, 491). S tem bo vplivala na obseg kreditiranja gospodarstva ter na obseg njihovih rezerv poslovnih bank in posledično na ustvarjanje novega denarja.

2.3.2 Oblikovanje in pomembnost obrestne mere

Obrestna mera je ena najpomembnejših ekonomskih kategorij, ki vpliva na gospodarske tokove, inflacijo, devizne tečaje in gospodarsko rast. Predstavlja pomemben instrument za uravnavanje splošnih gospodarskih gibanj. Specifično vlogo za skrb pri oblikovanju realne obrestne mere in vplivanju na splošno raven obrestne mere imajo centralne banke, ki z instrumenti denarne politike vplivajo na njihovo višino. S tem omogočajo izenačitev ponudbe in povpraševanja po primarnem denarju.

V državah z razvitim finančnim trgom obstaja močna povezanost med različnimi vrstami obrestnih mer, ki se prilagajajo osrednji tržni obrestni meri. Gre torej za neko splošno veljavno obrestno mero, ki se oblikuje na konkurenčnem trgu, najpogosteje pa to vlogo prevzame ključna obrestna mera centralne banke (Štrinjar 2003, 55).

Da bi poslovne banke v prihodnosti dosegle zaželeno stopnjo kreditnega portfelja, morajo oblikovati ceno kredita. Gre za ex-ante proces, kar pomeni, da ceno kredita določimo danes, da bi v prihodnosti dosegli zahtevan donos, ki ga narekujejo lastniki banke (Graddy in Spencer 1990, 363). Poslovne banke oblikujejo višino svojih obrestnih mer skladno s svojo obrestno politiko, določbami centralnih bank, stopnjo likvidnosti posameznega instrumenta oz. možnostjo njegovega preoblikovanja v denar ter tveganji in stroški, ki nastanejo v samem postopku kreditiranja.

Pri določanju cene morajo banke torej upoštevati stroške, ki jih ustvarja proces kreditiranja, in prihodke iz naslova provizij. Ker vlada na bančnem trgu kreditna konkurenčnost, se pogosto dogaja, da višine obrestnih mer na tržišču narekujejo banke z nižjimi obrestnimi merami.

Močna razvitost trga kratkoročnih finančnih instrumentov, odprava omejitve mednarodnih tokov kapitala in konkurence na medbančnem trgu, odprava naključnih nihanj obrestne mere denarnega trga so dejavniki, ki po mnenju Cottarella in Kourelisa (1994, 595) povečujejo odzivnost obrestnih mer poslovnih bank na spremembe obrestnih mer denarnega trga.

2.3.3 Vrste obrestnih mer

V različnih literaturah lahko zasledimo več vrst obrestnih mer, ki jih posojilodajalci zaračunavajo svojim posojilojemalcem na podlagi tveganja, ročnosti, likvidnosti in raznih administrativnih stroškov, ki se pojavijo z odobravanjem posojil. Obrestne mere delimo na efektivno obrestno mero, realno in nominalno, pasivno in aktivno, relativno in konformno ter na referenčno obrestno mero.

Efektivna obrestna mera

Efektivna obrestna mera ali EOM je tista obrestna mera, ki poleg navedene bančne obrestne mere upošteva tudi vse neposredne stroške kredita. Izražena je v obliki letne diskontne stopnje, ki izenači vsoto sedanjih vrednosti vseh zneskov, prejetih iz naslova posojilnega razmerja, z vsoto sedanjih zneskov (obrokov in obresti ali anuitet, provizij, zavarovalnin in ostalih vključenih zneskov), ki so bili plačani iz tega naslova (Čibej 2007, 1).

Na višino EOM vplivajo vse prvine, ki se pojavljajo v izračunu kredita. To so stroški, ki jih bo imel kreditodajalec pri odplačevanju svojega kredita.

Efektivna obrestna mera je opredeljena v Zakonu o potrošniških kreditih (2004), ki poleg tega, da določa način njenega izračuna, opredeljuje vrsto stroškov, ki so lahko vanjo vključeni. Sem spadajo administrativni stroški, stroški odobritve, zavarovanja kredita, vodenja in odplačevanja kredita, sedanja vrednost predvidenih realnih in interkalarnih obresti ter sedanja vrednost predvidene revalorizacije.

V kolikor pri odločitvi za kredit uporabljamo EOM, moramo biti pozorni na to, da s pomočjo EOM lahko primerjamo le kredite, pri katerih sta višina kredita in doba odplačevanja enaki.

Realna in nominalna obrestna mera

Kriterij za delitev je upoštevanje inflacije. Nominalna obrestna mera ali NOM je na letni ravni določena enovita obrestna mera, ki poleg osnovne obrestne mere vsebuje tudi določen pribitek (Abanka 2010b).

Realna obrestna mera meri donos na prihranke, izražen v količini dobrin, ki jih bo mogoče kupiti v prihodnosti za določen obseg prihrankov danes. Nominalna obrestna mera pa se nanaša na donos od prihrankov, izražen v količini denarja, ki ga bo mogoče dobiti v prihodnosti za določeno vsoto prihrankov danes (Senjur 2001, 196).

Realna obrestna mera glavnice je razlika med nominalno obrestno mero in inflacijsko stopnjo, deljeno z inflacijskim faktorjem (Čibej 1996, 27). Realna obrestna mera nam služi za izračun realnih obresti, ki nam povedo, kolikšen bo dejanski dohodek kreditodajalca oziroma dejanski strošek kreditodajalca.

Če je nominalna obrestna mera višja od stopnje inflacije, je realna obrestna mera pozitivna in se bo posojilodajalcu čez eno leto povečala kupna moč. Če pa se cene na blagovnem trgu zvišujejo hitreje, kot je nominalna obrestna mera, je realna obrestna mera negativna in kupna moč posojilodajalca se bo zmanjšala, saj je posojilodajalec z razvrednotenjem denarja več izgubil, kot je z obrestmi pridobil. Taka obrestna mera ne spodbuja varčevanja, zato mora biti nominalna obrestna mera višja od inflacije.

Pasivne in aktivne obrestne mere

Banka kot finančni posrednik sprejema vloge in daje posojila. Pri opravljanju svojih poslov zaračunava obrestne mere.

Pasivno obrestno mero plačujejo banke za prejete kredite in vloge ekonomskih subjektov s finančnimi prihranki. Aktivna obrestna mera je bančna obrestna mera, ki je lahko nominalna ali realna obrestna mera, ki jo banka določi subjektom ob najetju posojil, tako kratkoročnih kot tudi dolgoročnih. Omenjena obrestna mera prinaša bankam prihodke. Obrestna mera, ki jo plačuje za vloge, je nižja od obrestne mere, ki jo dobiva za posojila. Razlika med pasivno in aktivno imenujemo obrestni razmik. Učinkovitost bančnega finančnega posredništva se izraža z velikostjo tega razmika (Ribnikar 1996, 58–60). Obrestni razmik nam torej pove, koliko odstotnih točk obresti plača kreditojemalec več, kot dobi obresti banka, in predstavlja pomemben vir njenega dohodka. Obrestni razmik lahko opredelimo kot razliko med obrestno mero za aktivni in pasivni posel iste ročnosti, kot razliko med povprečnimi kratkoročnimi ali dolgoročnimi aktivnimi oziroma pasivnimi obrestnimi merami ter kot razliko med realiziranimi obrestnimi merami za posamezen posel.

Na višino obrestne mere določenega finančnega instrumenta vpliva veliko dejavnikov, kot so: splošna višina obrestne mere v gospodarstvu, realna produktivnost gospodarstva, inflacijska pričakovanja, ročnost instrumenta, kreditna sposobnost kreditojemalca, davčni pogoji, likvidnost finančnega instrumenta itd. Spremembe na finančnih trgih v sedanosti razkrivajo informacije o spremembah v realnem gospodarstvu v prihodnosti.

Relativna in konformna obrestna mera

Pri delitvi obrestnih mer na relativne in konformne je kriterij način obračuna obresti. Čibej (1996, 21) poudarja, da je relativna obrestna mera pri danem kapitalizacijskem obdobju² definirana kot razmerje med letno obrestno mero in številom, ki pove, kolikokrat je kapitalizacijsko obdobje krajše od enega leta. To pomeni, da letno obrestno mero delimo s številom, ki nam pove, kolikokrat je kapitalizacijsko obdobje krajše od celotnega leta.

Konformna obrestna mera pa pomeni realizacijo ekonomskega načela, da moramo iz dane začetne glavnice z novo obrestno mero pri pogostejši kapitalizaciji dobiti enako končno vrednost glavnice kot pri celoletni kapitalizaciji in izhodiščni letni obrestni meri. To pomeni, da je za kreditodajalca, ki vrne kredit v enkratnem znesku natanko po letu dni, teža bremena neodvisna od tega, kako pogosta je bila kapitalizacija (Čibej 1996, 23).

² Kapitalizacijsko obdobje je obdobje med dvema zaporednima pripisoma oziroma obračunoma obresti (Čibej 2006, 1).

Obe obrestni meri se uporabljata pri obrestnem obrestovanju, ko se obresti pripisujejo večkrat letno.

Medbančna referenčna obrestna mera

Referenčne obrestne mere so medbančne tržne obrestne mere, ki se uporabljajo za določanje sestavljenih nominalnih obrestnih mer za posamezne bančne storitve. Običajno so to medbančne obrestne mere ali druge javno objavljene referenčne obrestne mere, ki jih sporazumno izbereta dva subjekta, ki sta v dolžniško-upniškem razmerju.

Eden ključnih motivov, ki je pripeljal do nastanka in uporabe referenčnih obrestnih mer, je bila želja po objektivizaciji razmer pri sklepanju kreditno-depozitnih poslov (Čibej 2002, 18).

Medbančna obrestna mera je obrestna mera danih medbančnih poslov različnih ročnosti in sestavni del spremenljive obrestne mere določenega posla, katerega običajna ročnost je nad enim letom. Zanj je značilno, da se oblikujejo s kotacijo prvovrstnih bank na medbančnih trgih (Kelemen 2003, 25). Na njeno višino vpliva poleg omenjenega trga tudi politika centralne banke. S pomočjo referenčne obrestne mere in njenega pribitka, ki se določa na podlagi ročnosti ter tveganja kredita, se določajo spremenljive obrestne mere.

Ključni pomen referenčnih obrestnih mer je, da omogočajo lažje oblikovanje obrestnih mer, ščitijo pred neugodnimi spremembami razmer v finančnem sistemu, zmanjšujejo informacijsko negotovost ter dajejo podatek, kako se bodo gibal posamezni obrestovani segmenti bančnih bilanc, ki posledično vplivajo na odločitev višine bančnega pribitka poslovne banke.

Uveljavljeni referenčni obrestni meri, ki se uporabljata na evropskem trgu, sta EURIBOR in LIBOR.

EURIBOR je kratica za Euro Interbank Offered Rate in pomeni evro medbančna ponujena obrestna mera, po kateri si reprezentativne banke iz evro območja medsebojno ponujajo depozite oziroma posojajo denar v evrih za določeno ročnost. Njegova vrednost se vsak dan določa v Frankfurtu. 57 kotirajočih bank, ki so vključene v izračun EURIBOR-a, je prvovrstnih bank z največjim obsegom poslovanja na evro denarnem trgu. Te so izbrane na podlagi tržnih kriterijev, ki jih določa Code of Conduct.³ Nastanek EURIBOR-a je povezana z uvedbo evra. Njegove vrednosti so bile prvič objavljene leta 1999. Danes predstavlja najpomembnejšo obrestno mero na evropskem denarnem trgu za kratkoročna posojila v evrih.

