



SREČKO KORBER



## Da, tudi pri posojilu, ki ga že odplačujete, se lahko pogajate za nižjo obrestno mero. Svetujemo, kako. 🔒

🕒 16.03.2021 | 14:00

Čas branja: 15 min

***Zgodnja pomlad je čas, ko marsikdo razmišlja o nakupu ali obnovi nepremičnine. Banke to vedo in ni naključje, da v ta čas umestijo tudi oglaševanje ponudbe stanovanjskih posojil. A o stanovanjskem posojilu je modro razmišljati tudi, če smo***

***stanovanjsko vprašanje že rešili in zdaj posojilo le še odplačujemo. Obrestne mere za stanovanjska posojila so se v zadnjih letih precej znižale in morda je posojilo, ki ga odplačujemo, nekoliko predrago za trenutne tržne razmere na področju stanovanjskih posojil.***

---

## **Ali se nam splača truditi z znižanjem obrestne mere?**

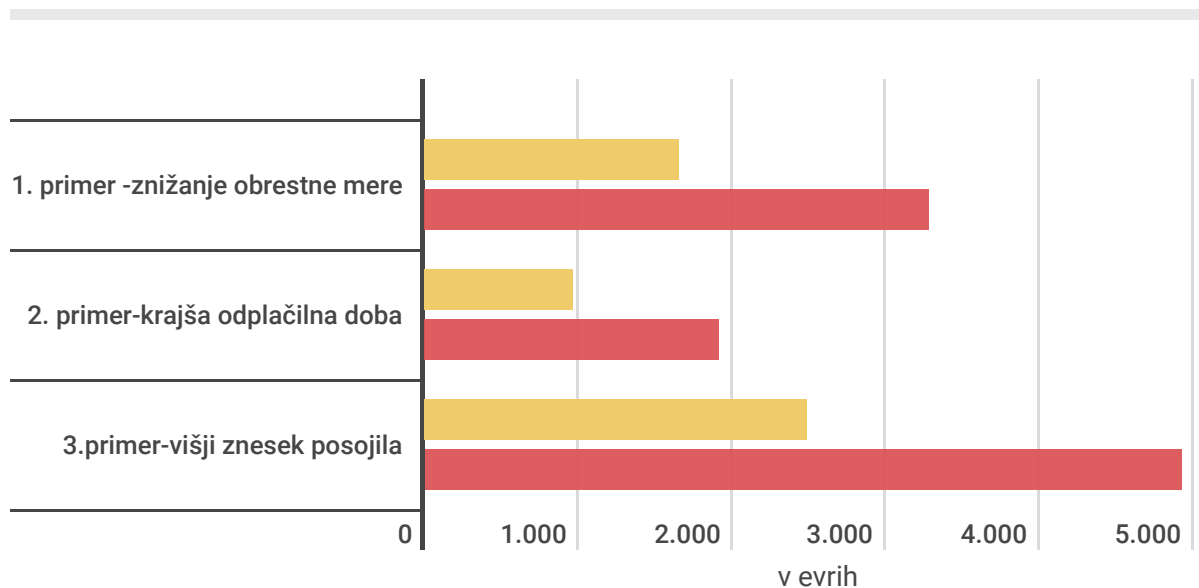
Odgovor na vprašanje se skriva v višini prihranka, ki ga lahko dosežemo z znižanjem obrestne mere za posojilo. Natančno si boste lahko prihranek izračunali z obrestnim kalkulatorjem (**dostopen je na strani [mojkredit.net](https://mojefinance.net)**), za ogrevanje pa se seznanimo z dejavniki, ki vplivajo na velikost prihranka.

Začnimo pri **obrestni meri**, pri kateri velja, da večje znižanje prinese večji prihranek. Kot primer bomo vzeli stanovanjsko posojilo s fiksno obrestno mero, katerega neodplačana glavica znaša 50 tisoč evrov, do dokončnega odplačila pa je treba plačati še 120 obrokov. Obrestna mera znaša 3,2 odstotka. V prvem primeru bomo znižali obrestno mero za 0,6 odstotne točke, kar nam prinese prihranek v višini 1.657 evrov, znižanje za 1,2 odstotne točke pa kar 3.284 evrov.

