

P&D | OSEBNE FINANCE

NAJEMANJE POSOJIL

Za vsak primer si s pogodbo zagotovimo ugodne pogoje reprograma

Posojilo s spremenljivo obrestno mero ni nič slabega, zavedati pa se moramo možnosti, da se obrok lahko poveča. Zato se ne smemo zadolžiti do svoje skrajne finančne zmožnosti.

Pred najemom stanovanjskega posojila se na več bankah pozanimamo o pogojih, ki so nam jih pripravljene ponuditi. Glede na to, da izbrana banka tako praviloma pridobi in si zagotovi stranko vsaj za dobo odplačevanja posojila, je konkurenca kar huda, sploh če gre za posojilojemalce z višjimi dohodki.

Poleg ugodnosti kot so na primer odobritev posojila brez nadomestila ali za polovične stroške, brezplačno vodenje računa za določeno obdobje (za nove stranke), brezplačen pristop do spletne banke ali letna članarina za kartico z odloženim plačilom stranke najbolj prepriča nizka obrestna mera (OM) – čeprav je dolgoročno strokovno gledano pogosto ta manj pomembna kot prej naštete ponujene ugodnosti.

Od sedmih odstotkov k trem (in nazaj?)

Primerjava obrestnih mer v zadnjih letih pokaže, da so zdajšnji pogoji za posojilojemalce izjemno ugodni, sploh če se odločijo za po-



najel na primer julija 2008, najprej odplačeval posojilo po približno sedemodstotni OM, lani pa le še po triodstotni.

Medtem (lani poleti) so bile fiksne OM za dolgoročna stanovanjska posojila sedem odstotkov, zato ni presenetljivo, da redki posojilojemalci sploh pomislijo na to, da bi se zadolžili po pogojih nespremenljivega obrestovanja. Res pa je tudi, da stanovanjska posojila s spremenljivo obrestno mero nudi le približno polovica bank, med njimi pa je več takšnih, ki takšno posojilo odobrijo

nekaterih podatkih je v tujini drugače; ljudje se pogostejše odločajo za nespremenljive obrestne mere, ki posojilojemalcem nudijo varnost, saj že ob podpisu pogodbe dobijo informacijo, kolikšen bo njihov mesečni obrok vse do konca odplačilne dobe. »Ljudje pri nas vsekakor vedo, da je vrednost euribora nizka, bojim pa se, da gre pri večini le za vedenje (vedo, da lahko dobijo relativno poceni kredit), ne pa tudi za zavedanje, kaj to pomeni,« ugotavlja Kozamernik in pojasnjuje: »Kreditojemalec lahko zaide v težave, če se je ob najemu posojila zadolžil do svojih skrajnih finančnih zmožnosti.«

Past, v katero se lahko stranka ujame, je zdaj izjemno nizek euribor. Od januarja lani že postopoma raste in je v letu dni pridobil nekaj manj

Kreditojemalec, ki najame cenejše posojilo, bi moral znižati mesečni obrok in si s tem zagotoviti manevrski prostor, če bi se OM povečala, ne pa si na račun nižje OM izposoditi večjega zneska, celo do svoje maksimalne finančne zmožnosti v tistem trenutku. V tem primeru se je smotno zadolžiti največ do 80 odstotkov možne obremenitve, sploh, če so osebni dohodki nizki.

kot 0,3 odstotne točke. Napovedi o njegovem nadaljnjem gibanju pa so različne. Nekateri analitiki pričakujejo skokovito rast, drugi pravijo, da bo počasna, tretji vtirajajo, da recesija še zdaleč ni mimo, da nas čaka obdobje deflacije in podoben scenarij kot na Japonskem – torej bi se moral euribor še znižati. »V območju EU so se v zadnjem obdobju pojavili nekateri inflacijski pritiski, ki pa še zdaleč ne pomenijo kakšnih resnih groženj za pojav hiperinflacije,« navaja Kozamernik in dodaja, da ni mogoče z gotovostjo napovedati gibanja euribora, še manj pa, koliko bo znašal čez nekaj let. Opozarja, da se posojilojemalec ne bi smel ukvarjati s tem, da bi poskušal ugotoviti, kolikšen bo euribor čez leta in spekulirati v eno ali drugo smer. Prav je, da si pri banki poskušajo izboriti takšne pogodbene pogoje, ki jim bodo v primeru hitre rasti euribora omogočale poceni, preprost in hiter reprogram kredita oziroma druge možnosti, ki

ga bodo ščitile pred takšnim povečanjem.