³ »Code of Conduct« pomeni kodeks ravnanja. Sestavila ga je Zveza bank Evropske unije (EBF), Združenje finančnih trgov (ACI), Evropska skupina hranilnic in Evropska zveza bank kooperative. Kodeks o večjezičnosti določa pravila, ki veljajo za EURIBOR in paletu bank, ki sodelujejo pri njegovi kotaciji. Ta zagotavlja pregledno in učinkovito upravljanje bank, ki so vključene v paletu (povzeto po Code of Conduct 2010).

Kotirajoče banke dnevno sporočajo kotacijo obrestnih mer za opravljene medbančne depozite glede na posamezno ročnost. Iz izbrane kotirajoče obrestne mere se izloči 15 % najvišjih in najnižjih vrednosti, iz preostalih 70 % pa se izračuna aritmetična sredina, ki predstavlja končno vrednost EURIBOR-a (povzeto po EURIBOR 2010c).

LIBOR pa je kratica za London Interbank Offered Rate in pomeni londonska medbančna obrestna mera. To je mednarodno sprejeta obrestna mera, po kateri si mednarodne banke na evropskem trgu ponujajo depozite za 10 različnih valut ter 15 različnih zapadlosti. LIBOR deluje v skladu s pravilnikom Združenja bank Velike Britanije. Ta obrestna mera kotira za depozite, ki so najeti na londonskem medbančnem trgu. Banke, ki sodelujejo pri kotaciji LIBOR-a, so prvovrstne banke, ki sestavljajo paleto bank za vsako valuto posebej. Osnovni kriteriji, ki jih morajo dosegati kotirajoče banke, so: nizka stopnja tveganosti, visok obseg aktivnosti na londonskem denarnem trgu in kreditna sposobnost banke. LIBOR velja za eno najpomembnejših referenčnih obrestnih mer v svetu kratkoročnih obrestnih mer. Uporablja se kot osnovna stopnja za številne finančne produkte. Poslovne banke pa jo uporabljajo kot temeljno obrestno mero za določanje variabilne obrestne mere raznih posojil in varčevanj.

LIBOR velja za kotirajoče obrestne mere, po katerih so banke pripravljene najeti depozite na londonskem medbančnem trgu. Izračunava se dnevno za deset različnih valut in petnajst različnih ročnosti depozitov z določanjem aritmetične povprečnosti sporočenih kotacij. Kotacije obrestnih mer se nanašajo na obrestne mere, po katerih so pripravljene najeti depozite na medbančnem trgu. Vsaka posamezna valuta ima določen svoj panel bank (povzeto po LIBOR 2010b).

Referenčna obrestna mera se mora oblikovati prosto in neodvisno od posameznih udeležencev v finančnem sistemu. Metodologija njenega izračuna je vnaprej določena in zagotavlja nemoten pretok vseh potrebnih informacij, ki so za to potrebne.

Po zakonodaji mora poslovna banka ob njihovi navedbi jasno podati podatke, ki vplivajo na njeno višino. Ugotavljanje in prilagajanje njene vrednosti mora biti vnaprej določeno. Pri tem se mora upoštevati vsaka sprememba referenčne obrestne mere v dogovorjenem obdobju obrestovanja.

Banka mora zagotoviti, da je določljivost obrestne mere vezana na objektivne dejavnike, na katere stranki ne moreta vplivati in na podlagi katerih je mogoče določiti njeno končno višino.

3 POMEMBNOST, PRIMERJAVA IN RIZIKO POSAMEZNIH OBRESTNIH MER ZA KREDITOJEMALCA PRI HIPOTEKARNEM KREDITU

3.1 Pomembnost posameznih obrestnih mer za kreditojemalca pri hipotekarnem kreditu

Vsak kreditojemalec želi najeti čim cenejši hipotekarni kredit. Ker smo v prejšnjem poglavju že predhodno izpostavili, da ceno kredita predstavlja obrestna mera, bom v nadaljevanju opisala pomembnosti posameznih obrestnih mer pri hipotekarnem kreditu. Obrestne mere, ki igrajo pomembno vlogo pri hipotekarnem kreditu, so referenčne obrestne mere, efektivna obrestna mera in interkalarne obresti. Poleg tega naj omenim, da igra pomembno vlogo pri odločanju glede ugodnosti ponudbe tudi bančni pribitek oz. bančna marža, ki daje skupaj z referenčno obrestno mero skupno obrestno mero.

Efektivna obrestna mera

Efektivna obrestna mera je najučinkovitejši kazalnik dejanske cene kredita, saj prikazuje vse stroške, ki jih bo kreditojemalec imel pri odplačevanju kredita, in mu na ta način omogoči primerljivost konkurenčnih kreditnih ponudb. Z njeno pomočjo se lahko izognemo temu, da bi nas presenetili drugi stroški kredita, saj zbere vse elemente v enem podatku, ki je izražen na letni stopnji vseh obremenitev.

Čibej (2007, 1–2) poudarja, da je njeno poznavanje smiselno, saj na njeno višino vpliva sprememba kakršnega koli elementa, ki se pojavlja v kreditni ponudbi. Pri enaki pogodbeni obrestni meri in znesku stroškov je višina EOM odvisna od časa odplačevanja ter od zneska kredita. Efektivna obrestna mera je višja, če je znesek kredita nižji, ob predpostavki, da je čas odplačevanja čim krajši.

Pri rangiranju ponudb glede na efektivno obrestno mero mora biti kreditojemalec pozoren na upoštevanje dinamike inflacije, ki kasneje vpliva na njeno vrednost.

Referenčna obrestna mera (EURIBOR in LIBOR)

Vrednost referenčnih obrestnih mer je podrejena razmeram v finančnem sistemu. Določena dogajanja v finančnem sistemu, kot je npr. gospodarska kriza, privedejo do spremembe denarne politike centralnih bank s spreminjanjem višine ključne obrestne mere, ki posledično vpliva tudi na vrednosti referenčnih obrestnih mer. Centralne banke želijo s tem spremeniti ceno denarja. Na ta način vplivajo na razmerja med ponudbo in povpraševanjem po posameznih produktih in posledično na potrošnjo posameznih ekonomskih subjektov.

Prav zaradi takšnih ukrepov in dolgoročno nepredvidljivih dogajanj v finančnem sistemu je referenčna obrestna mera najbolj rizičen element kreditojemalčevega obroka. Referenčno obrestno mero lahko definiramo kot končen dejavnik pri vsakokratnem

oblikovanju mesečne anuitete kreditojemalca, ki posledično vpliva tudi na končno preplačilo najetega hipotekarnega kredita.

Zadevo si lahko boljše predstavljamo s primerom. Če npr. najamemo dvajsetletni hipotekarni kredit v vrednosti 100.000 evrov s skupno začetno obrestno mero 3,35 %, bo naša mesečna anuiteta znašala 572,28 evrov, kar pomeni, da bomo po končanem odplačevanju za stanovanje plačali 137.347,20 evrov. V primeru, da se naša izbrana obrestna mera po enem letu poviša na 4,9 %, se bo naša mesečna anuiteta povečala na 654,44 evra, naša skupna obveznost pa bo 156.079,68 evrov.

Kreditojemalci, ki se želijo zadolžiti v trenutku, ko so referenčne obrestne mere nizke, morajo biti predvsem pozorni, da njihovi začetni mesečni obroki niso že v danem trenutku prevelika finančna obremenitev, kajti te se bodo v prihodnosti najverjetneje povišale in dodatno obremenile njihove plačilne zmožnosti. Vpliv vrednosti izbrane referenčne obrestne mere na mesečni obrok kredita je odvisen od višine kredita, ki ga najamemo. Pri hipotekarnem kreditu, kjer so zneski zadolževanja visoki, ima vsakršno njegovo povišanje velik vpliv na mesečno anuiteto.

Kreditojemalci so se lahko do nedavnega odločali o izbiri ustrezne vrste referenčne obrestne mere in ročnosti njene vezave. Izbirali so lahko med dvema variabilnima obrestnima merama, in sicer med EURIBOR-om ter LIBOR-om. Na podlagi izbrane omenjene ročnosti se je tudi spreminjala njihova vrednost, in sicer po koncu določenega obdobja, ki ga je kreditojemalec predhodno izbral. V današnjem času pa lahko kreditojemalec najame hipotekarni kredit le z variabilno obrestno mero EURIBOR.

Interkalarne obresti

Čibej podarja (2001, 29–30), da so interkalarne obresti, obresti za čas od začetka črpanja kredita do začetka prenosa tega v odplačilo. Banka jih obračuna ob koncu meseca in ob prenosu posojila v odplačevanje. To naredi po enaki stopnji in metodologiji kot redne posojilne obresti.

Vrednosti interkalarnih obresti pri hipotekarnem kreditu ne smemo zanemariti, saj za kreditojemalca predstavlja takojšen izdatek. To pomeni, da se nakazani znesek posojila zmanjša za znesek interkalarnih obresti.

Ker je dinamika porabe kredita v celoti prepuščena odločitvam kreditojemalca, bi bilo nesmiselno razmišljati o vključevanju dejansko načrtovanih zneskov interkalarnih obresti v izračun EOM. Vendar pa je resnica nekoliko drugačna in marsikdaj so interkalarne obresti v izračunih EOM upoštevane. Drugače pa je, če izračunavamo višino EOM, ko nam je dinamika porabe kredita že znana. V primeru, ko se interkalarne obresti obračunavajo dekurzivno⁴ in z najemom kredita nimamo nobenih dodatnih

⁴ Dekurzivno obrestovanje pomeni, da se obresti plačajo za nazaj in sicer na koncu ustreznega obdobja.

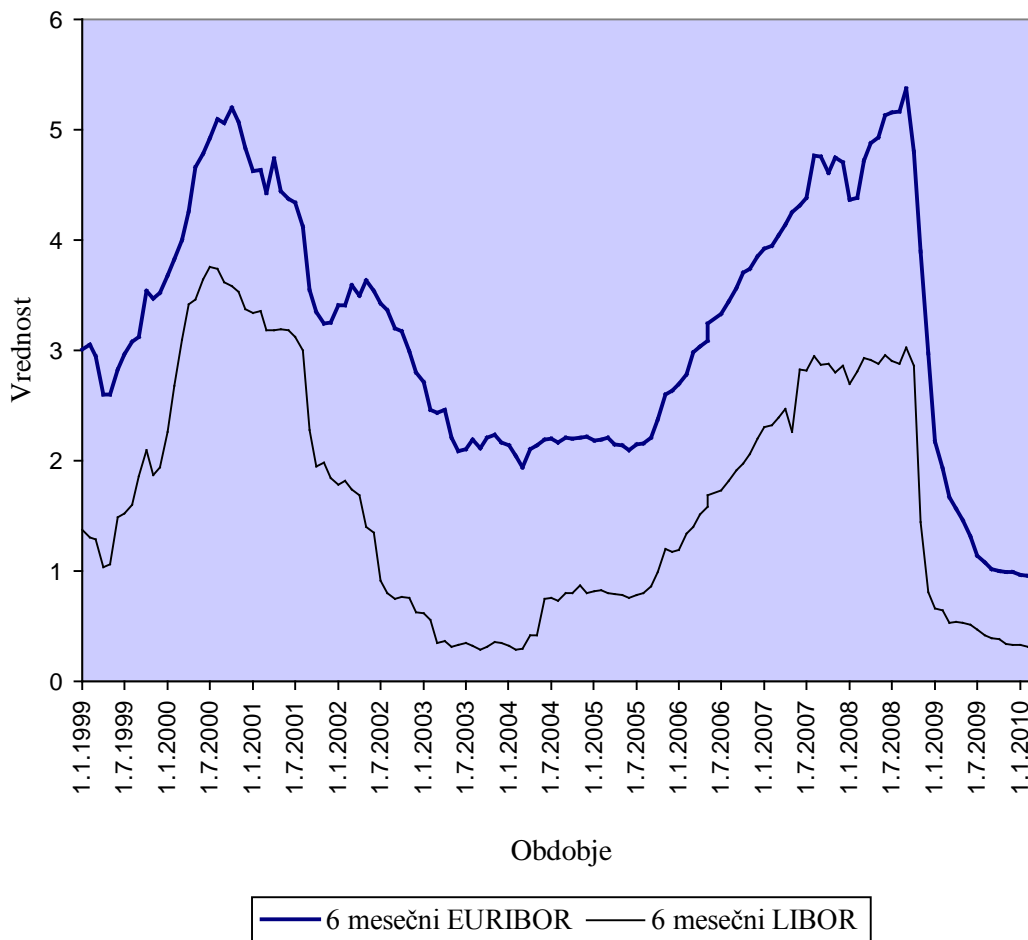
stroškov, dinamika porabe kredita ne vpliva na višino EOM. Če pa je najem kredita povezan tudi z dodatnimi stroški, ki se jih plača ob odobritvi kredita, se stvari nekoliko zapletejo. Takrat dinamika porabe vsekakor vpliva na višino EOM. Za kreditojemalca je takrat najugodnejše, če celoten kredit črpa že ob odobritvi, najneugodnejša pa je različica, ko celoten znesek kredita črpa šele na dan prenosa kredita v odplačevanje. Smiselno bi torej bilo, da bi se pri sklepanju pogodb standardiziralo izračune kar z eno od obeh navedenih različic (Čibej 2001, 29–32).