Na višino prihranka pomembno vpliva tudi **preostala doba vračila** posojila. Spet za primer vzamemo enako posojilo kot v prejšnjem primeru, le da odplačilna doba znaša 72 mesecev. Prihranek je v tem primeru manjši, pri znižanju obrestne mere za 0,6 odstotne točke znaša le 965 evrov, pri znižanju za 1,2 odstotne točke pa 1.918 evrov.

Še tretji dejavnik je pomemben za višino prihranka, in sicer **višina neodplačane zneska glavnice kredita**. Tu velja, da več smo še banki dolžni, več bomo prihranili. Za ponazoritev bomo tokrat pogledali, kaj se zgodi pri posojilu z zneskom neodplačane glavnice v višini 76 tisoč evrov, vse drugo pa bo enako kot že poznamo. Odplačilna doba znaša torej 120 mesecev, obrestna mera 3,2 odstotka, znižanje obrestne mere pa 0,6 in 1,2 odstotne točke. V prvem primeru bi prihranek znašal 2.485 evrov, v drugem pa 4.926 evrov.

## Prihranki pri znižanju obrestne mere za posojilo - različni scenariji\*



Prihranek pri 0,6 odstotne točke znižanja o.m.

Prihranek pri 1,2 odstotne točke znižanja o.m.

\*Izračune lahko izdelate tudi sami na spletni strani [mojkredit.net](https://mojkredit.net)

Torej, bolj boste znižali obrestno mero na svoje posojilo, več imate še neodplačane posojila in dlje boste posojilo še odplačevali, večji prihranek se vam obeta. Ne smemo seveda pozabiti še na stroške, ki vam jih bo banka zaračunala, a o tem več v nadaljevanju.

## Z obrestnim kalkulatorjem je izračun prihranka preprost

Za naročnike digitalnih vsebin Mojih financ je obrestni kalkulator dosegljiv na spletni strani [mojkredit.net](https://mojkredit.net).

Če ste pozabili uporabniško ime oziroma ga še niste aktivirali, nas lahko pokličete na brezplačno telefonsko številko 080 15 80 ali pa si vse to sami uredite na [www.mojefinance.si/geslo](https://www.mojefinance.si/geslo).

Z **obrestnim kalkulatorjem** si boste lahko izračunali prihranek, torej razliko v plačanih obrestih do izteka odplačevanja posojila, med veljavno obrestno mero za vaše posojilo in tisto, ki vam jo bo ponudila banka. Pri izračunu boste lahko upoštevali tudi pripadajoče stroške in tako ugotovili, ali se vam podvig sploh splača. Izračun je preprost, sploh če ste najeli posojilo s fiksno obrestno mero. Vendar pozor, tudi posojilo s spremenljivo obrestno mero je vredno izračuna, ali je cenovno še vedno na ravni sedanje bančne ponudbe.

## Kako izpolniti obrestni kalkulator in priti do pravih podatkov?

Ne ustrašite se, če številke, ki jih je treba vnesti v **kalkulator**, nimate v glavi oziroma ne veste, kaj pomenijo. S preprosto razlago vam pomagamo vnesti potrebne podatke, povemo pa vam tudi, kje jih lahko poiščete.

**Obstoječi pogoji kredita**

a. Znesek neodplačane glavnice (v evrih)  
€ 50000

b. Veljavna obrestna mera (v odstotkih)  
3,2

c. Število preostalih obrokov (v mesecih)  
120

d. Izbira vrste obrestne mere  
☐ fiksna ☒ variabilna

Vrednost 6m euribor (v odstotkih)  
-0,52 Floor klavzula ☒

Podatke za vrednost EURIBOR lahko najdete [tukaj](#).

**Novi pogoji kredita\***

e. Nova izpogajana obrestna mera (v odstotkih)  
2.0

f. Stroški dodatka k pogodbi ali refinanciranja posojila (v evrih)  
500

**IZRAČUN**

**VAŠ PRIHRANEK**  
**2784 €**

Foto: Posnetek zaslona

### a. Znesek neodplačane glavnice

Za pridobitev podatka o **znesku neodplačane glavnice posojila**, ki smo ga najeli, imamo na voljo več možnosti. Informacijo pridobimo v naši spletni banki, navadno v tistem delu, ki vsebuje informacije o najetih posojilih, povprašamo lahko svojega bančnega svetovalca ali pa preverimo v načrtu odplačila posojila.

