

INFLACIJA

TOP 101

KORONAVIRUS - UKREPI ZA PODJETJA

NASVET

FOKUS...

Fiksna obrestna mera za stanovanjska posojila že pod dvema odstotkoma?

Čas branja: 6 min



PODARI
ČLANEK



5

17.03.2021 11:47 Dopolnjeno: 17.03.2021 11:56

Za sto tisoč evrov posojila z ročnostjo 15 let in fiksno obrestno mero danes plačate 5.700 evrov manj obresti kot pred tremi leti



ROK PIKON

Follow @rokpikon



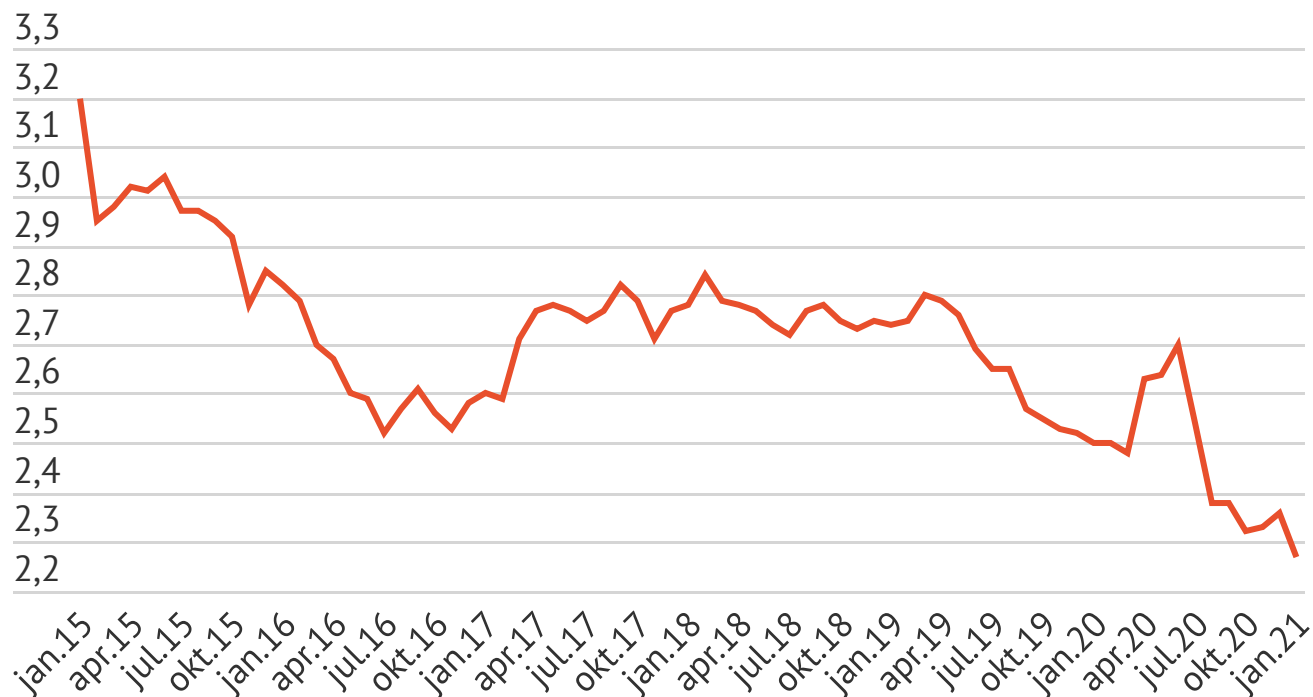
Foto: Shutterstock

Več iz teme:

[denar >](#)[posojila - fizične osebe >](#)[Banka Slovenije >](#)[NLB >](#)

Cene stanovanjskih posojil so letos dodatno upadle. Po podatkih **Banke Slovenije** je efektivna obrestna mera za stanovanjska posojila – to so torej vsa stanovanjska posojila z vključenimi dodatnimi stroški – upadla na novo rekordno nizko raven. Januarja je bila tako povprečna efektivna obrestna mera za stanovanjska posojila že 2,27 odstotka. Pred petimi leti je bila januarja povprečna efektivna obrestna mera za stanovanjska posojila 2,82 odstotka – kar pomeni, da so stroški financiranja za posojilo danes 20 odstotkov nižji kot takrat.