Nekaj manevrskega prostora naj ostane

Zavedati se moramo, da je cena spremenljive OM izguba varnosti v smislu, da stranka ne more vedeti, kaj se bo v prihodnje dogajalo z njenim mesečnim obrokom za najeto posojilo. Če se euribor povečuje, se skladno s tem večja tudi mesečna obveznost do banke in obratno. Z najetjem takšnega posojila seveda ni nič narobe: zakaj bi najeli drago posojilo, če je na voljo cenejše? Vendar moramo pred tem dobiti dovolj korektnih informacij o nevarnostih in biti previdni, ko razmišljamo o znesku, ki ga mesečno lahko name-nimo za odplačilo dolga.

»Če posameznik (ali gospodinjstvo) ugotovi, da njegovi osnovni (nujni) življenjski izdatki znašajo 75 odstotkov prihodka, nato pa za preostanek (25 odstotkov prihodkov) najame kredit, hkrati pa ne razpolaga z nikakršnim 'črnim fondom' za hude čase, se je zadolžil do svoje skrajne finančne zmožnosti. V takšnih primerih – bojim se, da jih ni malo – ljudje hitro lahko pridejo v položaj, da v primeru rasti euribora, še zlasti, če bo hitra, kredita ne bodo več mogli odplačevati,« svari Kozamernik.

Kozamernik svetuje: »Vsak kreditojemalec (gospodinjstvo) bi si moral izračunati, koliko znašajo njegovi nujni (osnovni) mesečni izdatki (pri tem naj ne pozabi na nujne izdatke, ki nastanejo enkrat na leto oz. manj pogosto kot mesečno, in naj jih preračuna na mesečno ravno), kakšni so njegovi dohodki, in ugotoviti, kakšna je razlika. Če mu zakon in politika banke dovoljujeta, da se zadolži v takšnem obsegu, kot znaša njegova ugotovljena razlika, naj si v primeru najema kredita s spremenljivo obrestno vzame rezervno. Kolikšna naj bo? Ker rasti euribora ne moremo predvideti, bi za izhodišče lahko vzeli nespremenljive obrestne mere kreditov. Te delno odražajo tudi pričakovanja banke o gibanju OM v prihodnosti. Če je razlika med fiksno in spremenljivo obrestno mero pri banki npr. dve odstotni točki, naj si kreditojemalec vzame rezervno v višini vsaj 50 odstotkov od razlike med fiksno in spremenljivo OM.«

MILKA BIZOVIČAR

KAKO PREVERITI CENO ZLATA?

Informiranost je varnostni ventil pred goljufijami

Preden vložimo svoje prihranke v fizično zlato ali srebro, preverimo, ali ima palica oziroma kovanec vse ustrezne oznake, ki zagotavljajo pristnost.

Čeprav bi pričakovali, da kupci naložbenega zlata in drugih kovin pred odločitvijo pridobijo vse potrebne informacije, saj gre za specifično naložbo, se v praksi dostikrat izkaže, da to ni res. Iz Moro&Kunst, ki je pooblaščen družba za prodajo naložbenih kovin, so nas opozorili na prodajo zlata na spletnih straneh (www.kovine.si), kjer ponujajo od tri do štiri odstotke nižjo ceno kot

pojasnila, da je bil v zvezi s prijavo prodaje srebrnih naložbenih palic opravljen inšpekcijski pregled pri prodajalcu, pri čemer je bilo ugotovljeno, da ne gre za opravljanje dejavnosti, temveč za enkratno prodajo srebrnih palic neke fizične osebe. Zato z vidika zakonodaje kršitve niso bile ugotovljene.

Tržni inšpektorat bi predvidoma lahko ukrepal, če bi fizična oseba na spletu z oglaševanjem prodajala naložbeno zlato ali drugo kovino, za katero bi se izkazalo, da nima mase, ki je zapisana, da nima priloženega certifikata oz. nima lastnosti, ki so bile navedene v oglasu, vendar le, če bi se izkazalo, da gre za nepošte-

Kako preveriti ceno?