3.2 Primerjava gibanj referenčnih obrestnih mer EURIBOR-a in LIBOR-a v švicarskih frankih

Nakup nepremičnine je praviloma največji strošek v vsakem gospodinjstvem proračunu. Ker so obrestne mere pri hipotekarnem kreditu večinoma spremenljive, ima gibanje na svetovnih trgih neposredne posledice na višino mesečne anuitete. Podrobnejšo oceno obrestnih mer, še posebej upoštevajoč morebitna nihanja v prihodnosti, pa moramo narediti sami, saj predstavljajo za kreditojemalca precejšnje tveganje.

Če primerjamo pretekla gibanja obeh referenčnih obrestnih mer (slika 3.1), lahko ugotovimo, da je njegovo gibanje usklajeno. EURIBOR je bil vedno nad LIBOR-om, kar pa ne pomeni, da bo tako tudi v prihodnje.

Slika 3.1 Slikovni prikaz gibanja 6-mesečnega EURIBOR-a in LIBOR-a (CHF)



Vir: EURIBOR 2010b, LIBOR 2010a.

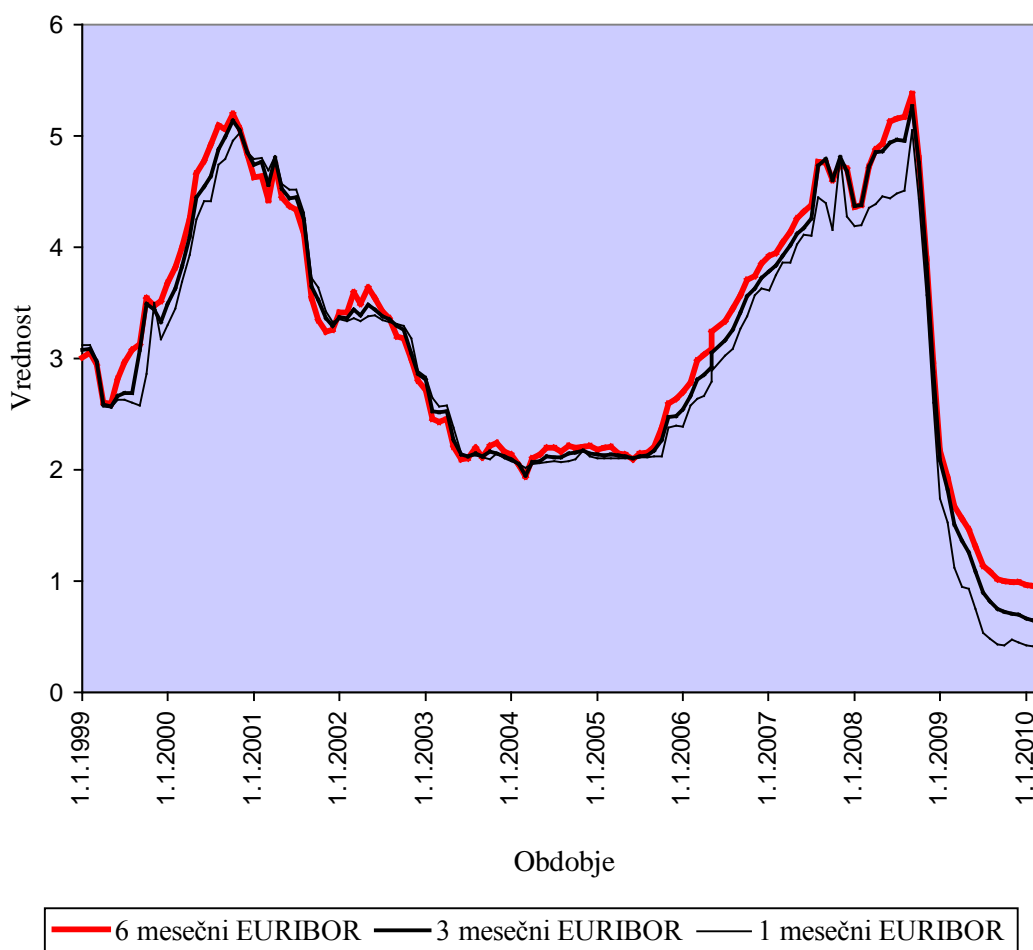
Na stabilnost tržnih obrestnih mer imajo močan vpliv centralne banke s svojo ključno obrestno mero ter ozkim obrestnim razponom, ki je definiran z aktivno in pasivno obrestno mero centralne banke (Kelemen 2004, 52). Poleg tega pa je njihovo gibanje pogojeno s spremembo inflacije, ki razvrednoti denar v posameznem gospodarstvu.

Vrednost šestmesečnega EURIBOR-a je od leta 2001 padala in se leta 2004 spustila na dva odstotka, saj je Evropska centralna banka (v nadaljevanju ECB) poskušala s svojim znižanjem ključne obrestne mere vplivati na okrevanje gospodarstva določenih držav. EURIBOR se je leta 2005 gibal nekaj nad dvema odstotkoma. ECB je od leta 2005 do oktobra 2008 postopoma zviševala ključno obrestno mero, kar je posledično zvišalo vrednosti EURIBOR-a. Šest- in trimesečni EURIBOR sta septembra 2008 znašala več kot pet odstotkov, medtem ko je enomesečni znašal nekaj manj kot pet odstotkov. Septembra 2008 je ECB kot odgovor na gospodarsko krizo in likvidnostni krč omogočila bankam, da so si priskrbele dovolj likvidnosti, kar je posledično umirilo

stanje visokih medbančnih obrestnih mer. Z znižanjem ključne obrestne mere je ECB pocenila denar, da bi fizične in pravne subjekte spodbudila k potrošnji. S tem je želela spodbuditi aktivnost gospodarstev. Znižanje ključne obrestne mere je posledično vplivalo tudi na znižanje EURIBOR-a.

V spodnji sliki (3.2) so prikazana gibanja eno-, tri-, in šestmesečnega EURIBOR-a od leta 1999 do 2010.

Slika 3.2 Slikovni prikaz gibanja 1-mesečnega, 3-mesečnega in 6-mesečnega EURIBOR-a



Vir: EURIBOR 2010b.

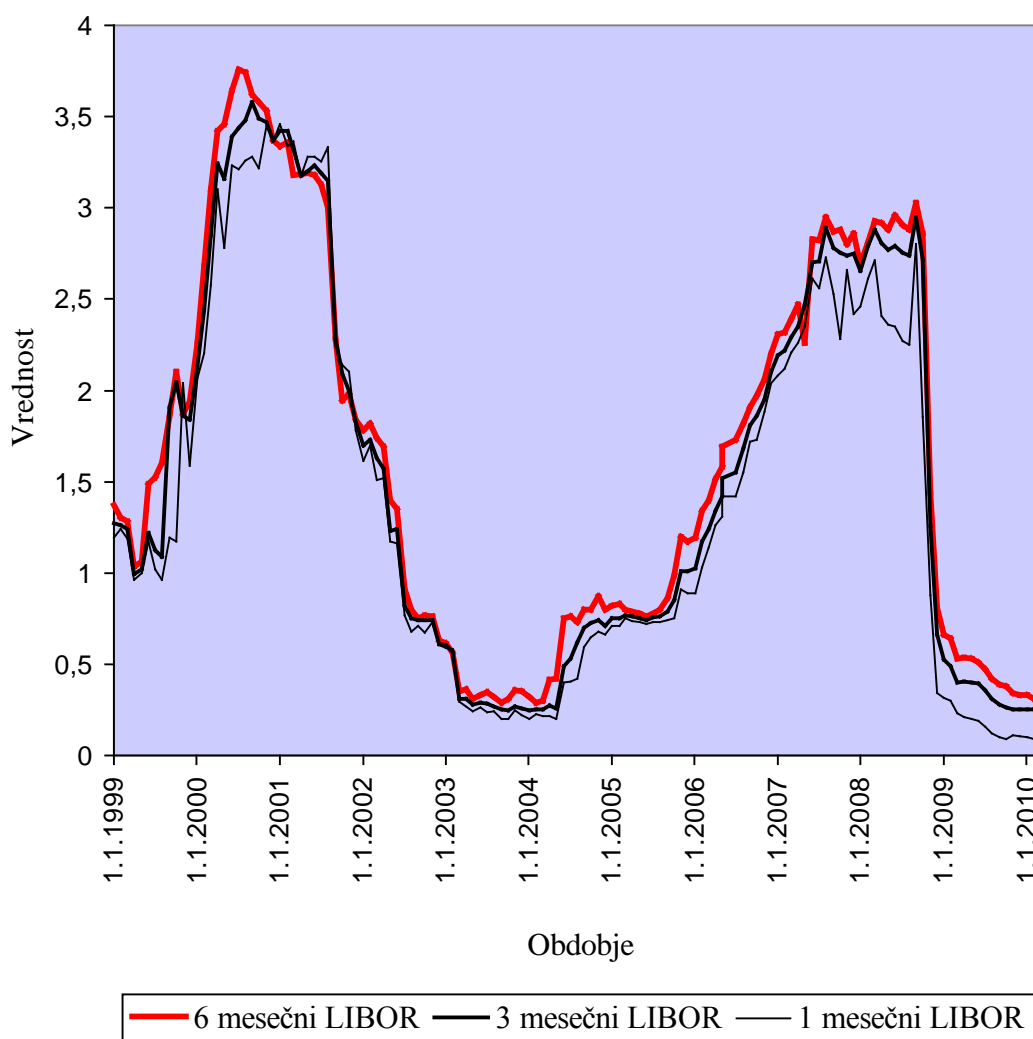
Podobno gibanje je imel LIBOR v švicarskem franku (v nadaljevanju LIBOR (CHF)). Leta 1992 je njegova vrednost presegla rekordnih dvanajst odstotkov, kar je najvišja vrednost celotne dobe njegovega obstoja. Od konca leta 1992 pa se je njegova vrednost zniževala do leta 2004. Njegovo gibanje je bilo usklajeno z zniževanjem ključne obrestne mere švicarske centralne banke, vendar na nižji ravni v primerjavi z

EURIBOR-om. Leta 2004 se je zopet začel zviševati, in sicer do leta 2009. Leta 2010 pa je začela njegova vrednost padati.

Razlika v ključnih obrestnih merah, ki jih določata politiki ECB in Švicarske narodne banke, je razlog za privlačnost posojil v CHF. Zaradi nižje inflacije v Švici je bil LIBOR (CHF) v preteklosti vedno nižji od EURIBOR-a.

V sliki 3.3 so prikazana gibanja eno, tri in šest mesečnega LIBOR-a (CHF) od leta 1989 do 2010.