"Floor" klavzula določa pogodbeno ničelno vrednost EURIBOR v primeru njegove tržne negativne vrednosti.

Vendar pozor, načrt odplačila posojila ali anuitetni načrt, nam bo prišel prav le v dveh primerih, in sicer, če smo najeli **posojilo s fiksno obrestno mero**, in v primeru, ko smo najeli posojilo s spremenljivo obrestno mero od začetka leta 2016 in imamo v njem zapisano tako imenovano »**floor**« **klavzulo**. Ta se glasi približno takole: »Obrestna mera znaša šestmesečni EURIBOR in pribitek v višini X odstotkov, v primeru, da je EURIBOR negativen, je ta enak nič.« Leto 2016 pomeni približno začetek obdobja negativnih vrednosti EURIBOR, ki pa nam ga banka, zaradi »floor« klavzule, obračunava po vrednosti nič. Ker so bile v celotnem obdobju, od najema vašega posojila po letu 2016 pa do danes, vrednosti EURIBOR negativne, anuitetni načrt še vedno vsebuje točne podatke.

Če smo najeli posojilo s **spremenljivo obrestno mero in brez »floor« klavzule**, se bomo o višini neodplačanega zneska posojila morali prepričati v svoji spletni banki. Če pa podatka tam ne najdemo, se bo treba oglasiti pri bančnem svetovalcu.

## b. Veljavna obrestna mera

Naslednji podatek, ki ga potrebujemo, je **obrestna mera** posojila. Če je ne vemo na pamet, pogledamo v posojilno pogodbo. Obrestna mera je lahko fiksna ali pa variabilna, pri zadnji gre za tako imenovano skupno obrestno mero. Ta je sestavljena iz EURIBOR in fiksnega pribitka. Pozorni moramo biti tudi na že omenjeno »floor« klavzulo, ki pove, da se v primeru negativne vrednosti EURIBOR ta računa kot nič. Paziti moramo, da v izračun **ne vnesemo efektivne obrestne mere** ali EOM, ker bomo dobili napačne rezultate.

## c. Število preostalih obrokov

Na višino prihranka pomembno vpliva tudi **število preostalih mesečnih obrokov** za poplačilo posojila. Podatek si lahko izračunamo sami, navadno pa je ta podatek v naši spletni banki pod kategorijo »kredit«, vsekakor pa nam bo z njim postregel bančni svetovalec.

**d. Izbira vrste obrestne mere** O vrsti obrestne mere za posojilo se bomo najlažje prepričali z vpogledom v posojilno pogodbo. Če smo pogodbo založili, nam

ostane še vpogled v spletno banko, če pa tam podatka ne bomo našli, ostaja še vedno možnost obiska pri bančnem svetovalcu.

Če smo sklenili posojilo s **fiksno obrestno mero**, dodatnega dela nimamo in se lahko premaknemo na naslednje polje vnosa.

Pri posojilu s **spremenljivo obrestno mero** bomo najprej ugotovili, ali imamo v pogodbi »**floor**« **klavzulo** oziroma ali nam banka v primeru negativne vrednosti EURIBOR tega obračunava po vrednosti nič. V tem primeru bomo označili ustrezno polje.

Če ste najeli posojilo s **spremenljivo obrestno mero, ki ne vsebuje »floor« klavzule**, in vam banka pri obračunavanju obresti negativno vrednost EURIBOR odšteva od fiksnega dela (pribitka) obrestne mere za vaše posojilo, je treba najprej v ustreznem polju **odznačiti** polje z naslovom »Floor klavzula«.

V naslednjem koraku je potreben vnos **spremenljivega dela obrestne mere**, navadno izraženega kot EURIBOR. Banke praviloma uporabljajo tri- ali šestmesečni EURIBOR in v teh intervalih tudi spreminjajo obrestno mero, ki jo zaračunavajo posojilojemalcu. **POMEMBNO OPOZORILO:** ker prihodnosti na splošno ni mogoče napovedovati, sploh pa ne gibanja ravni obrestnih mer, to seveda velja tudi za gibanje vrednosti EURIBOR. O tem nekoliko več v nadaljevanju, tokrat le toliko, da se usposobimo za vnos podatka o spremenljivi obrestni meri.

