

Opozorilo o tveganjih pri najemu kredita s spremenljivo obrestno mero, vezano na referenčno obrestno mero EURIBOR

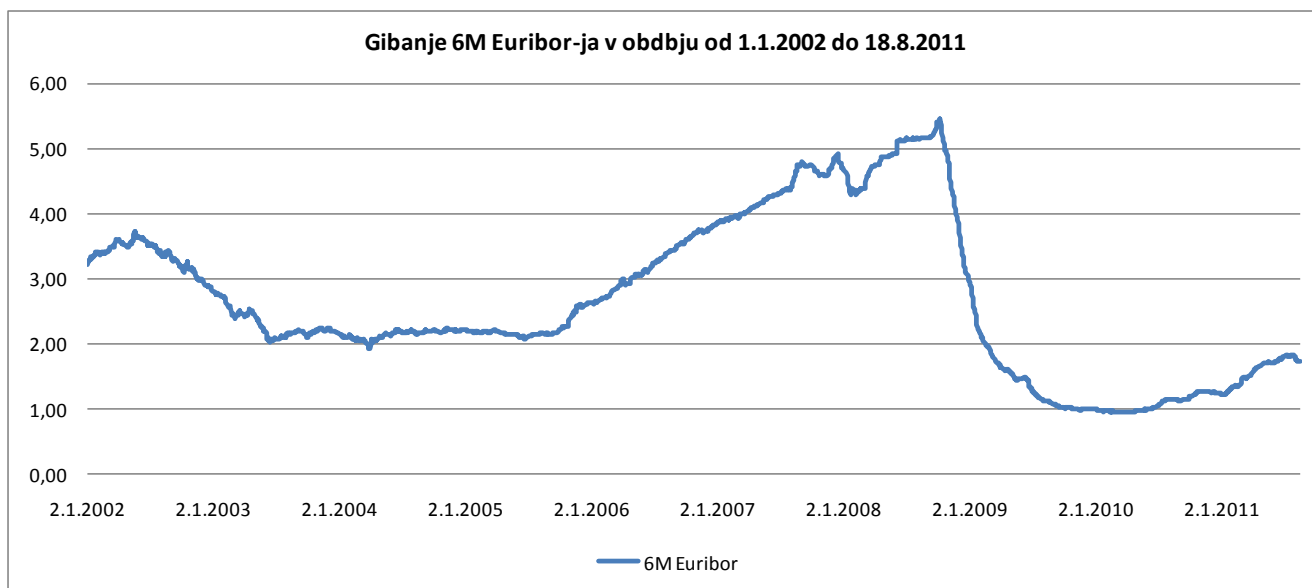
Spoštovani!

Najprej se vam želimo zahvaliti, ker se zanimате za najem kredita pri NLB d.d.. Če želite izbrati kredit s spremenljivo obrestno mero, vezano na referenčno obrestno mero EURIBOR, bi vas radi izrecno opozorili na tveganja, ki so povezana z najemom kredita po tej različici. (Razlago smo v tem dokumentu utemeljili na trenutno edinem, v splošnem pa najpogostejšem primeru, ki ga predstavlja 6-mesečni EURIBOR.)

Kot banka, ki želi s svojimi strankami vedno imeti čim bolj pregledno in korektno poslovanje, smo vas **dolžni opozoriti, da v daljšem obdobju odplačevanja kredita lahko pride do večjih sprememb v višini referenčne obrestne mere (EURIBOR), s tem pa tudi do izrazitega povečanja anuitete.** To seveda kredit podraži, v primeru drastičnega povečanja EURIBOR-ja pa vas lahko pripelje celo v položaj, ko morda ne boste več imeli na voljo dovolj rednih sredstev za njegovo nemoteno odplačevanje.

Ta tveganja vam predstavljamo v nadaljevanju. Pri tem vas nikakor ne želimo ovirati pri vaših možnostih izbire. Želimo samo, da se kot naša stranka v celoti zavedate tveganj, ki jih lahko povzroči spremenljiva obrestna mera: tisto, kar je danes na prvi pogled izrazito ugodnejša možnost, se namreč lahko v dveh ali treh letih izkaže za zelo drago, včasih neobvladljivo izbiro.

Za boljšo predstavbo o intenzivnosti nihanja obrestnih mer smo v grafu prikazali gibanje vrednosti 6-mesečnega EURIBOR-ja za obdobje od januarja 2002 do avgusta 2011.



Iz grafa je razvidno, da se je višina EURIBOR-ja v sedemletnem obdobju zelo spreminjala in se je gibala v širokem razponu od 0,96 % do 5,30 %. Gre torej za huda nihanja, saj razmerje med največjo in najmanjšo vrednostjo krepko presega 5:1.

1. Oblikovanje spremenljive obrestne mere, vezane na referenčno obrestno mero EURIBOR

EURIBOR je medbančna referenčna obrestna mera, po kateri so prvovrstne banke znotraj Evropske monetarne unije pripravljene dati depozit v evrih drugi prvovrstni banki za določeno obdobje in ki jo objavlja Thomson Reuters, nadzoruje pa Evropska bančna federacija.