Povprečna efektivna obrestna mera za nova stanovanjska posojila (v odstotkih)



Vir: Banka Slovenije

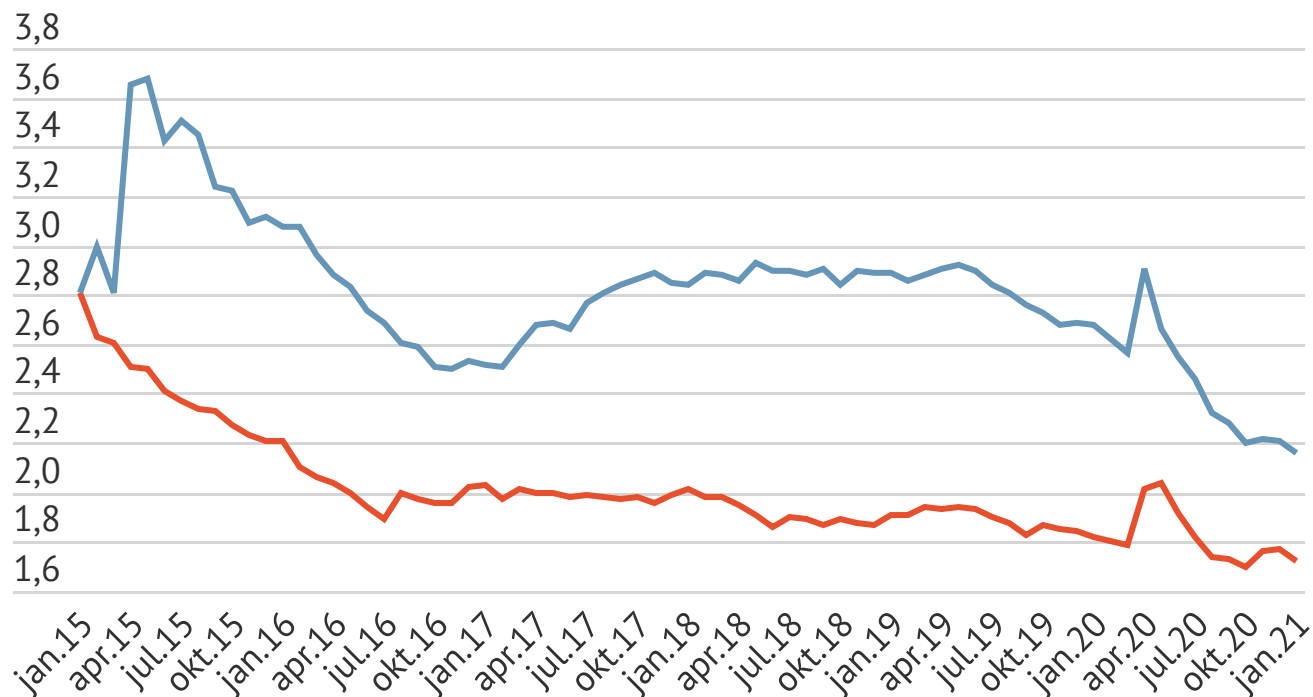
Fiksna obrestna mera že blizu dveh odstotkov

Preberite tudi

- Nasvet: je fiksna obrestna mera res boljša od variabilne?**

Seveda močno upadajo tudi cene vse bolj priljubljenih posojil s fiksno obrestno mero. Povprečna obrestna mera za zavarovana stanovanjska posojila s fiksno obrestno mero in ročnostjo nad deset let (takšna posojila v zadnjih mesecih tudi prevladujejo) je upadla na 2,16 odstotka. Kar pomeni, da bi morali danes brez večjih težav stanovanjsko posojilo na banki dobiti tudi s fiksno obrestno mero, nižjo od dveh odstotkov.

