

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

Spoštovani!

Najprej se vam želimo zahvaliti, ker se zanimate za najem kredita pri Novi Ljubljanski banki (v nadaljevanju: NLB). 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 potrošniških kreditov, v splošnem pa najpogosteje uporabljen tip referenčne obrestne mere).

V NLB si želimo imeti čim bolj pregledno in korektno poslovanje, zato vas želimo **opozoriti, da v daljšem obdobju odplačevanja kredita s spremenljivo obrestno mero lahko pride do večjih nihanj in sprememb v višini referenčne obrestne mere (EURIBOR), s tem pa tudi do izrazitega povečanja vaše mesečne obveznosti kredita (anuitete)**. Navedeno bi lahko imelo pomemben vpliv na vašo zmožnost rednega poravnavanja mesečnih obveznosti po kreditni pogodbi, morda teh obveznosti celo ne boste več zmogli nemoteno poravnati. Ta tveganja vam predstavljamo v nadaljevanju.

Za boljšo predstavo o intenzivnosti nihanja spremenljive obrestne mere je v spodnjem grafu prikazano gibanje vrednosti 6-mesečnega EURIBOR-ja za zadnjih 10 let.



Iz grafa je razvidno, da se je višina 6-mesečnega EURIBOR-ja v desetletnem obdobju zelo spreminjala in se je gibala v širokem razponu od -0,554 % do 4,143 %. Gre torej za visoka nihanja, saj razmerje med največjo in najmanjšo vrednostjo krepko presega 7:1.

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 (<https://www.nlb.si/osebno/pomoc-in-orodja/tecajnice-in-menjalnica>) 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 fiksne 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 stranki, tako za banko kot tudi za kreditnojemalca, 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, kateremu se doda tudi fiksni pribitek, kot je dogovorjen s kreditno pogodbo (in se ne spreminja). 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). V primeru, da se vrednost EURIBOR-ja ne bi spremenila, bi seveda tudi mesečna obveznost po kreditni pogodbi ostala enaka.

3. Informativni prikaz gibanja mesečne obveznosti s spremenljivo obrestno mero

Glede na to, da tveganja za kreditojemalca nastajajo v obdobjih, ko se EURIBOR povečuje, smo za zgled vzeli dolgoročen (20-letni) stanovanjski kredit v znesku 100.000,00 EUR z referenčno obrestno mero 6-mesečni EURIBOR in fiksnim pribitkom 1,35 % letno. Za dinamiko EURIBOR-ja pa smo vzeli dejanske vrednosti iz obdobja junij 2014 – junij 2024.

Obdobje	Polletja	Meseci		Euribor	Pribitek	Skupaj	Anuiteta	Odst. zač.
jun.14	1	1	do 6	0,3970%	1,35%	1,747%	670,50	100,00%
jan.15	2	7	do 12	0,1710%	1,35%	1,521%	483,51	72,11%
jun.15	5	13	do 18	0,049%	1,35%	1,399%	477,91	71,28%
jan.16	6	19	do 24	-0,041%	1,35%	1,35%	475,68	70,94%
jun.16	7	25	do 30	-0,151%	1,35%	1,35%	475,68	70,94%
jan.17	8	31	do 36	-0,221%	1,35%	1,35%	475,68	70,94%
jun.17	9	37	do 42	-0,254%	1,35%	1,35%	475,68	70,94%
jan.18	10	43	do 48	-0,274%	1,35%	1,35%	475,68	70,94%
jun.18	11	49	do 54	-0,269%	1,35%	1,35%	475,68	70,94%
jan.19	12	55	do 60	-0,236%	1,35%	1,35%	475,68	70,94%
jun.19	13	61	do 66	-0,247%	1,35%	1,35%	475,68	70,94%
jan.20	14	67	do 72	-0,325%	1,35%	1,35%	475,68	70,94%
jun.20	15	73	do 78	-0,142%	1,35%	1,35%	475,68	70,94%
jan.21	16	79	do 84	-0,520%	1,35%	1,35%	475,68	70,94%
jun.21	17	85	do 90	-0,512%	1,35%	1,35%	475,68	70,94%
jan.22	18	91	do 96	-0,546%	1,35%	1,35%	475,68	70,94%
jun.22	19	97	do 102	-0,068%	1,35%	1,35%	475,68	70,94%
jan.23	20	103	do 108	2,726%	1,35%	4,076%	609,99	90,98%
jun.23	21	109	do 114	3,770%	1,35%	5,120%	666,60	99,42%
jan.24	20	115	do 120	3,877%	1,35%	5,227%	672,56	100,31%
jun.24	21	121	do 126	3,759%	1,35%	5,109%	665,99	99,33%

Preglednica 1: Spreminjanje mesečne obveznosti zaradi spremembe referenčne obrestne mere

Rezultati so zbrani v Preglednici 1 in prav lahko vidimo, da bi pri takšni dinamiki referenčne obrestne mere, mesečna obveznost v začetku odplačevanja kredita znašala 670,50 EUR, v vmesnem obdobju pa najmanj 475,68 EUR in največ 672,56 EUR. Razlika med najvišjo in najnižjo mesečno obveznostjo tako znaša skoraj 41% oz. 196,88 EUR, kar je potrebno upoštevati pri odločanju za najem kredita s spremenljivo obrestno mero.

Podatki v preglednici so le informativne narave, zaradi prikaza gibanja mesečne obveznosti s spremenljivo obrestno mero, vezano na referenčno obrestno mero 6-mesečni Euribor, in ne prikazujejo dejanskega izračuna za konkretni kredit. Prav tako se podatki nanašajo na pretekle vrednosti EURIBOR-ja in niso kazalnik njegovih prihodnjih vrednosti.

Zaključne misli

Predlagamo, da na osnovi predhodno navedenih podatkov in informativnega prikaza gibanja mesečnih obveznosti presodite, ali so – glede na predvidljivost različice z nespremenljivo obrestno mero – tveganja najema kredita s spremenljivo obrestno mero za vas sprejemljiva.

Radi bi poudarili, da naše opozorilo nikakor ni namenjeno dajanju prednosti katerikoli različici kredita (s spremenljivo ali z nespremenljivo obrestno mero), prav tako opozorila tudi nikakor ni mogoče razumeti kot morebitno napoved gibanja referenčne obrestne mere (EURIBOR). Želimo le, da ste kreditojemalci pred sklenitvijo kreditne pogodbe čim boljše obveščeni o tveganjih, ki jih s sklenitvijo kreditne s spremenljivo obrestno mero pogodbe prevzimate. Vsekakor bomo vašo odločitev v vsakem primeru upoštevali.

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 svetovalci NLB poslovalnic.