Slika 3.3 Slikovni prikaz gibanja 1-mesečnega, 3-mesečnega in 6-mesečnega LIBOR-a (CHF)



Vir: LIBOR 2010a.

Posledica preteklih fiskalnih ukrepov, ki so bili izvedeni v času recesije za vzdrževanje likvidnosti določenih segmentov gospodarstva, je porast količine denarja v obtoku, ki je tudi razlog, da je referenčna obrestna mera še vedno na najnižjem nivoju.

Zaradi omenjenih dejavnikov in bližanja konca gospodarske krize lahko v prihodnosti najverjetneje pričakujemo ponovno pregrevanje gospodarstva in posledično povišanje referenčne obrestne mere v makroekonomskem okolju, kar se je v zgodovini že zgodilo. In prav ob upoštevanju cikličnega dviganja in spuščanja obrestne mere s strani centralnih bank in zgodovinskega zaporedja dogajanj lahko predvidevamo, da se bodo referenčne obrestne mere v prihodnosti povišale. Zvišanje ključne obrestne mere bodo občutili predvsem tisti, ki imajo svoje kredite vezane na referenčno obrestno mero, ki se prilagaja stopnji statistične inflacije.⁵ Referenčna obrestna mera pa je vedno višja kot stopnja omenjene inflacije, saj bi bila v nasprotnem primeru centralna banka oškodovana zaradi razvrednotenja denarja in posledično tudi vse poslovne banke.

Tisti, ki hipotekarni kredit že odplačujejo, so lahko občutili nihanja kreditne obveznosti v preteklem letu, saj je velikim obremenitvam v obdobju med letoma 2006 in 2009 sledilo znižanje mesečnih obrokov, ki so ga povzročili padci referenčnih obrestnih mer.

3.3 Tveganja, ki jih prinaša najem kredita z referenčno obrestno mero EURIBOR in referenčno obrestno mero LIBOR (CHF)

Kot je bilo že omenjeno, vrednosti posameznih referenčnih obrestnih mer oblikuje paleta kotirajočih bank, ki so izbrane na podlagi tržnih kriterijev. Te na podlagi dnevnih kotacij obrestnih mer sodelujejo pri prostem in neodvisnem oblikovanju njene vrednosti. Ko kreditojemalec najame kredit z variabilno obrestno mero, se spopada z valutnim in z obrestnim tveganjem.

Obrestno tveganje je tveganje, da bo vrednost finančnega instrumenta nihala zaradi spremembe tržnih obrestnih mer, ki se nanaša na kratkoročne in dolgoročne finančne dolgove do banke.

Valutno tveganje je tveganje, pri katerem se zaradi spremembe tečaja posamezne valute lahko zmanjša gospodarska korist kreditojemalca.

Ker je EURIBOR obrestna mera za dane medbančne depozite in je njena primarna valuta evro, se v primeru najema kredita s to referenčno obrestno mero kreditojemalec (s predpostavko, da ima prihodke v evrih) spopada samo z obrestnim tveganjem.

V kolikor se vrednost omenjene obrestne mere poviša, se posledično povišajo tudi stroški kredita.

Banka bo variabilno obrestno mero za kredit usklajevala na datume, ki so določeni v pogodbi. Uskladitev bo opravila s trenutno veljavno vrednostjo izbrane referenčne obrestne mere in bo potekala skladno s predhodno dogovorjeno vezavo. Večina

⁵ Statistično inflacijo uporablja država kot podlago za razne ekonomske analize. Na podlagi njenega podatka se uravnavajo plače, pokojnine in podobno.

slovenskih bank ponuja trimesečno, šestmesečno referenčno obrestno mero, nekatere pa tudi letno.

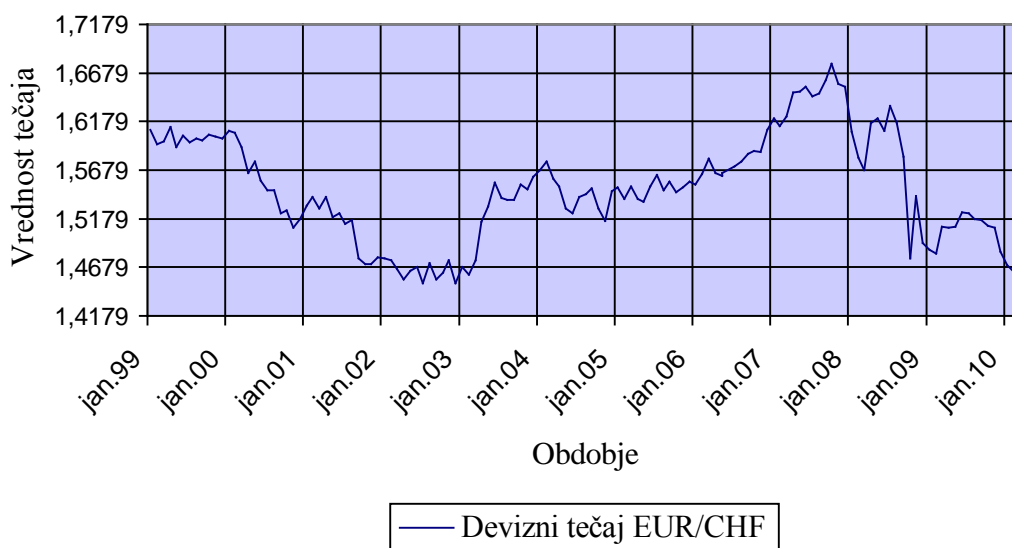
V primeru najetja hipotekarnega kredita z referenčno obrestno mero LIBOR pa kreditojemalec sprejema poleg obrestnega tveganja tudi valutno tveganje. Valutno tveganje pomeni, da se bo višina mesečne anuitete kreditojemalca usklajevala na podlagi nihanja valutnega tečaja. Valutno tveganje pri najemu hipotekarnega kredita, vezanega na švicarski frank (v nadaljevanju CHF) s predpostavko, da kreditojemalec nima stalnih prihodkov v CHF predstavlja dejstvo, da je njegov mesečni obrok obračunan v CHF. V primeru, da se vrednost CHF poviša, to pomeni, da se bo posledično povišala tudi kreditojemalčeva mesečna anuiteta, saj bo za isti znesek potreboval vedno več denarnih sredstev v domači – evrski valuti.

Devizni tečaji, ki kotirajo na posameznih bankah, se med trgovanjem sproti spreminjajo in so odvisni od ponudbe in povpraševanja, na kar vpliva višina priliva oz. odliva deviz (nastala iz izvoza oz. uvoza blaga in storitev) zaradi intervencije centralne banke na deviznem trgu ter tudi zaradi prilivov oz. odlivov kapitala v gospodarstvo.

V preteklih letih smo bili priča nižji vrednosti referenčne obrestne mere LIBOR (CHF) ter višanju vrednosti evra (med leti 2003 in 2008) in prav to je bil ključni razlog, da se je veliko kreditojemalcev zaradi slabe informiranosti oziroma neupoštevanja možnosti valutnega tveganja odločalo najeti posojilo v CHF. Valutno tveganje predstavlja gibanje tečaja CHF in EUR in prav zaradi tega ne smemo zanemariti omenjenega dejstva.

Slika 3.4 prikazuje gibanja tečaja omenjenih valut od leta 1999 do 1. aprila 2010. Med letoma 2006 in 2008 se je CHF na podlagi EUR okrepil, kar pomeni, da se je sorazmerno za iste odstotke zviševal tudi mesečni obrok kreditojemalca, saj se anuiteta za kredit v tem primeru plačuje v CHF in ne v EUR. Kreditojemalec je moral na dan zapadlosti anuitete od banke kupiti franke po prodajnem tečaju banke in zaradi tega se v primeru, ko se tečaj EUR/CHF zniža, zviša njegova mesečna anuiteta.

Slika 3.4 Slikovni prikaz gibanja valutnega tečaja evro/švicarski frank od leta 1999 do 2010



Vir: EUR to CHF Exchange Rates 2010.

Pomembno je poudariti, da zaradi današnje nestabilnosti finančnega sistema več tujih in vse slovenske banke ne ponujajo hipotekarnih kreditov z variabilno obrestno mero LIBOR, vezano na CHF.

3.4 Kaj je privedlo do znižanja obrestne mere EURIBOR

Moč denarja se kaže na vseh ravneh gospodarske aktivnosti. Večja ponudba denarja pomeni, da ima posameznik na voljo več sredstev, ki jih lahko porabi za potrošnjo. Tako lahko privede občutek večjega premoženja do večje potrošnje. Gospodarski subjekti se na povečano potrošnjo odzovejo z novimi naročili in povečano proizvodnjo, posledično pa se poveča povpraševanje po produkcijskih dejavnikih. Če povečanje ponudbe zaostaja za povečanim povpraševanjem, se kaj hitro pojavi nevarnost inflacije.

Višje obrestne mere, ki predstavljajo ceno denarja, naj bi tako zavirale povpraševanje po le-teh, medtem ko imajo nižje nasproten učinek.

Vrednost medbančne obrestne mere je odvisna od ponudbe in povpraševanja ter od politike centralne banke. Centralna banka skuša prek svojih ključnih obrestnih mer vplivati na stabilizacijo tržnih obrestnih mer. V britanskem in evromonetarnem prostoru pomembno vpliva na oblikovanje tržnih obrestnih mer t. i. obrestni razpon. Čim ožji, je razpon, tem manjša je volatilitnost tržnih obrestnih mer in vice versa (Kelemen 2003, 25).

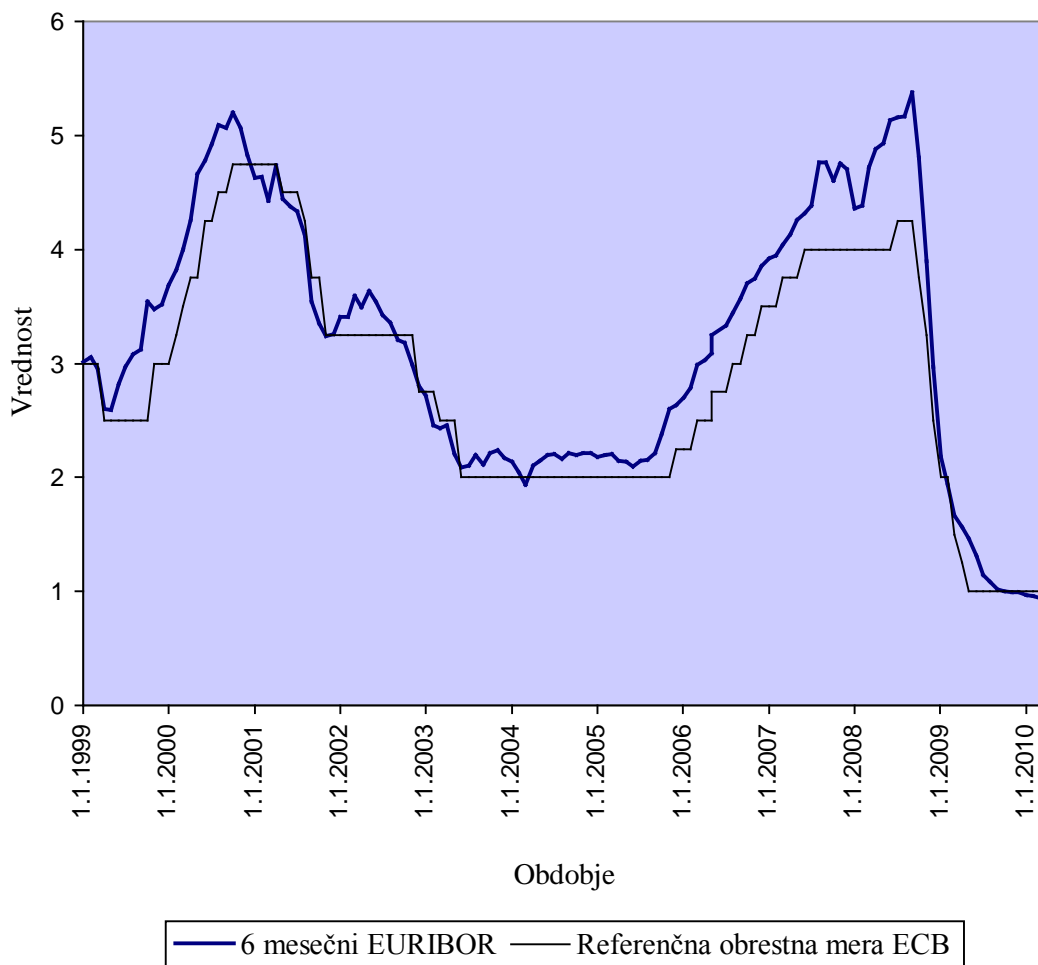
V normalnih razmerah Evropska centralna banka dodaja ali odvzema likvidnost z ustreznimi operacijami denarne politike, pri čemer predpostavlja, da si banke prizadevajo za enakomerno izpolnjevanje obveznih rezerv z vzdrževanjem povprečnih

stanj na računih pri nacionalnih centralnih bankah. ECB je na rednih operacijah dodeljevala likvidnosti z uravnavanjem morebitnih neravnotežij, ki bi lahko vplivala na prevelik odmik obrestne mere za medbančne depozite do ključne obrestne mere. Takšne operacije so bile pred gospodarsko krizo učinkovite, saj so se kratkoročne obrestne mere gibale blizu ključnih obrestnih mer (Gruntar in Rutonja 2009, 23–30).