Variabilne in fiksne obrestne mere za stanovanjska posojila (v odstotkih)



Obrestne mere za stanovanjska posojila z variabilno obrestno mero

Obrestne mere za stanovanjska posojila s fiksno OM, ročnost nad 10 let

Vir: Banka Slovenije

Pred tremi leti, torej januarja 2018, je bila povprečna obrestna mera za posojila s fiksno obrestno mero in ročnostjo nad deset let pri 2,84 odstotka. To pomeni, da je danes posojilo v vrednosti sto tisoč evrov s fiksno obrestno mero in 15-letno

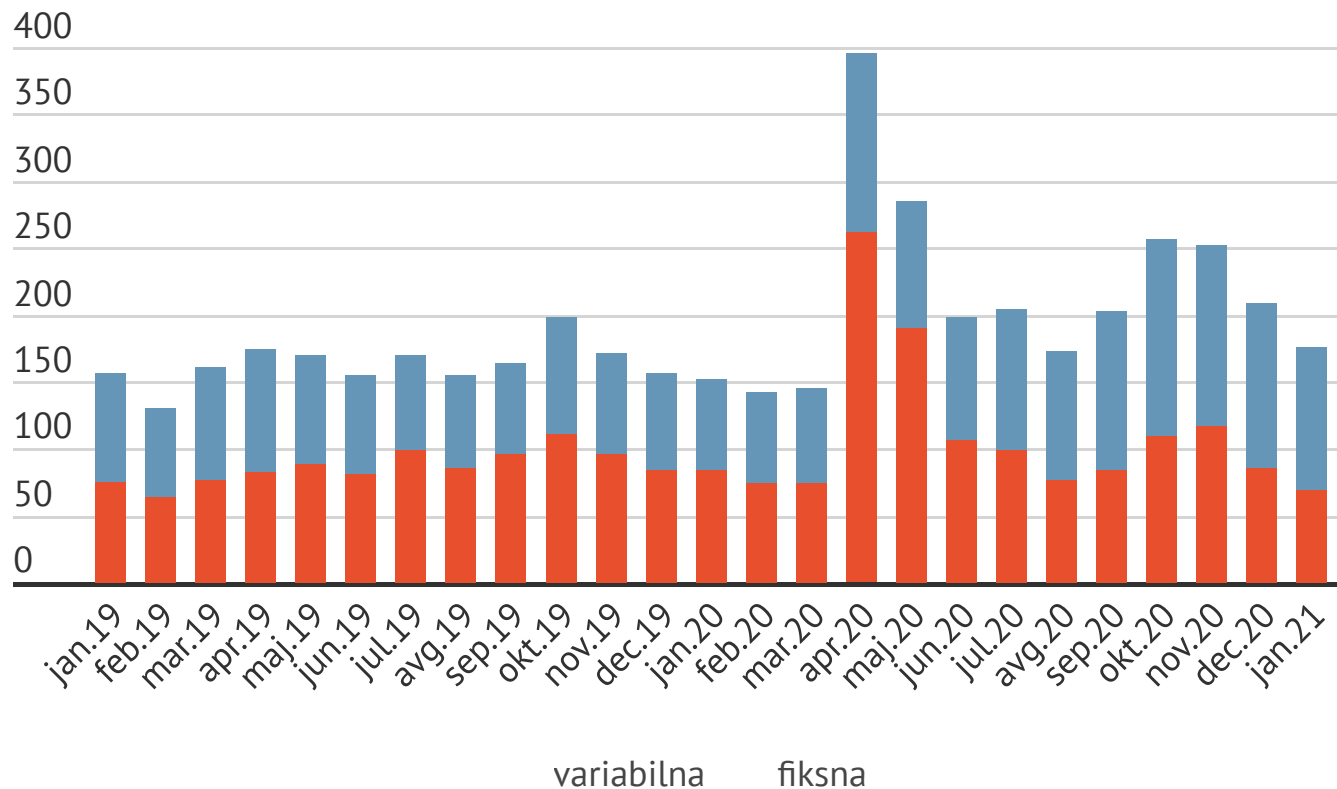
ročnostjo cenejše za okoli 5.700 evrov. Tudi če ste tedaj najeli posojilo in ga že odplačujete, se vam splača razmisliti o reprogramu posojila. Če ste pred tremi leti najeli sto tisoč evrov posojila s takratno povprečno fiksno obrestno mero 2,84 odstotka, vam ostaja še 144 obrokov. Če se z banko izpogajate za reprogram posojila z dvooodstotno fiksno obrestno mero, boste prihranili dobrih pet tisoč evrov oziroma okoli 420 evrov na leto. Preračun za vaše posojilo si lahko naredite s spletnim kalkulatorjem **mojkredit.net**.