Napovedovanje prihodnjih gibanj obrestnih mer je sicer podobno gledanju v kristalno kroglo. Še pred kakim mesecem je bilo splošno razširjeno prepričanje, da negativnim vrednostim EURIBOR še dolgo ne more nič do živega. Vendar pa dogodki zadnjih dni nakazujejo tudi možnost spremembe smeri gibanja obrestnih mer. Kaj se bo zgodilo, ne ve nihče, precej pa bo odvisno od ukrepov **Evropske centralne banke**. Trenutne vrednosti EURIBOR si sicer lahko ogledate na spletu, na primer na straneh **Nove ljubljanske banke**.

Vrednost, ki jo bomo vnesli v polje »Vrednost EURIBOR«, pomeni, da se bodo prihodnje obresti na naše posojilo obračunale pod predpostavko, da takšna vrednost EURIBOR **ostane enaka do dokončnega poplačila posojila**. Zato se lahko kljub ta trenutek drugačnim napovedim poigramo tudi z vnosom pozitivnih vrednosti EURIBOR in tako izvemo, koliko bi pozitivni EURIBOR povišal obresti za naše posojilo.

## e. Nova izpogajana obrestna mera



Nekoliko težje je predpostaviti **ново obrestno mero**, torej tisto, za katero se bomo na novo dogovorili z banko ali pa pri drugi banki refinancirali svoje posojilo. A tudi to ni posebna težava, saj še ne potrebujemo natančnega podatka o višini obrestne mere. Zato si lahko pomagamo s podatki **Banke Slovenije**, ki obrestne mere za stanovanjska posojila redno objavlja v svoji publikaciji **Mesečna informacija o poslovanju bank**, oziroma z **grafom fiksnih in spremenljivih obrestnih mer za stanovanjska posojila**, ki ga najdete v zadnjem delu tega besedila. Toda pozor, obrestne mere se znižujejo, šušlja se o fiksnih obrestnih merah, ki so že precej pod dvema odstotkoma. Zato bo morda naša nova z bank dogovorjena obrestna mera še nižja od objavljenih, a nič narobe, naš prihranek bo v tem primeru še večji.

#### f. Stroški dodatka k pogodbi ali refinanciranja posojila

Brez **stroškov** seveda ne bo šlo, ti pa so precej odvisni od tega, kako bomo pristopili k znižanju obrestne mere posojila. To lahko znižamo tako, da prepričamo banko, ki nam je posojilo odobrila in bo pogodbo spremenila z dodatkom oziroma aneksom, ali pa posojilo poplačamo z refinanciranjem oziroma najemom novega, ugodnejšega posojila pri konkurenčni banki. Oboje ima prednosti in slabosti, a o tem pozneje.

Najprej se bomo lotili stroškov v primeru **spremembe obrestne mere za posojilo** oziroma sklenitve aneksa. Informacijo o stroških si lahko poiščete sami na spletnih straneh banke, ki vam je posojilo odobrila, ali pa povprašate svojega bančnega svetovalca. Strošek sklenitve dodatka oziroma aneksa za spremembo posojilnih pogojev je od banke do banke različen, giblje pa se med 100 in 500 evri.

Prehod na drugo banko oziroma tako imenovano **refinanciranje posojila** bo seveda dražje, saj moramo računati z več vrstami stroškov.

Stroški predčasnega vračila posojila s fiksno obrestno mero so lahko visoki.

Najprej moramo upoštevati stroške poplačila preostanka posojila oziroma **stroške predčasnega vračila** pri sedanji banki. Stroškov predčasnega vračila posojila nam banka ne bo zaračunala, če smo najeli posojilo s spremenljivo obrestno mero po 7. 8. 2010, ko je začel veljati zakon o potrošniških kreditih (ZPotK-1). Drugače je pri posojilu s fiksno obrestno mero, kjer nam banka te stroške lahko zaračuna, in to največ odstotka od zneska predčasno odplačane glavnice. Ta strošek je pomemben

in nanj nikakor ne smemo pozabiti, ko računamo, ali se nam refinanciranje posojila pri drugi banki splača. Za posojila, najeta pred 7. 8. 2010, je praviloma veljalo, da je strošek predčasnega vračila enak polovici stroška odobritve, a se o tem prepričajte v svoji posojilni pogodbi.