Centralne banke so uspešne pri intervenciji, ko v obtoku ni dovolj likvidnosti, saj lahko s pomočjo instrumentov različne ročnosti (operacija finega uravnavanja, enomesečne in trimesečne avkcije) zagotovijo dovolj denarja v obtoku.

Zaostrene razmere na finančnih trgih so od časa nastanka recesije leta 2007 vplivale na spremenjeno obnašanje bank, ki zaradi kreditnega tveganja in neugodnosti glede lastnega likvidnostnega tveganja niso bile več pripravljene ponujati sredstev na medbančnem trgu. Tako lahko rečemo, da je bil razlog za tako visoke obrestne mere povečanje povpraševanja po likvidnih sredstvih ob koncu leta 2007, predvsem na podlagi novih rezervacij za bodoče odpise ter zaradi ponovno večje nenaklonjenosti tveganju. Posledično je bilo zaradi tega v obtoku vedno manj denarja.

Slika 3.5 Slikovni prikaz gibanja vrednosti 6-mesečnega EURIBOR-a in referenčne obrestne mere Evropske centralne banke



Vir: EURIBOR 2010a.

Decembra 2007 je ECB preko dodatnih avkcij ponudila dodatna denarna sredstva v izogib dodatnemu pomanjkanju likvidnosti. A kljub temu se stanje na trgu ni izboljšalo.

V prvi polovici 2008, ko so se zaostrele razmere na finančnem trgu EU se je ECB odzvala z ustreznimi regulatornimi spremembami in s preventivnimi instrumenti. Dodatna nezaupanja na finančnem trgu pa so se okrepila po padcu Lehman Brothers.⁶ ECB je konec 2008 opustila operativno denarno politiko in prešla na nekonvencionalno denarno politiko. Z namernim povečevanjem bilanc stanja povečuje tudi presežne rezerve, da bi preprečila tveganja, ki so ogrozila EU finančni trg. Z operacijami refinanciranja je septembra 2008 omogočila bankam, da v zameno za zastavo primernih

⁶ Lehman Brothers je bila ena najstarejših ameriških investicijskih bank; 15. septembra 2008 je razglasila stečaj zaradi prekomerne izpostavljenosti vrednotnih papirjev na podlagi hipotek.

Pomembnost, primerjava in riziko posameznih obrestnih mer za kreditojemalca pri hipotekarnem kreditu

vrednostnih papirjev dostopijo do neomejenega financiranja po 1 % z ročnostjo enega leta. S tem so si banke priskrbele dovolj likvidnosti, da se je stanje visokih medbančnih obrestnih mer umirilo (Gruntar in Rutonja 2009, 23–30).

4 ANALIZA RAZLIČNIH IZRAČUNOV KREDITA Z REFERENČNO OBRESTNO MERO EURIBOR IN LIBOR

Finančno načrtovanje gibanja višine mesečnega obroka najetega hipotekarnega kredita je zelo težko, saj je nemogoče napovedati gibanje referenčnih obrestnih mer. Delež obresti v mesečni anuiteti se med odplačevanjem kredita zmanjšuje, zato se z leti zmanjšuje tudi vpliv sprememb referenčne obrestne mere na višino obroka.

4.1 Analiza izračuna kredita ob različni vrednosti obrestne mere EURIBOR

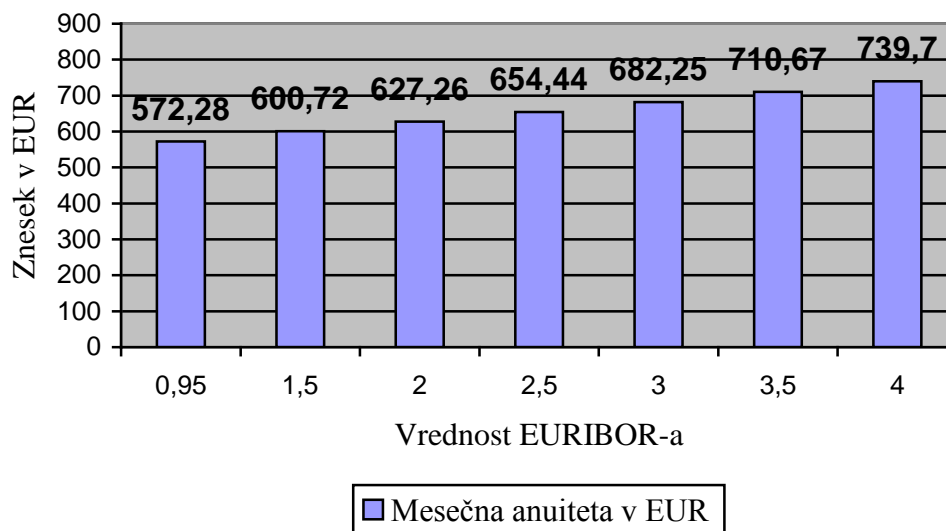
Banke večinoma sklepajo kredite s fiksnim pribitkom in spremenljivo referenčno obrestno mero. Povečevanje variabilne obrestne mere posledično pomeni naraščanje mesečnega obroka, saj višja obrestna mera poveča znesek obresti, ki jih moramo za najeti kredit odplačati.

Trenutne referenčne obrestne mere za kredite so relativno nizke, vendar ne smemo zanemarjati predpostavke, da se lahko te v prihodnosti povišajo. V zadnjem desetletju se je vrednost EURIBOR-a gibala med dvema in petimi odstotki, v današnjem času pa je njegova vrednost pod enim odstotkom. V primeru, če bo ECB razglasila konec gospodarske krize, lahko pričakujemo, da se bo njegova vrednost zopet povzpela na ravni, ki smo jim bili priča v preteklosti.

Kreditorejmalci, ki nameravajo v današnjem času najeti hipotekarni kredit, morajo biti pozorni tudi na bančne pribitke, ki so zaradi vsesplošnega pomanjkanja denarja v današnjem času zelo visoki. Poudariti je potrebno, da se le-ti skozi celotno dobo odplačevanja ne spreminjajo in posledično (ob predpostavki povišanja referenčne obrestne mere) so lahko tisti, ki v tem trenutku najamejo hipotekarni kredit, deležni najslabše kombinacije (visoki bančni pribitki in visoke obrestne mere).

Slika 4.1 prikazuje simulacijo naraščanja mesečne anuitete 20-letnega hipotekarnega kredita v vrednosti 100.000,00 evrov v odvisnosti od gibanja vrednosti EURIBOR-a. Kot primer sem vzela vrednost 6-mesečnega EURIBOR-a; na dan 10. aprila 2010 je bila vrednost EURIBOR-a 0,95 odstotkov. Pri izračunu skupne obrestne mere sem uporabila 2,40 odstotka fiksne bančne pribitka.

Slika 4.1 Slikovni prikaz naraščanja mesečne anuitete 20-letnega kredita glede na različne vrednosti EURIBOR-a



Če torej danes kreditojemalec najame 20-letni hipotekarni kredit v višini 100.000,00 evrov s šestmesečnim EURIBOR-om (0,95 odstotni) ter z 2,40-odstotnim fiksnim bančnim pribitkom, bo znašal njegov začetni mesečni obrok 572,28 evra. V primeru povečanja vrednosti EURIBOR-a na 4 odstotke bo kreditojemalčev obrok zrasel na 739,70 evra, torej za 167,42 evrov. Kot lahko vidimo, je finančno načrtovanje ob takšnem spreminjanju obroka zelo oteženo, nihče pa ne ve, kako se bo EURIBOR gibal v preostalih letih odplačevanja kredita. Po mojem mnenju lahko pričakujemo, da se bo referenčna obrestna mera v prihodnosti zagotovo povišala, saj se bo le-ta kompenzirala tudi s precej visoko pričakovano inflacijo, ki bo lahko prisotna zaradi že prej omenjenega dejavnika, tiskanja denarja.

4.2 Analiza izračuna kredita ob različni vrednosti obrestne mere LIBOR (CHF)

Slovenske banke so zaradi dogajanja v finančnem sistemu v zadnjem letu sprejele poslovno odločitev v zvezi s tveganimi dolgoročnimi krediti, ki so bili vezani na referenčno obrestno mero LIBOR. Zaradi omenjenega dejstva bom pri analizi hipotekarnih kreditov, vezanih na LIBOR, uporabila predpostavko, da bo v prihodnosti še vedno mogoče najeti tovrsten kredit.

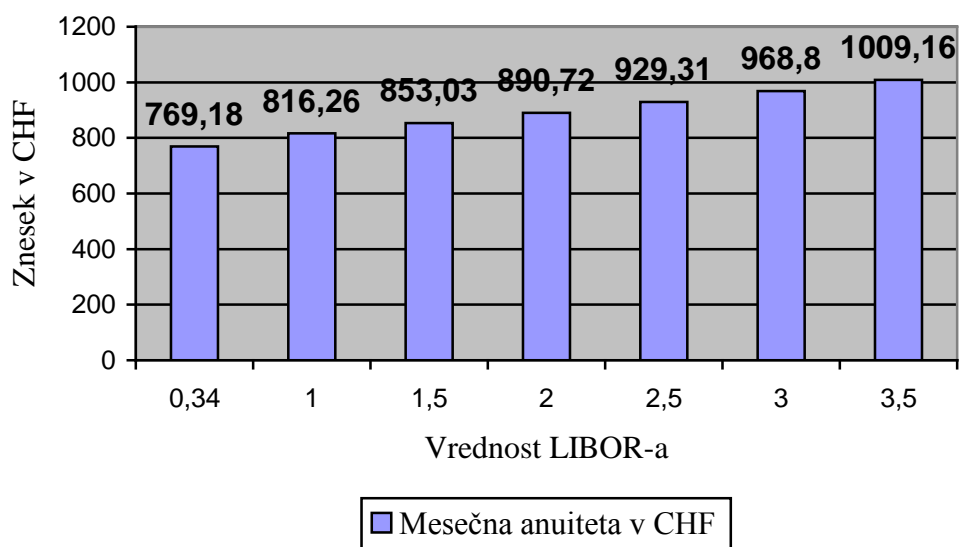
V preteklih letih, ko so banke še sklepale hipotekarne kredite z obrestno mero LIBOR, vezano na CHF, je veliko slovenskih kreditojemalcev najelo tovrstno posojilo z valutno klavzulo. Razlog za to so bile nižje vrednosti LIBOR-a v primerjavi z EURIBOR-om ter močan evro v primerjavi s švicarskih frankom.