Obseg posojil nekoliko manjši

Januarja je obseg novih stanovanjskih posojil v primerjavi s prejšnjimi meseci nekoliko upadel, a je še vedno večji kot januarja lani ter tudi večji kot v večini mesecev 2019. Statistika kaže, da se posojilojemalci vse bolj odločajo za fiksno obrestno mero (več o razlikah med obrestnima merama na koncu članka). Da je ta vse bolj priljubljena, so nam pred časom **povedali** tudi v največji slovenski banki **NLB**: »Pri najemu stanovanjskega posojila se posojilojemalci v zadnjem obdobju nekoliko več odločajo za najem posojila z nespremenljivo obrestno mero, saj se pri financiranju stanovanjskega namena odločajo za daljša časovna obdobja, zato so pri sprejemanju odločitve o vrsti obrestne mere previdnejši. Posojilojemalce, ki se odločijo za najem posojila s spremenljivo obrestno mero, pa v banki vedno seznanimo z dodatnimi tveganji, ki jih taka odločitev prinaša.«

Obseg novih posojil

obseg novih stanovanjskih posojil v milijonih evrov, po tipu obrestne mere



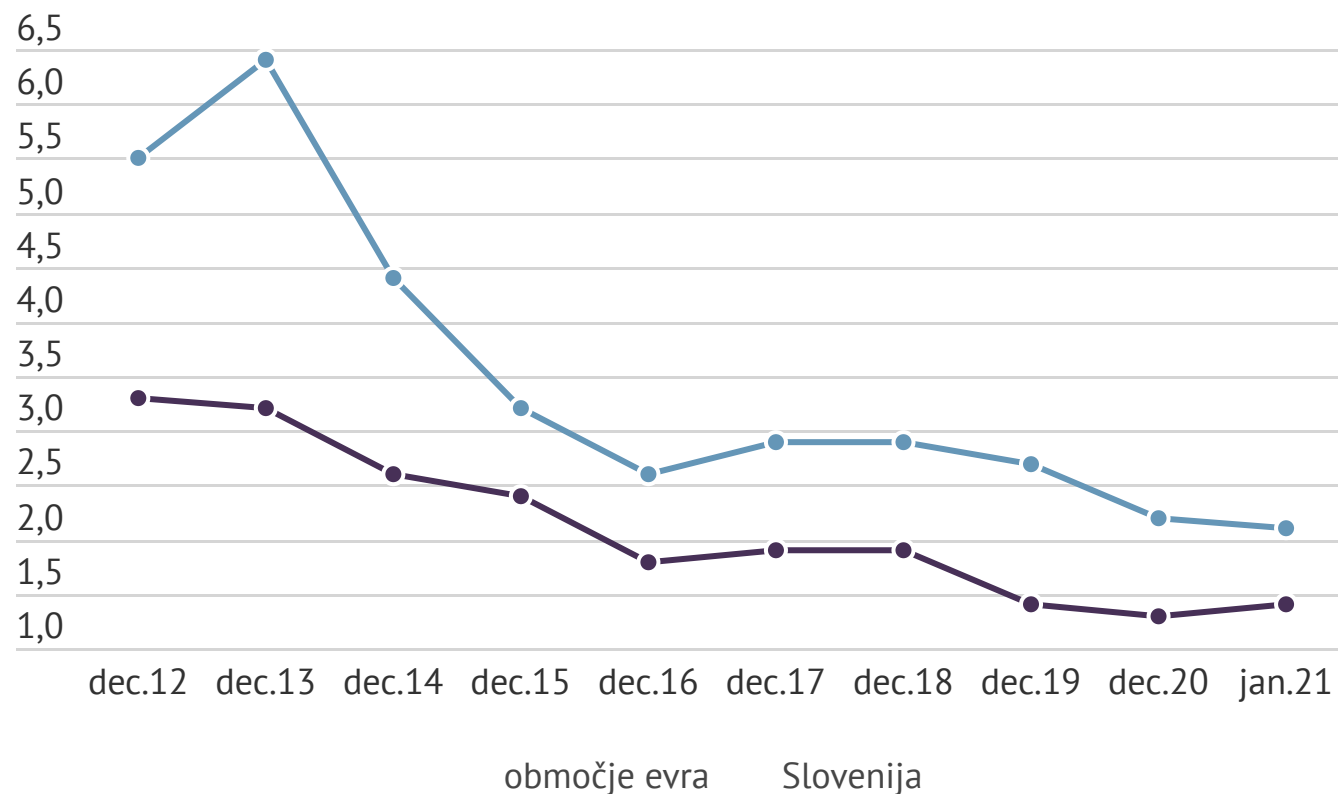
Vir: Banka Slovenije; lastni preračun

Še vedno plačujemo več kot na območju evra, a se razlika manjša

Posojila v Sloveniji so bila vedno dražja kot na območju evra in so še vedno opazno dražja. Se je pa ta razlika v zadnjih letih nekoliko zmanjšala. Po podatkih Banke Slovenije je bila povprečna fiksna obrestna mera za stanovanjska posojila na območju evra januarja 1,4 odstotka, v Sloveniji pa 2,1 odstotka. Razlike so nekoliko manjše pri stanovanjskih posojilih z variabilno obrestno mero, na območju evra je bila ta januarja 1,4-odstotna, v Sloveniji 1,7-odstotna.

Slovenci za denar še vedno plačujemo več kot drugod po Evropi

Stanovanjska posojila gospodinjstvom: Primerjava slovenskih obrestnih mer z obrestnimi merami v euroobmočju za nove posle sklenjene s fiksno obrestno mero v odstotkih



Vir: Banka Slovenije

Fiksna ali variabilna, to je zdaj vprašanje