Ne bo se mogoče izogniti strošku izstavitve in deponiranja **zemljiškoknjižnega dovolila** pri notarju. Torej, sedanja banka vam bo zaračunala sestavo izbrisne pobotnice, s katero bo, po poplačilu vašega posojila, izbrisana hipoteka na nepremičnini, ki je služila za zavarovanje vašega posojila. Banke ta strošek zaračunavajo različno, največkrat med 30 in 150 evri. Večina bank vam bo zaračunala približno 50 evrov.

Tudi pri konkurenčni banki, ki bo refinancirala vaše posojilo, morate računati s stroški, povezanimi z odobritvijo posojila. **Stroškom odobritve posojila in notarskih stroškom in taksam** ne uidete, skoraj zanesljivo bo treba plačati tudi **cenitev nepremičnine**. Morda vam bo banka zaračunala še kakšen bolj eksotičen strošek, recimo pregled dokumentacije in pravno mnenje.

Kot že povedano, je višina stroškov odvisna od načina pristopa k znižanju obrestne mere. Stroške zato seštejte in v ustrezno polje obrestnega kalkulatorja vnesite njihov seštevek.

## g. Prihranek

Izračunani prihranek pomeni znesek, ki ga bomo prihranili z znižanjem obrestne mere za posojilo in je že zmanjšan za stroške, ki smo jih vnesli v ustrezno polje.

Morebitno zadovoljstvo ob rezultatu, če je znesek velik, je lahko dvorezen meč. Velik prihranek lahko pomeni tudi to, da ste do zdaj plačevali nekoliko preveč, majhen pa, da je vaša obrestna mera že zdaj ustrezna in skladna s trenutno bančno ponudbo.

## Natančno določimo svoja pričakovanja glede višine obrestne mere

V prvem koraku smo si izračunali prihranke, ki nam bi nam jih prineslo znižanje obrestne mere. A s kakšnim pričakovanjem glede znižanja višine obrestne mere naj se odpravimo v banko? Če bomo postavljali nerealne zahteve, se nam lahko kaj hitro zgodi, da nas ne bodo jemali resno, če bomo zahtevali premalo, nam bo pozneje žal.



O trenutni višini obrestnih mer se je možno pozanimati po več poteh. Najprej bomo seveda prečesali **spletne strani bank**, ob tem pa seveda ne bomo pozabili, da so na spletu objavljeni le uradni ceniki, ob resnem povpraševanju so banke obrestne mere gotovo pripravljene še nekoliko znižati. Če se nam po bančnih spletnih straneh ne ljubi brskati, si bomo ogledali **primerjavo obrestnih mer v kakšnem mediju**, o tem smo pisali tudi v **Mojih financah**, nazadnje v lanski okto-brski številki, ko smo izbirali najugodnejšo banko za potrošnike. Tudi v že ome-njeni publikaciji Banke Slovenije najdemo podatke o gibanju obrestnih mer za sta-novanjska posojila.

Lahko se **pozanimamo pri sodelavcih, znancih ali prijateljih**, ki so v za-dnjem času najemali stanovanjsko posojilo, lahko tudi pobrskamo po **spletnih fo-rumih**, če seveda tako pridobljenim informacijam zaupamo.

V zadnjih mesecih namreč tako iz bančnih virov kot od strank prihajajo informacije o fiksnih obrestnih merah za stanovanjska posojila, ki so globoko pod dvema od-stotkoma. Še zlasti naj bi to veljalo za posojila krajše ročnosti (deset let) in z viso-kim zavarovanjem, kar pomeni, da vrednost zavarovanja, navadno nepremičnine, ki je bila s posojilom kupljena, precej presega znesek posojila. Zagotovo takšna po-nudba ni za vsakega, če pa imate stabilno zaposlitev, nadpovprečne prejeme in svoje obveznosti do banke redno poravnate ter ste povrh še pogajalsko nadar-jeni, lahko dosežete ta cilj.