Švicarska centralna banka je leta 2008 zaradi inflacijskih pritiskov zvišala ključno obrestno mero. To je vplivalo na vrednost LIBOR-a in na zadolževanje.

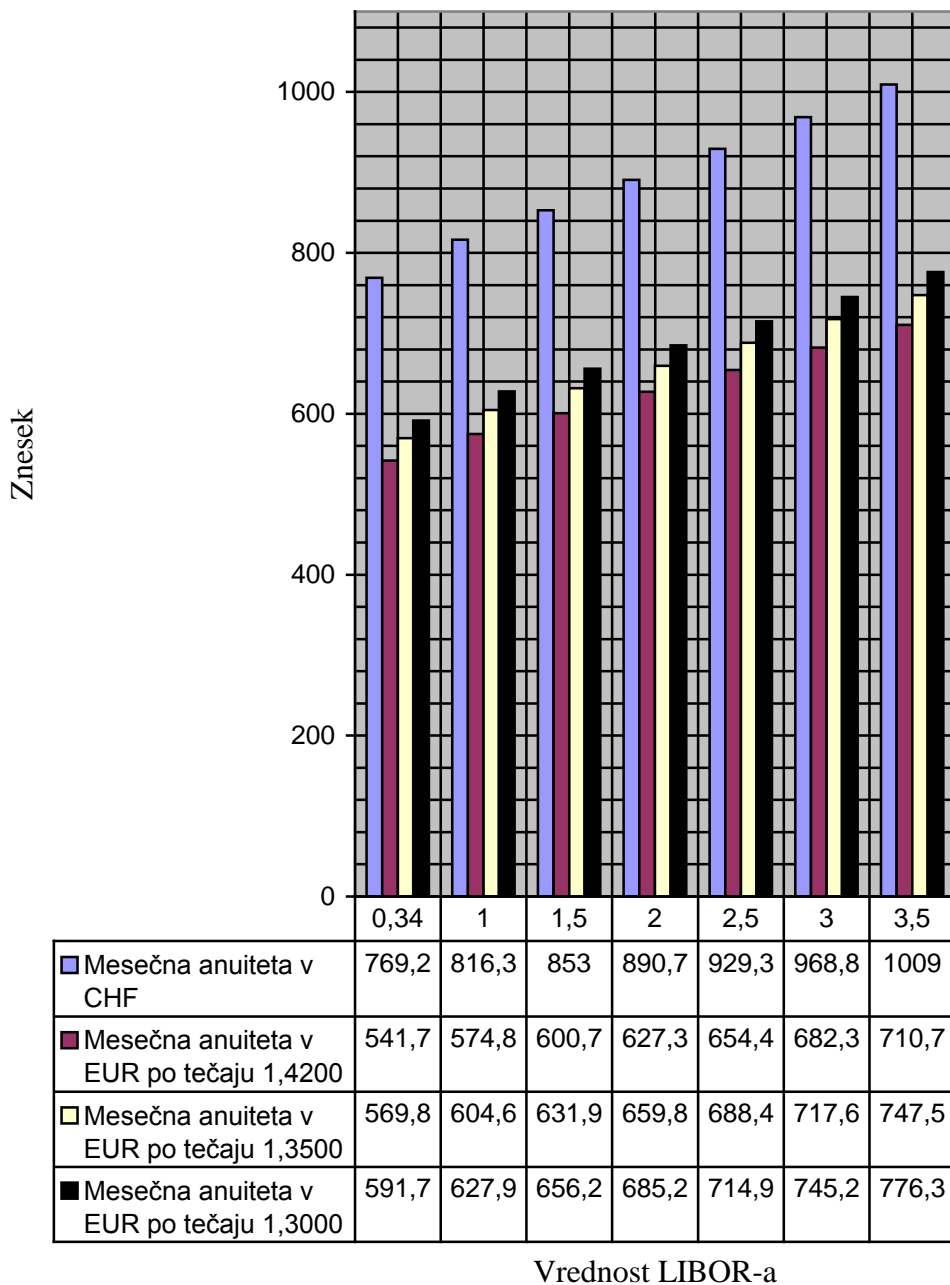
Frank se je od sredine decembra 2009 glede na evro močno okrepil. Glede na to, da se je med tem časom znižala referenčna obrestna mera LIBOR, je tako onemogočila izstopanje rasti švicarskega franka. Če torej upoštevamo rast franka in znižanje obrestne mere LIBOR, se kreditorejmalčev obrok ni bistveno zmanjšal, čeprav je obrestna mera občutno padla. Tisti, ki pa so v preteklosti najeli hipotekarni kredit v evrih, lahko danes uživajo občutno nižanje mesečne obroke, zaradi znižanja obrestne mere EURIBOR.

Spodnji histogram (slika 4.2) prikazuje simulacijo naraščanja mesečne anuitete 20-letnega hipotekarnega kredita v vrednosti 142.000,00 švicarskih frankov (100.000,00 evrov) brez valutnega tveganja. Vrednost 6-mesečnega LIBOR-a na dan 10. aprila 2010 je bila 0,34 odstotkov. Pri izračunu skupne obrestne mere sem uporabila 2,40 odstotka fiksne bančnega pribitka.

Slika 4.2 Slikovni prikaz naraščanja mesečne anuitete 20-letnega kredita v CHF glede na različne vrednosti LIBOR-a



Slika 4.3 Slikovni prikaz spremembe mesečnega obroka v CHF ob različnih vrednostih deviznega tečaja EUR/CHF



■ Mesečna anuiteta v CHF
■ Mesečna anuiteta v EUR po tečaju 1,4200
■ Mesečna anuiteta v EUR po tečaju 1,3500
■ Mesečna anuiteta v EUR po tečaju 1,3000

Slika 4.3 prikazuje, kako bi povišanje vrednosti CHF in povišanje vrednosti LIBOR-a vplivali na višino mesečnega obroka kreditojemalca, ki je najel 20-letni hipotekarni kredit z variabilno obrestno mero LIBOR (CHF). Predpostavljajmo, da je v današnjem času še vedno možno najeti 20-letni hipotekarni kredit v vrednosti 142.000,00 CHF, kar bi znašalo približno 100.000,00 EUR. Obrestna mera šestmesečnega LIBOR-a na dan 10. aprila 2010 je znašala 0,34 % z 2,4 % fiksnim bančnim pribitkom. V tem primeru bi mesečna anuiteta znašala 769,18 CHF (541,67 EUR po trenutnem tečaju 1,4200). Razlika v mesečni anuiteti znaša 30,61 EUR. Na prvi pogled bi lahko v 20 letih prihranili približno 7.200 EUR. Ker pa kreditojemalec plačuje kredit v CHF, mora na dan zapadlosti anuitete od banke kupiti CHF po prodajnem tečaju. Če upoštevamo, da bi se tečaj zvišal na 1,30, bo kreditojemalčev mesečni obrok znašal 591,68 EUR. Kreditojemalec bi tako plačal več, kot če bi imel kredit najet v evro valuti, in to je torej tečajno tveganje, ki ga kreditojemalec ne sme zanemarjati.

4.3 Rešitve za kreditojemalca

V trenutku, ko želi kreditojemalec najeti hipotekarni kredit, sam prevzema obrestno tveganje. Banke pri odobritvi kredita upoštevajo le plačilno sposobnost kreditojemalca, ne pa tudi možnosti povečanja obrestne mere. Zaradi tega je pomembno, da se v trenutnih razmerah ne zadolžimo do konca svojih finančnih sposobnosti. Kreditojemalec, ki tega ne bo upošteval, se lahko zaradi možnosti povišanja referenčnih obrestnih mer znajde v stanju plačilne nesposobnosti.

Čeprav banke omogočajo, da lahko znašajo mesečni obroki tudi do dve tretjini naših mesečnih dohodkov, je smotno, da se kreditojemalec odloči za višino zneska, ki ga bo lahko odplačeval tudi ob predpostavki morebitnega povišanja referenčne obrestne mere (znesek mesečnih anuitet ob različnih referenčnih obrestnih merah je razviden s slik 4.1, 4.2 in 4.3). Pri odločitvi o prevzemu kreditnih obveznosti je tako ocena kreditne sposobnosti kreditojemalca zelo pomemben element, s katerim mora praviloma razčistiti vsak sam. Pri tem je ključnega pomena, da se upošteva tudi obrestno tveganje, ki ga prevzame ob sklenitvi tovrstnega kredita. Pri ocenjevanju kreditne sposobnosti ne sme upoštevati izrednih dohodkov, kot so regresi, malica, občasni dodatni zaslužki itd.

V nadaljevanju navajam rešitve, ki bodo kreditojemalcu omogočile, da si v prihodnosti lahko zagotovi boljše kreditne pogoje.

4.3.1 Pogajanje z banko glede nižjih stroškov in obrestnih mer

Najbolj optimalna rešitev za kreditojemalce, ki v današnjem času potrebujejo hipotekarni kredit, je pogajanje z banko glede obrestnih mer in ostalih stroškov. Zato je pri iskanju najugodnejše ponudbe smotno obiskati vse banke. Te praviloma odobravajo svojim komitentom ugodnejše obresti, zato se vsekakor splača zamenjati banko. Na obrestno mero oziroma pribitke lahko poleg dejstva, ali smo bančni komitent ali ne,

vplivajo še: sklenitev hipotekarnega življenjskega zavarovanja, sklenitev premoženjskega zavarovanja ter ocena, ali višina kredita presega vrednost nepremičnine, ki jo vsaka banka določi po svojih internih predpisih.

V nadaljevanju so prikazane tabele (4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9) informativnih izračunov najema hipotekarnega kredita ob upoštevanju različnih kriterijev.

Tabela 4.1 Ponudba Abanke za hipotekarni kredit s predpostavko, da nismo komitent Abanke, nimamo zavarovanja in da vrednost kredita presega 60 % ocenjene vrednosti nepremične

Znesek kredita:	100.000,00 EUR
Mesečna obveznost:	665,89 EUR
Odplačilna doba (v mesecih):	240
Datum črpanja:	14. 4. 2010
Namen:	namenski
Sodelovanje z Abanko:	nekomiten
Način obrestovanja:	EURIBOR + fiksni pribitek
Metoda izračuna mesečne obveznosti:	anuitetni način z upoštevanjem linearnega obrestovalnega faktorja
EOM:	5,290 %
Obrestna mera (letna):	5,290 %
Interkalarne obresti:	223,87 EUR
Stroški odobritve:	465,00 EUR
Stroški zavarovanja:	dejanski stroški hipoteke
Ne želim skleniti hipotekarnega življenjskega zavarovanja pri Zavarovalnici Triglav.	
Višina kredita presega 60 odstotkov vrednosti zastavljene nepremičnine.	

Vir: Abanka 2010a.

Tabela 4.2 Ponudba Abanke za hipotekarni kredit s predpostavko, da smo komitent Abanke, nimamo zavarovanja in da vrednost kredita presega 60 % ocenjene vrednosti nepremične

Znesek kredita:	100.000,00 EUR
Mesečna obveznost:	611,64 EUR
Odplačilna doba (v mesecih):	240
Datum črpanja:	14. 4. 2010
Namen:	namenski
Sodelovanje z Abanko:	komiten
Način obrestovanja:	EURIBOR + fiksni pribitek
Metoda izračuna mesečne obveznosti:	anuitetni način z upoštevanjem linearnega obrestovalnega faktorja
EOM:	4,230 %
Obrestna mera (letna):	4,107 %
Interkalarne obresti:	180,03 EUR
Stroški odobritve:	345,00 EUR
Stroški zavarovanja:	dejanski stroški hipoteke
Ne želim skleniti hipotekarnega življenjskega zavarovanja pri Zavarovalnici Triglav.	
Višina kredita presega 60 odstotkov vrednosti zastavljene nepremičnine.	

