

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

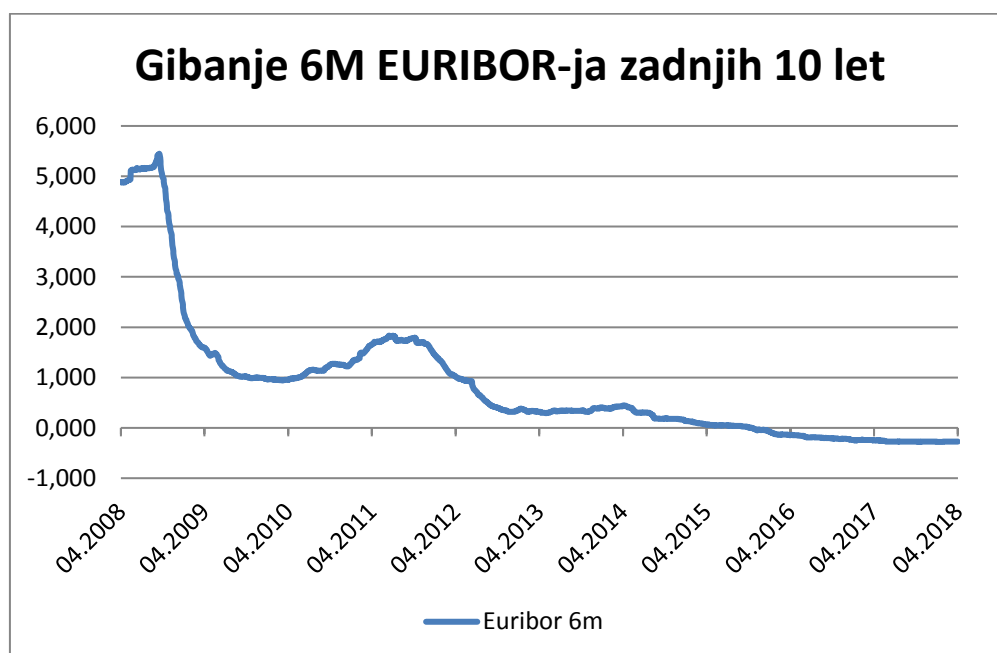
Spoštovani!

Najprej se vam želimo zahvaliti, ker se zanimате za najem kredita pri Novi Ljubljanski banki. 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 (za ponazoritev smo v tem dokumentu uporabili 6-mesečni EURIBOR, ki je v NLB trenutno edini v ponudbi, v splošnem pa najpogosteje uporabljen tip referenčne obrestne mere).

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 mesečne obveznosti kredita.** 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 predstavo o intenzivnosti nihanja obrestnih mer smo v grafu prikazali gibanje vrednosti 6-mesečnega EURIBOR-ja za zadnjih 10 let.



Iz grafa je razvidno, da se je višina EURIBOR-ja v desetletnem obdobju zelo spreminjala in se je gibala v širokem razponu od -0,27% do 5,45%. Gre torej za visoka 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. Izračunava jo "European Money Markets Institute" (ali druga oseba, ki bi prevzela izračun referenčne obrestne mere), objavljajo pa jo za ta namen vsakokrat pooblaščen ponudniki storitev. Informacije o vsakokratni višini EURIBOR so objavljene na spletni strani banke in informacijskem sistemu Thomson Reuters. Višina EURIBOR-ja je odvisna zlasti od višine inflacije v Evroobmočju, monetarne politike Evropske centralne banke in razmer na finančnih trgih.

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.

2. Spreminjanje mesečne obveznosti zaradi spreminjanja referenčne obrestne mere

Obrestna mera kredita se po poteku obdobja, ki je enak ročnosti EURIBOR-ja, 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, zavaljo česar to lahko v praksi zanemarimo – v takšnem primeru se seveda tudi mesečna obveznost 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 februar 2008 – februar 2018.

Preglednica 1: Spreminjanje mesečne obveznosti zaradi spremembe referenčne obrestne mere

Polletja	Meseci			Euribor	Pribitek	Skupaj	Anuiteta	Odst. zač.
1	1	do	6	4,36%	2,25%	6,61%	639,32	100,00%
2	7	do	12	5,16%	2,25%	7,41%	693,06	108,41%
3	13	do	18	2,16%	2,25%	4,41%	501,35	78,42%
4	19	do	24	1,14%	2,25%	3,39%	442,93	69,28%
5	25	do	30	0,97%	2,25%	3,22%	433,56	67,82%
6	31	do	36	1,15%	2,25%	3,40%	443,48	69,37%
7	37	do	42	1,33%	2,25%	3,58%	453,52	70,94%
8	43	do	48	1,82%	2,25%	4,07%	481,46	75,31%
9	49	do	54	1,41%	2,25%	3,66%	458,02	71,64%
10	55	do	60	0,66%	2,25%	2,91%	416,77	65,19%
11	61	do	66	0,38%	2,25%	2,63%	401,91	62,87%
12	67	do	72	0,34%	2,25%	2,59%	399,82	62,54%
13	73	do	78	0,39%	2,25%	2,64%	402,44	62,95%
14	79	do	84	0,31%	2,25%	2,56%	398,25	62,29%
15	85	do	90	0,13%	2,25%	2,38%	388,91	60,83%
16	91	do	96	0,05%	2,25%	2,30%	384,80	60,19%
17	97	do	102	-0,09%	2,25%	2,25%	382,25	59,79%
18	103	do	108	-0,19%	2,25%	2,25%	382,25	59,79%
19	109	do	114	-0,24%	2,25%	2,25%	382,25	59,79%
20	115	do	120	-0,27%	2,25%	2,25%	382,25	59,79%
21	121	do	126	-0,27%	2,25%	2,25%	382,25	59,79%

Rezultati so zbrani v preglednici 1 in prav lahko vidimo, da bi bila pri takšni dinamiki referenčne obrestne mere mesečna obveznost že v drugi polovici 1. leta odplačevanja kredita za dobrih 8% večja, po 10-ih letih pa za dobrih 40% nižja od začetne mesečne obveznosti. Razlika med najvišjo in najnižjo mesečno obveznostjo tako znaša skoraj 49% oz. 310,81 EUR, kar je potrebno upoštevati pri odločanju za najem kredita s spremenljivo obrestno mero.

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.

Nova Ljubljanska banka d.d.