Kdor pravi, da ima odgovor na vprašanje, ali se bolj splača najeti posojilo z variabilno ali s fiksno obrestno mero, hkrati pravi, da ve, kako se bodo v prihodnje gibale obrestne mere. Kot je pokazala zgodovina, pa je obrestno mero nemogoče zanesljivo napovedati.

To pa še ne pomeni, da je razmislek o posojilih z različnima obrestnima merama nesmiseln. Predvsem ne izberite variabilne obrestne mere le zato, ker za želeni znesek niste sposobni najeti posojila s fiksno obrestno mero (v tem primeru se vprašajte, ali niso morda vaši apetiti preveliki). Pri posojilih s kratko ročnostjo in manjšo vsoto pa se vprašajte, ali resnično ne morete sprejeti obrestnega tveganja in izkoristiti zgodovinsko nizkih stroškov financiranja, presežek pa nameniti za kaj drugega (recimo dolgoročno varčevanje). V teoriji ste namreč s fiksno obrestno mero navadno na slabšem, saj »plačate« strošek varovanja pred obrestnim tveganjem. Na drugi strani vam fiksna obrestna mera seveda zagotavlja »mirno spanje«, ker vam obrok posojila ne bo pobežljal.

Predvsem je treba biti pozoren na razliko med fiksno in variabilno obrestno mero. Če je razlika majhna, potem si ne gre kaj dosti beliti glave z alternativama. Zavedajte se tudi, da čez pet, deset, sploh pa 20 let 500 evrov ne bo imelo več takšne kupne moči oziroma ne bo več takšen delež vašega dohodka, kot je danes. Inflacija vam bo pomagala pri odplačevanju posojila, in tudi če bo znesek obrokov poskočil na 600 evrov, to za vas morda sploh ne bo težava.

Kadar je razlika med fiksno in variabilno obrestno mero velika, kaže razmisliti o najemu posojila z variabilno obrestno mero, pri čemer pa vsak mesec razliko do višine obroka posojila s fiksno obrestno mero nakažite na ločen račun. Ta znesek enkrat na leto namenite delnemu predčasnemu poplačilu glavnice. V tem primeru bi morebiten skok obrestnih mer pričakali z opazno zmanjšano glavnico in vas to ne bi toliko prizadelo. Finančniki sicer dvige obrestnih mer pričakujejo v času ugodnih gospodarskih gibanj, v takšnih pa lahko tudi posojilojemalci pričakujejo rast dohodka, tako da višji stroški financiranja ne bi smeli okrniti kupne moči gospodinjstva.