Vir: Abanka 2010a.

Tabela 4.3 Ponudba Abanke za hipotekarni kredit s predpostavko, da smo komitent Abanke, imamo zavarovanje in da vrednost kredita ne presega 60 % ocenjene vrednosti nepremične

Znesek kredita:	100.000,00 EUR
Mesečna obveznost:	580,32 EUR
Odplačilna doba (v mesecih):	240
Datum črpanja:	14. 4. 2010
Namen:	namenski
Sodelovanje z Abanko:	komiten
Način obrestovanja:	EURIBOR + fiksni pribitek
Metoda izračuna mesečne obveznosti:	anuitetni način z upoštevanjem linearnega obrestovalnega faktorja
EOM:	3,600 %
Obrestna mera (letna):	3,507 %
Interkalarne obresti:	153,73 EUR
Stroški odobritve:	345,00 EUR
Stroški zavarovanja:	dejanski stroški hipoteke
Želim skleniti hipotekarnega življenjskega zavarovanja pri Zavarovalnici Triglav.	
Višina kredita ne presega 60 odstotkov vrednosti zastavljene nepremičnine.	

Vir: Abanka 2010a.

Tabela 4.4 Ponudba Nove Ljubljanske banke za hipotekarni kredit s predpostavko, da nismo komitent banke in da nimamo sklenjenega življenjskega zavarovanja

Znesek kredita	100.000,00 EUR
Število obrokov:	240
Začetna mesečna obveznost:	571,77 EUR
Datum izračuna kredita:	29. 04. 2010
Stroški odobritve:	216,99 EUR
Stroški zavarovanja	0,00 EUR
Interkalarne obresti:	18,30 EUR
Efektivna obrestna mera:	3,42 %

Vir: Nova Ljubljanska banka 2010.

Tabela 4.5 Ponudba Nove Ljubljanske banke za hipotekarni kredit s predpostavko, da smo komitent banke in da imamo sklenjeno življenjsko zavarovanje

Znesek kredita	100.000,00 EUR
Število obrokov:	240
Začetna mesečna obveznost:	571,77 EUR
Datum izračuna kredita:	29. 04. 2010
Stroški odobritve:	216,99 EUR
Stroški zavarovanja	0,00 EUR
Interkalarne obresti:	18,30 EUR
Efektivna obrestna mera:	3,42 %
Prva letna premija za življenjsko	268,79 EUR

Vir: Nova Ljubljanska banka 2010.

Tabela 4.6 Ponudba Raiffeisen banke za hipotekarni kredit s predpostavko, da nismo komitent banke

Znesek kredita	100.000,00 EUR
Doba posojila v mesecih	240
Mesečna anuiteta	598 EUR
Obrestna mera	Euribor + 2,89 % (3,85 %)
Stroški odobritve	334 EUR
Stroški zavarovanja	Dejanski stroški hipotekarnega zavarovanja
EOM	3.96 %
Datum izračuna	29. 4. 2010

Vir: Raiffaeisen banka 2010.

Tabela 4.7 Ponudba Raiffeisen banke za hipotekarni kredit s predpostavko, da smo komitent banke

Znesek kredita	100.000,00 EUR
Doba posojila v mesecih	240
Mesečna anuiteta	547 EUR
Obrestna mera	Euribor + 1,89 % (2,85 %)
Stroški odobritve	334 EUR
Stroški zavarovanja	Dejanski stroški hipotekarnega zavarovanja
EOM	2.93 %
Datum izračuna	29. 4. 2010

Vir: Raiffaeisen banka 2010.

Tabela 4.8 Ponudba Hypo Alpe-Adria banke za hipotekarni kredit s predpostavko, da nismo komitent banke in da nimamo osebnega paketa bančnih storitev

Stroški odobritve	545,00 EUR
Izplačilo	99.455,00 EUR
Kredit	100.000,00 EUR
Zavarovalna premija	0,00 EUR
Anuiteta	643,11 EUR
Doba	240
Obrestna mera	4,693 %
Skupna efektivna obrestna mera	4,86 %

Vir: Hypo Alpe-Adria banka 2010.

Tabela 4.9 Ponudba Hypo Alpe-Adria banke za hipotekarni kredit s predpostavko, da smo komitent banke in da imamo osebne paketa bančnih storitev

Stroški odobritve	315,00 EUR
Izplačilo	99.685,00 EUR
Kredit	100.000,00 EUR
Zavarovalna premija	0,00 EUR
Anuiteta	582,17 EUR
Doba	240
Obrestna mera	3,543%
Skupna efektivna obrestna mera	3,64%

Vir: Hypo Alpe-Adria banka 2010.

Iz primerov je razvidno, da nekatere banke na podlagi zvestobe komitenta, sklenitve hipotekarnega življenjskega zavarovanja ali v primeru, ko zavarovana nepremičnina ne presega določene vsote vrednosti, odobrijo kreditojemalcu nižje bančne pribitke.

4.3.2 Najem kredita s fiksno obrestno mero

V primeru, ko se kreditojemalec odloča glede vrste obrestne mere, je potrebno poudariti, da je višina fiksne obrestne mere prav tako odvisna od dogajanja na finančnem trgu. Če najamemo kredit s fiksno obrestno mero v času visokih obrestnih mer, bo posledično tudi naša fiksna obrestna mera relativno visoka, kar pomeni, da bomo nadaljnjih 20 let plačevali relativno visoke obresti, ki pa se v celotnem obdobju našega odplačevanja ne bodo spreminjale. Fiksno obrestno mero je najbolje najeti v času nizkih obrestnih mer, saj si na ta način kreditojemalec lahko dolgoročno zagotovi nizko obrestno mero.

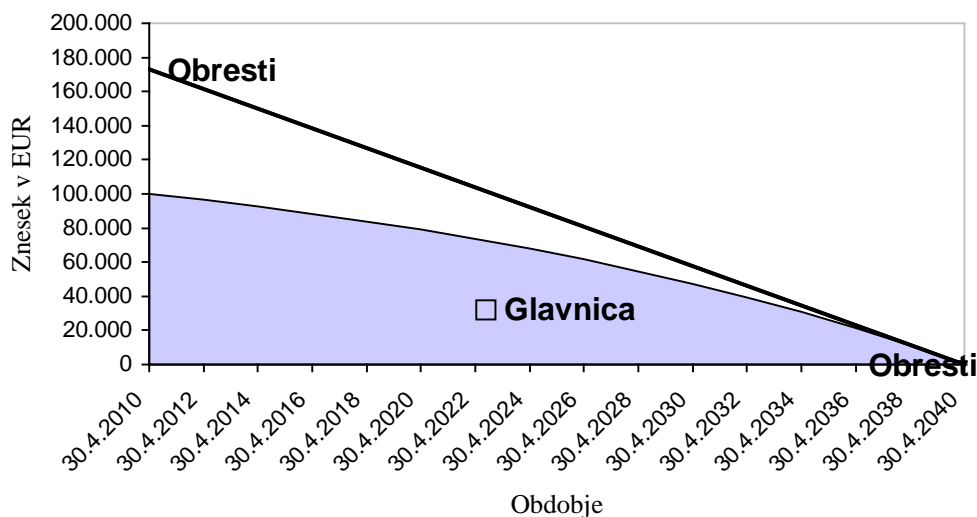
4.3.3 Daljša doba odplačevanja

Hipotekarni krediti omogočajo daljšo dobo odplačevanja, tudi do 30 let. Ne glede na to, da daljša ročnost odplačevanja omogoča kreditojemalcu, da se zadolži po nižjih mesečnih obrokih, se mora le-ta zavedati, da daljša doba skriva nekaj pasti, ki jih je vredno omeniti. Pri dolgoročnem odplačevanju hipotekarnega kredita je tveganje v primerjavi s krajšim rokom odplačevanja znatno večje, saj je toliko bolj izpostavljen dogodkom, na katere kreditojemalec ne more vplivati. Poleg nepredvidljivih dogajanj v finančnem sistemu so kreditojemalci podvrženi tudi raznim dogodkom, ki so lahko del vsakdanjega življenja posameznika, kot so razne daljše in težje bolezni, smrt kreditojemalca oziroma ožjih članov družine, ločitev od zakonskega partnerja, izguba delovnega mesta itd. Poleg naštetega moramo upoštevati, da obstajajo tudi tveganja,

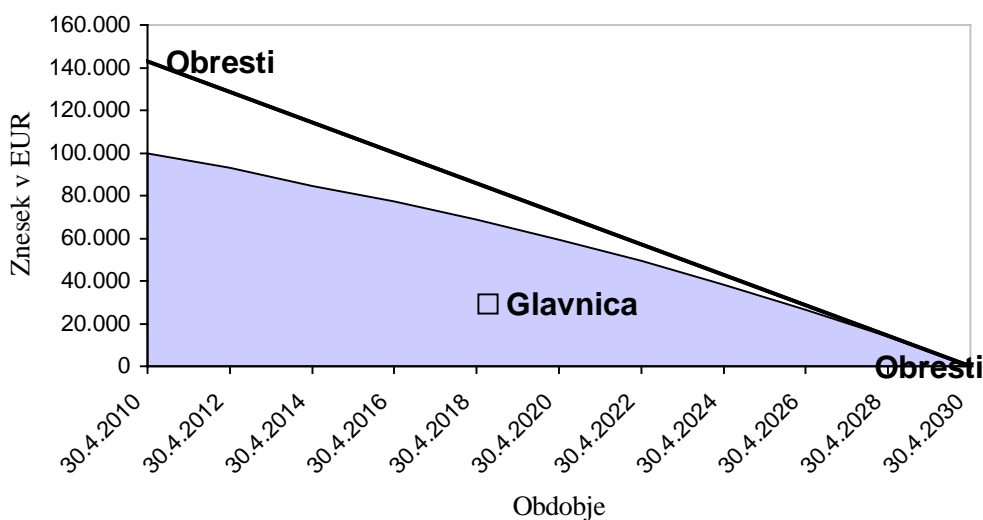
povezana z nepremičnino, ki bo z leti zahtevala kontinuirano vzdrževanje, kar posledično povečuje stroške in zmanjšuje vrednost le-te.

V primeru, da se kreditojemalec odloči za daljšo dobo odplačevanja, se obresti, ki jih bo plačal na glavnico, višje, kar prikazujeta tudi spodnji sliki (4.4, 4.5).

Slika 4.4 Slikovni prikaz odplačevanja 30-letnega hipotekarnega kredita v višini 100.000,00 EUR



Slika 4.5 Slikovni prikaz odplačevanja 20-letnega hipotekarnega kredita v višini 100.000,00 EUR



4.3.4 Refinanciranje hipotekarnega kredita

Kot smo že v predhodnih poglavjih omenili, je hipoteka zastava pravice na nepremičnino, iz katere ima upnik v primeru, da kreditojemalec ne izpolnjuje svojih obveznosti, pravico, da se poplača. V praksi sicer banka dopušča možnost, da kreditojemalec sam proda nepremičnino in poplača svoj dolg.

Ko kreditojemalec zaide v finančne težave in ne more plačevati mesečnih obrokov, mora o tem takoj obvestiti banko in natančno pojasniti svoje težave. S tem si omogoči iskanje nadaljnjih alternativ pri reševanju trenutne plačilne nesposobnosti. Banka mu lahko tako ponudi zamrznitev odplačevanja za določen čas ali znižanje mesečnih obrokov s podaljšanjem dobe odplačevanja.

V najslabšem primeru, ko kreditojemalcu ne ustreza nobena od navedenih alternativ, sledi izguba zastavljene nepremičnine. Banka si bo v tem primeru poplačala svoje terjatve z iztržkom od prodaje nepremičnine. Poleg omenjenega pa ima kreditojemalec vedno pravico predčasnega poplačila kredita.