## Na vrsti so pogajanja

Oboroženi z **izračunom o morebitnih prihrankih** in poučeni o **razmerah na trgu stanovanjskih posojil** ste pripravljeni, da potrkate na bančna vrata. Na iz-biro imate dve možnosti, lahko se neposredno obrnete na svojo sedanjo banko ali pa poskusite srečo v kateri od konkurenčnih bank. Priporočamo vam, da storite najprej prav to, navadno so namreč banke zelo prijazne do novih strank in pri na-jemu stanovanjskega posojila vedo, da boste njihova stranka še dolga leta. Njihova ponudba bo referenčna tudi v pogajanjih za znižanje obrestne mere z vašo sedanjo banko.

Že na tem mestu pa vas opozarjamo na tako imenovani **makrobonitetni ukrep Banke Slovenije** oziroma omejitve pri kreditiranju potrošnikov, ki so začele ve-ljati 1. novembra 2019. Banka Slovenije je s tem ukrepom poenotila in zaostрила merila ugotavljanja kreditne sposobnosti bančnih strank. Konkretno to pomeni, da

vam mora več prejemkov ostati za kritje stroškov in preživljanje družinskih članov, manj pa lahko namenite za poplačilo posojila. Zato se kaj lahko zgodi, da »po novem« ne bi več dobili posojila v znesku, kot ste ga lahko najeli pred posegom Banke Slovenije. V takšnem primeru z refinanciranjem posojila pri drugi banki žal ne bo nič, ostane pa seveda še vedno možnost sklenitve dogovora o znižanju obrestne mere z vašo dosedanjo banko.

In kako pristopiti k pogajanju?

## Banke so prijazne do novih strank

Če ste se odločili najprej pridobiti konkurenčno ponudbo, bo banka najprej preverila vašo **posojilno sposobnost**. Redni plačniki, oziroma, kot se popularno reče, tisti s čistim SISBON, imajo nedvomno prednost. **SISBON** je baza podatkov o zneskih vaših obveznosti do bank, lizingov itd. ter morebitnih zamudah pri poravnavanju teh obveznosti. Iz SISBON tako banka razbere, koliko ste že zadolženi in ali redno poravnate svoje obveznosti.

Poleg tega bo banka ocenila **prihodnjo stabilnost vaše zaposlitve**, javni sektor je pri tem, iz znanih razlogov, v prednosti. Zelo pomembna je tudi **višina zavarovanja**, in ker ste del posojila že odplačali, to ne bi smel biti problem. Banke namreč težijo k čim boljšemu zavarovanju svojih posojil. In če je, denimo, vaše stanovanje vredno 150 tisoč evrov, vi pa ste banki dolgujete le še 50 tisoč evrov, to pomeni, da banka razpolaga z zavarovanjem v znesku trikratnika posojila.

Če boste na mizo položili še **cenitev nepremičnine**, ki bo služila za zavarovanje posojila, boste na banko nedvomno naredili pozitiven vtis. A pozor, cenilec mora imeti **ustrezno licenco**, če banka objavlja seznam primernih cenilcev, je najbolje, da izberete katerega izmed njih.

Pomemben argument, ki ga nikakor ne pozabite omeniti, je **ročnost posojila**, za katero ste zaprosili. Če ste za nakup stanovanja najeli posojilo na 20 let in ste »odtekli že pol maratona«, potem potrebujete za poplačilo celotnega dolgovanega zneska le še posojilo za 10 let. To je pomembno, ker so obrestne mere za posojila krajše ročnosti nižje.

Brez dvoma vam bo banka ob dogovarjanju o pogojih posojila ponudila tudi **odprtje osebnega računa**, kar boste seveda storili, saj so za bančne stranke posojila cenejša kot za tiste, ki to niso. Odprtje osebnega računa gre navadno vštric s po-

nudbo »**paketa**«, ki vsebuje nabor določenih bančnih produktov. Natančno preverite, ali jih res potrebujete, zato imejte pri roki podatke o tem, koliko položnic plačate prek spletne banke, koliko imate direktnih obremenitev, če in kolikokrat dvigujete denar na bankomatu druge banke ... Če vam ponudijo paket, ki presega vaše potrebe, vsekakor povprašajte, koliko takšna vaša odločitev pripomore k znižanju obrestne mere. Enako velja tudi za drugo bančno ponudbo, zavarovanja, vzajemne sklade in podobno.