Obrestna mera kredita je pri tej različici kot vsota spremenljive referenčne obrestne mere (EURIBOR-ja) in fiksnega pribitka seveda spremenljiva, čeprav se pogodbeno določeni pribitek v celotni dobi odplačevanja kredita ne spreminja. V primeru, da je referenčna obrestna mera šestmesečni EURIBOR, se za obračun obresti v prvem šestmesečnem obdobju od vključno dneva sklenitve kreditne pogodbe uporablja EURIBOR za šestmesečne depozite, ki je objavljen dva delovna dneva pred prvim dnevom koledarskega meseca, v katerem je sklenjena kreditna pogodba. Nato se za vsako naslednje šestmesečno obdobje uporabi EURIBOR, ki je

objavljen dva delovna dneva pred pričetkom prihajajočega šestmesečnega obdobja. **To pomeni, da je obrestna mera ob spremembi lahko višja ali nižja od tiste, ki velja na dan sklenitve kreditne pogodbe.** Na vrednost EURIBOR-ja banke nimajo nobenega vpliva, kar pomeni, da gre za podatek, ki je za obe pogodbeni strani, tako banko kot tudi kreditojemalca, objektivno določen. Informacije o vsakokratni višini EURIBOR-ja so povzete po informacijskem sistemu Thomson Reuters in redno objavljene na spletni strani naše banke.

2. Spreminjanje anuitete zaradi spreminjanja referenčne obrestne mere

Obrestna mera kredita se po poteku obdobja, ki je enak ročnosti EURIBOR-ja, torej spremeni za vsako naslednje obdobje, pri čemer se uporabi takrat veljavni EURIBOR. Vsakokratna sprememba vrednosti EURIBOR-ja vpliva na spremembo višine mesečne obveznosti v zadevnem obdobju. Višina mesečne obveznosti se poveča (zmanjša), če se je EURIBOR povečal (zmanjšal). Da bi bila vrednost EURIBOR-ja absolutno enaka, kot je bila njegova vrednost v preteklem obdobju, je zelo malo verjetno, zavoljo česar to lahko v praksi zanemarimo – v takšnem primeru se seveda tudi mesečna obveznost (anuiteta) ne bi spremenila.

3. Informativni zgled konkretnega kredita s spremenljivo obrestno mero

Glede na to, da tveganja nastajajo v obdobjih, ko se EURIBOR povečuje, smo za zgled vzeli dolgoročen (30-letni) stanovanjski kredit v znesku 100.000,00 EUR z referenčno obrestno mero šestmesečni EURIBOR in fiksnim pribitkom 2,25 % letno. Za dinamiko EURIBOR-ja pa smo vzeli dejanske vrednosti iz obdobja januar 2005–december 2009, saj smo se želeli izogniti očitkom o nekih »fiktivnih scenarijih« – tako se je EURIBOR dejansko gibal.

Polletja	Meseci			Euribor	Pribitek	Skupaj	Anuiteta	Odst. zač.
1	1	do	6	2,215 %	2,250 %	4,465 %	504,61	100,00 %
2	7	do	12	2,098 %	2,250 %	4,348 %	497,78	98,65 %
3	13	do	18	2,637 %	2,250 %	4,887 %	529,21	104,88 %
4	19	do	24	3,245 %	2,250 %	5,495 %	565,34	112,03 %
5	25	do	30	3,853 %	2,250 %	6,103 %	602,43	119,38 %
6	31	do	36	4,315 %	2,250 %	6,565 %	630,75	125,00 %
7	37	do	42	5,128 %	2,250 %	7,378 %	681,05	134,97 %
8	43	do	48	3,037 %	2,250 %	5,287 %	557,34	110,45 %
9	49	do	54	1,322 %	2,250 %	3,572 %	466,22	92,39 %
10	55	do	60	0,993 %	2,250 %	3,243 %	450,01	89,18 %

Preglednica 1: Spreminjanje anuitete zaradi spremembe referenčne obrestne mere

Rezultati so zbrani v preglednici 1 in prav lahko vidimo, da bi bila pri takšni dinamiki referenčne obrestne mere anuiteta v prvi polovici 4. leta odplačevanja kredita za celih 35 % večja od začetne anuitete, na osnovi katere smo se pravzaprav odločali, ali si kredit lahko privoščimo ali ne.

4. Zaključne misli

Predlagamo, da na osnovi predhodno navedenih dejstev in prikazanega informativnega zglada presodite, ali so – glede na predvidljivost različice z nespremenljivo obrestno mero – tveganja najema kredita s spremenljivo obrestno mero za vas sprejemljiva. Naj ponovimo: Naše opozorilo v ničemer ne predstavlja oglaševanja ene od ponujenih možnosti, še manj pa napovedi gibanja referenčne obrestne mere. Želimo le, da ste kreditojemalci pred sklenitvijo kreditne pogodbe čim bolj obveščeni o tveganjih, vsekakor pa bomo v vsakem primeru upoštevali vašo odločitev. In **ne pozabimo**: Podrobnejša določila o načinu spreminjanja obrestne mere ter načinu odplačevanja kredita vsebuje kreditna pogodba, zato vam svetujemo, da pred podpisom kreditne pogodbe njeno besedilo preučite z vso potrebno skrbnostjo. Če želite morebitne dodatne informacije in pojasnila, pa so vam vedno na voljo bančni delavci NLB Poslovalnic.

S spoštovanjem,

NLB d.d.