Kreditojemalec ima možnosti predčasno poplačati kredit z najetjem novega, ugodnejšega kredita, vendar se mora zavedati, da se pri tem pojavijo novi stroški, ki so vezani na predčasno poplačilo kredita in na spremembo na hipoteki. Krediti, ki se najamejo na ta način, so prav tako povezani s stroški, ki se nanašajo na stroške na najem novega posojila. Skupni stroški so v bankah različni.

V primeru refinanciranja kreditov so možne tudi spremembe obrestne mere ali pa celo zamenjava banke, pri kateri je vzeto posojilo.

5 SKLEP

V diplomskem delu sem poskušala predstaviti pasti nizkih obrestnih mer pri najetju hipotekarnega kredita v današnjem času. Spoznala sem, da je finančno načrtovanje kreditne sposobnosti kreditojemalca nemogoče, saj je gibanje variabilne obrestne mere, od katere je odvisna višina mesečnega obroka pogojeno z različnimi dejavniki, na katere posameznik ne more vplivati.

Ko želi kreditojemalec najeti kredit, se mora zavedati, da banke v trenutku, ko mu odobrijo kredit, ne upoštevajo možnosti zvišanja referenčnih obrestnih mer. Zato si mora kreditojemalec sam določiti svojo kreditno sposobnost z upoštevanjem prihodnjega obrestnega tveganja. Prav zaradi tega dejstva je smotrno, da kreditojemalec svojo odločitev dobro pretehta tudi z vidika tveganja zaradi možnega dviga obrestnih mer v prihodnosti.

Tveganje za spreminjanje višine obroka, vezanega na EURIBOR, obstaja samo na strani obrestne mere. Višina mesečne anuitete se bo prilagajala višini obrestne mere. Banka bo njeno vrednost prilagodila trenutni vrednosti obrestne mere na datum, ki je bil predhodno določen v kreditni pogodbi. Kreditojemalec je ob najetju kredita z variabilno obrestno mero LIBOR deležen poleg obrestnega tudi valutnega tveganja, ki je pogojeno s tečajnim gibanjem evra in švicarskega franka. Poleg nizkih obrestnih mer so trenutne razmere v finančnem sistemu privedle do neugodnih pogojev v zvezi z najetjem kreditov, saj so banke zaradi pomanjkanja denarja zvišale svoje pribitke. Prav zaradi tega je kreditojemalec, ki želi v današnjem času najeti hipotekarni kredit, deležen dodatnega tveganja ob dvigu obrestnih mer. Ta bo namreč že ob najmanjšem dvigu močno podražila kredit, saj skupno obrestno mero tvorita variabilna obrestna mera in pribitek. Iz tega sledi: če se vrednosti referenčnih obrestnih mer zopet povzpnejo na vrednosti, ki smo jih bili deležni v preteklosti, bodo kreditojemalci, ki v današnjem času najemajo kredite, le-te dražje odplačevali kot tisti, ki so ga najeli v obdobju nižjih pribitkov.

Glavna značilnost hipotekarnega kredita je hipoteka, s katero kreditojemalec zavaruje kredit. V primeru, ko bi se pokazalo, da je kreditojemalec plačilno nesposoben, nastopi stvarno-pravna pravica, ki omogoča banki, da nepremičnino proda in si z iztržkom poplača terjatev do kreditojemalca. Da bi se kreditojemalec omenjenemu izognil, sem v diplomski nalogi navedla številne rešitve.

LITERATURA

- Bajt, Aleksander, in Franjo Štiblar. 2004. *Ekonomija: ekonomska analiza in politika*. Ljubljana: GV.
- Cottarelli, Carlo, in Angeliki Kourelis. 1994. Financial Structure, Bank Lending Rates, and the Transmission Mechanism of Money Policy. *IMF Staff Paper* (4): 587–623.
- Crnkovič, Rudi. 1987. *Kredit in kreditni sistem*. Maribor: Visoka ekonomsko-komercialna šola Maribor.
- Čibej, Jože Andrej. 1996. *Kako banke obračunavajo obresti*. Ljubljana: Združenje bank Slovenije.
- Čibej, Jože Andrej. 1998. *Matematika za računovodje in finančnike*. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
- Čibej, Jože Andrej. 2001. Interkalarne obresti – past pri računanju EOM. *Bančni vestnik* 50 (1/2): 29–32.
- Čibej, Jože Andrej. 2002. Odločanje o razmerah negotovosti. Okrogla miz bančnega vestnika. *Bančni vestnik* 51 (3): 17–19.
- Dimovski, Vlado. 1999. *Bančništvo*. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta.
- Frank, Matjaž. 2007a. Razvitost hipotekarnega bančništva doma in po svetu (1). *Bančni vestnik* 56 (4): 6–10.
- Frank, Matjaž. 2007b. Razvitost hipotekarnega bančništva doma in po svetu (2). *Bančni vestnik* 56 (5): 19–23.
- Graddy, Duane, B., in Austin H. Spencer. 1990. *Managing Commercial Banks*. New Jersey: Prentice Hall.
- Gruntar, Aljoša, in Tina Rutonja. 2009. Operativni okvir denarne politike Evrosistema v času finančnih napetosti. *Bančni vestnik* 58 (3): 23–30.
- Kelemen, Nina. 2003. Teoretični koncept obrestnega nominalizma. *Bančni vestnik* 52 (10): 24–30.
- Kelemen, Nina. 2004. Perspektive referenčne obrestne mere. *Bančni vestnik* 53 (1/2): 51–56.
- Košak, Marko, in Tomaž Košak. 2004. Primernost sistema dinamičnih rezervacij za slovenske banke. *Bančni vestnik* 53 (1/2): 2–9.
- Krugman, Paul. 2009. *Vrnitev ekonomske depresije*. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta.
- Matičič, Cene. 1999. *Vizija davčnega, bančnega in kreditnega sistema XXI. stoletja*. Kamnik: Studio Dataprint.
- Moharič, Sašo. 2000a. Listinjenje premoženja (1). *Bančni vestnik* 49 (6): 2–9.
- Moharič, Sašo. 2000b. Listinjenje premoženja (2). *Bančni vestnik* 49 (7/8): 2–9.
- Moharič, Sašo. 2000c. Listinjenje premoženja (3). *Bančni vestnik* 49 (9): 2–9.
- Mramor, Dušan. 1993. *Uvod v poslovne finance*. Ljubljana: Gospodarski vestnik.
- Ribnikar, Ivan. 1996. Bančne obrestne marže. *Bančni vestnik* 45 (10): 58–60.
- Ribnikar, Ivan. 1999a. *Monetarna ekonomija I*. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta.

- Ribnikar, Ivan. 1999b. *Monetarna ekonomija II: mednarodni denarni sistem*. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta.
- Ribnikar, Ivan. 2001a. Referenčna in druge obrestne mere. *Bančni vestnik* 50 (3): 50–53.
- Ribnikar, Ivan. 2001b. Obrestna mera ali obrestna mera centralne banke. *Bančni vestnik* 50 (3): 50–53.
- Senjur, Marjan. 2001. *Makroekonomija*. Maribor: MER Evrocenter.
- Strašek, Sebastjan. 2007. *Ekonomska politika*. Maribor: Univerza v Mariboru, Ekonomsko-poslovna fakulteta.
- Štrinjar, Ladi. 2003. Obrestno tveganje z zornega kota domačih bank. *Bančni vestnik* 52 (1/2): 55–57.
- Veselinovič, Draško. 2003. *Denar, bančništvo in vrednostni papirji*. Ljubljana: Visoka šola za podjetništvo GEA College of Entrepreneurship.
- Žgavec, Simon. 2008. *Listinjenje v slovenskem pravnem sistemu*. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Pravna fakulteta.

VIRI

- Abanka. 2010a. *Informativni izračuni*. [Http://www.abanka.si/sys/cmspage.aspx?MapaId=1662](http://www.abanka.si/sys/cmspage.aspx?MapaId=1662) (13. 4. 2010).
- Abanka. 2010b. *Slovar*. [Http://www.abanka.si/sys/cmspage.aspx?MapaId=292](http://www.abanka.si/sys/cmspage.aspx?MapaId=292) (13. 4. 2010).
- Code of Conduct. 2010. *Introduction*. [Http://www.euribor.org/html/content/euribor_code.html](http://www.euribor.org/html/content/euribor_code.html) (4. 4. 2010).
- Čibej, Jože Andrej. 2006. *Hudič se skriva v podrobnostih*. [Http://www.erevir.si/Moduli/Clanki/JAC_ppo/JAC_E-REVIR_060221-Hudic-se-skriva-v-podrobnostih_TEKST.pdf](http://www.erevir.si/Moduli/Clanki/JAC_ppo/JAC_E-REVIR_060221-Hudic-se-skriva-v-podrobnostih_TEKST.pdf) (2. 4. 2010).
- Čibej, Jože Andrej. 2007. *Efektivna obrestna mera (EOM)*. [Http://www.erevir.com/Moduli/Clanki/JAC_ppo/JAC_E-REVIR_070116_EOM.pdf](http://www.erevir.com/Moduli/Clanki/JAC_ppo/JAC_E-REVIR_070116_EOM.pdf) (2. 4. 2010).
- EUR to CHF Exchange Rates. 2010. *Charts and historical data*. [Http://www.tititudorancea.com/z/euro_to_chf_exchange_rates_swiss_francs.htm](http://www.tititudorancea.com/z/euro_to_chf_exchange_rates_swiss_francs.htm) (12. 4. 2010).
- EURIBOR. 2010a. *ECB refinancing or minimum bid rate*. [Http://www.euribor-rates.eu/ecb-refinancing-rate.asp](http://www.euribor-rates.eu/ecb-refinancing-rate.asp) (10. 4. 2010).
- EURIBOR. 2010b. *Euribor charts with historical Euribor rates*. [Http://www.euribor-rates.eu/euribor-charts.asp](http://www.euribor-rates.eu/euribor-charts.asp) (10. 4. 2010).
- EURIBOR. 2010c. *What is EURIBOR*. [Http://www.euribor-rates.eu/what-is-euribor.asp](http://www.euribor-rates.eu/what-is-euribor.asp) (10. 4. 2010).
- Hypo Alpe-Adria banka. 2010. *Informativni izračuni*. [Http://www.hypo-alpe-adria.si/si/cms/bank/home.nsf?OpenDatabase&KEY=113&END](http://www.hypo-alpe-adria.si/si/cms/bank/home.nsf?OpenDatabase&KEY=113&END) (28. 4. 2010).
- LIBOR. 2010a. *CHF LIBOR interest rate - Swiss franc LIBOR*. [Http://www.global-rates.com/interest-rates/libor/swiss-franc/swiss-franc.aspx](http://www.global-rates.com/interest-rates/libor/swiss-franc/swiss-franc.aspx) (10.4. 2010).
- LIBOR. 2010b. *Information about the London InterBank Offered Rate*. [Http://www.global-rates.com/interest-rates/libor/libor-information.aspx](http://www.global-rates.com/interest-rates/libor/libor-information.aspx) (10. 4. 2010).

Nova Ljubljanska banka. 2010. *Informativni izračuni*. [Http://www.nlb.si/stanovanjski-kredit](http://www.nlb.si/stanovanjski-kredit) (28. 4. 2010).

Raiffeisen banka. 2010. *Informativni izračuni*. [Http://www.raiffeisen.si/kredit/stanovanjski/hipotekarni/](http://www.raiffeisen.si/kredit/stanovanjski/hipotekarni/) (28. 4. 2010).

Stvarnopravni zakonik. 2002. *Uradni list Republike Slovenije*, št. 87/2002.

Zakon o potrošniških kreditih. 2004. *Uradni list Republike Slovenije*, št. 77/2004.