Ne pozabite tudi povprašati za **popust pri stroških odobritve**, recimo na račun stroškov, ki jih boste imeli pri notarju in pa s predčasnim poplačilom vašega obstoječega posojila s fiksno obrestno mero.

## Tudi pri svoji banki niste brez adutov

Pri vaši sedanji banki bodo pogajanja nekoliko preprostejša, saj vas banka že dobro pozna. Še ena prednost je v pogajanjih s to banko, in sicer že omenjeni makrobonitetni ukrep Banke Slovenije, sploh če ste bolj »na tankem« s kreditno sposobnostjo. Vaš glavni adut za znižanje obrestne mere je predvsem **izboljšanje razmerja med dolgom in vrednostjo zavarovanja**, torej vaše nepremičnine, s katero je banka zavarovala posojilo. Omenili boste tudi **konkurenčno ponudbo druge banke**, pri čemer boste diskretni in ponudbe banki ne boste izročili. Ni skladno z bontonom in tudi na ponudbi verjetno piše, da je poslovna skrivnost.

Ne pozabite omeniti tudi **krajše ročnosti poplačila preostanka svojega dolga**, ki pa je odvisna od tega, na kakšen rok ste posojilo najeli in kako dolgo ga že odplačujete. Svojo željo po znižanju obrestne mere lahko podkrepite z **nakupom kakšnega bančnega produkta** ali dražjega paketa storitev, pri čemer pa seveda pazite na njegovo skladnost z vašimi potrebami. Ne nazadnje lahko povprašate tudi o tem, pod kakšnimi pogoji bi prihranek pri obrestih lahko vložili v vzajemni sklad. Želja po nakupu dodatnih storitev je pesem za ušesa bančnikov, ki morajo izpolnjevati stroge načrte prodaje, vam pa se brenkanje na prave strune lahko povrne v obliki prihranka z nižjo obrestno mero.

Posebno pa morajo biti pri pogajanjih z banko pozorni tisti »srečneži« s pogodbeno dogovorjeno **variabilno obrestno mero in brez »floor« klavzule**. Če bi vam namreč banka ponudila nekaj znižanja fiksnega obrestnega pribitka na račun vključitve »floor« klavzule v pogodbo, potem dvakrat preračunajte, ali se vam to splača.

## Fiksna ali variabilna obrestna mera?

Ostaja še ena dilema, pri kateri odločitev ne bo niti najmanj preprosta. Če se odločite za refinanciranje posojila pri drugi banki, lahko namreč izbirate med **fiksno in spremenljivo obrestno mero**. O tem smo več pisali v članku **Kako napovedi za EURIBOR zapletejo tehtanja med fiksno in variabilno obrestno mero?** (dostopen na: [www.mojefinance.finance.si/8969018/](http://www.mojefinance.finance.si/8969018/)). Na kratko, odločiti se morate med cenejšim, a z vidika spremembe obrestne mere nekoliko tveganim posojilom s spremenljivo obrestno mero in tistim s fiksno obrestno mero, kjer sprememb ne bo.

Bolj ste samozavestni glede zaposlitve in prihodnjih prihodkov – če pričakujete, da bodo rasli - bolj se lahko poigravate z mislijo o variabilni obrestni meri, ki bi se, če ne pride do nepričakovanih zasukov, morala izkazati za cenejšo opcijo. V izračunih se lahko poigravate, kaj se zgodi z vašim obrokom, če EURIBOR že jutri poskoči na odstotek ali celo pet, kolikor je bil najvišje do zdaj.

Če ste **tveganju manj naklonjeni** oziroma menite da si tveganja nenadne rasti obroka ne morete privoščiti, pa je morda za vas primernejše dražje posojilo, pri katerem je višina mesečnega zneska za poplačilo znana vnaprej. Se pa zavedajte, da boste, nekako tako kot pri polnem kasku za pet let star avto, vse skupaj preplačali. A če vam to zagotavlja miren spanec, je to lahko nizka cena.

Vrsto obrestne mere lahko seveda spremenite tudi pri svoji sedanji banki, vendar pa boste za takšno spremembo morali praviloma obiskati notarja in kriti strošek spremembe vpisa v zemljiško knjigo.

## **Zakaj je zdaj pravi čas za razmislek o obrestni meri vašega posojila?**

Cena denarja, izražena v obliki obrestnih mer, se nenehno spreminja. Praviloma z majhnimi koraki, ki jih sproti niti ne opazimo. Drugače je, če pod drobnogled vzamemo daljše časovno obdobje, takrat so spremembe lahko tudi občutne. Spremembe obrestnih mer nosijo v sebi tudi neke vrste optično prevaro. Marsikdo bo rekel, dobro, res so obrestne mere za posojila zdaj nižje za kakšen odstotek, ampak koliko pa to sploh vpliva na moje posojilo? Vpliva zelo veliko, pri velikih zneskih in dolгих odplačilnih rokih je odstotek lahko tudi strošek ali prihranek v vrednosti cenejšega avtomobila.

## **Kako so se v minulih letih spreminjale obrestne mere za stanovanjska posojila?**

Fiksne obrestne mere za stanovanjska posojila so od polovice minulega leta postopoma upadale in do junija dosegle v povprečju najnižjo stopnjo v zadnjih desetih letih, je zapisala Banka Slovenije v oktobrski številki Poročila o finančni stabilnosti. Banka Slovenije tudi ugotavlja, da je » prvi polovici leta 2020 povprečna fiksna obrestna mera za stanovanjska posojila znašala 2,6 odstotka, povprečna razlika med fiksnimi in variabilnimi obrestnimi merami pa se je zmanjšala na 0,8 odstotne točke.

## Fiksne in variabilne obrestne mere za zavarovana stanovanjska posojila z rokom odplačila nad 10 let



Vir: Banka Slovenije

Kot vidimo iz grafa, je bilo dogajanje na področju obrestnih mer za stanovanjska posojila dinamično predvsem v prvi polovici prejšnjega desetletja, potem pa se je gibanje umirilo. A ne povsem, v zadnjem času obrestne mere spet upadajo.

Aktualne podatke glede višine obrestnih mer za stanovanjska posojila lahko spremljamo sami, recimo v že omenjeni publikaciji Banke Slovenije **Mesečna informacija o poslovanju bank**. Precej informacij lahko pridobimo tudi iz različnih primerjav, ki jih še zlasti za stanovanjska posojila kar pogosto objavljajo mediji. Občasno preverimo ponudbe, ki jih objavljajo banke na svojih spletnih straneh, odveč pa niso niti informacije, ki jih ujamemo v pogovoru s kolegi, znanci ali prijatelji.

**Oboroženi z izračuni o prihranku (s pomočjo kalkulatorja na [mojkredit.net](https://mojkredit.net)) in prepričljivimi argumenti ste pripravljeni potrkati na bančna vrata. Kako bo banka pristopila do vas in koliko bo ugodila vašim željam, je stvar njene poslovne politike. Ob tem naj vam na srce položimo le dve ljudski modrosti: lepa beseda lepo mesto najde in včasih je bolje vrabec v roki kot golob na strehi. Pa veliko uspeha!**

## Preberite tudi

- **Trg nepremičnin v letu 2020 in vpogled v 2021**

### Napišite svoj komentar

Pred pisanjem je smiselno prebrati [pravila foruma](#). Uredništvo Finance.si bo po svoji presoji sporna sporočila izbralo in po potrebi posameznim avtorjem odvzelo možnost pisanja.

**Opozorilo:** po [Kazenskem zakoniku KZ-1](#) je posameznik kazensko odgovoren za javno spodbujanje sovraštva, nasilja ali nestrpnosti ter za grožnjo, da bo napadel življenje ali telo druge osebe. Finance bodo pomagale pri ugotavljanju identitete avtorjev sporočil, če bodo k temu pozvane s strani pristojnih organov.

[PREDOGLED](#)[OBJAVA](#)

## Dogodki Mojih financ!