Na spletnih straneh (LBMA, GFMS, Kitco itn.) lahko preverite dnevno ceno zlata v evrih (ali dolarjih). Le tako je kupec pred nakupom seznanjen o trenutni borzni ceni zlata. Vsak uradni prodajalec naložbenega zlata v Sloveniji pa končno ceno oblikuje sam, saj k borzni ceni doda svoj pribitek (provizijo), ki se razlikuje tudi pri različnih masah, vrstah in oblikah kovine. Manjša ko je palica, večji je pribitek na borzno ceno; drugačne so ponavadi provizije za kovanice. Trgovec ne nazadnje lahko ponudi tudi akcijsko ceno.



RAST – Cena zlata je od januarja leta 2000 do letos zrasla s približno 300 dolarjev za unčo na zdajšnjih približno 1360 dolarjev, ob koncu lanskega leta pa je bila tudi že višja. Srebro se je v enakem obdobju podražilo s štirih dolarjev za unčo na trideset dolarjev. To je en razlog, da tudi čedalje več Slovencev vlaga v plemenite kovine, kažejo raziskave. FOTO IZ ARHIVA DRUŽBE MORO

pri omenjenem podjetju. Pojavili so se namreč oglasi o prodaji srebrnih naložbenih palic in tudi zlatnikov in zlatih naložbenih palic. Pristojni, ki so preverjali konkretno prijavo, so ugotovili, da z vidika prodaje primer ni sporen. Vendar se ob tem pojavlja vprašanje, ki bi si ga verjetno morali zastaviti tisti, ki takšne ponudbe sprejmejo. Ali je varno tako vlagati svoje prihranke? Tudi delnic in zavarovalnih polic ne sklepamo na tržnici ali pri osebi, ki nam ne more dokazati znanja z licenco.

Tržni inšpektorat in DURS na delu

Ker se je spletno oglaševanje naložbenih kovin nanašalo na podjetje Moro&Kunst, in ne na katero koli drugo podjetje, pooblaščen za prodajo naložbenih kovin, so se ti obrnili na tržni inšpektorat in na davčno upravo. Glavna tržna inšpektorica Andrejka Grlič je

no poslovno prakso v skladu z zakonom. Enako bi ukrepal inšpektorat v primeru opravljanja dejavnosti oz. dela na črno.

Glede cen pa tržna inšpektorica dodaja, da se oblikujejo prosto na trgu (z izjemo tistih, za katere velja zakon o nadzoru nad cenami) glede na ponudbo in povpraševanje. Tržni inšpektorat na njih nima nikakršnega vpliva.

Podjetje Moro&Kunst je zmotilo predvsem dejstvo, da oglaševane cene na spletu pri končni prodaji sploh niso bile realizirane, in da oglas ni bil odstranjen s spletne strani.

Na Davčni upravi, kjer so prav tako prejeli prijavo, pojasnjujejo, da se obravnava v sklopu davčnih nadzorov v projektu »siva ekonomija«. Zaradi specifičnosti primera bo vključen tudi urad za meroslovje. O poteku postopkov in njihovi vsebini pa DURS zaradi varovanja davčne tajnosti ne more dati podatkov.

Cena pa ni edina pomembna sestavina pri nakupu naložbenega zlata. Zlate palice in kovanci morajo biti namreč ustrezno označeni. Palice imajo odtisnjeno ime kovnice in napis čisto zlato (fine gold), čistino, maso, žig licenčnega laboratorija in serijsko številko, ki omogoča sledljivost. Priloženo pa ji je tudi potrdilo o skladnosti oz. certifikat. Kovanci imajo vtisnjene različne upodobitve, nominalno vrednost, čistino in letnico izdaje.

Pred nakupom je dobro preveriti tudi dobavitelja, saj se razlikujejo glede na to, kje lahko kupec svojo naložbo proda. Mednarodne standarde čistine in mase plemenitih kovin zagotavlja lista dobaviteljev londonske zlate borze LBMA (London Bullion Market Association), ki zaupanja vrednim dobaviteljem podeli status »good delivery«. Kovine dobaviteljev z omenjenim statusom je mogoče prodati kjer koli. JANJA STOPINŠEK SOROSZY

POSTOPNO VARČEVANJE

Če od pogodbe odstopimo predčasno, so obrestne mere bistveno nižje

Postopno varčevanje je namenjeno tistim, ki želijo z manjšimi mesečnimi vplačili uresničiti srednje- ali dolgoročne potrošniške cilje, denimo nakup avtomobila ali potovanje. Obrestne mere se gibljejo od 1,7 do štiri odstotke, predčasn odstop od pogodbe pa vas bo stal precejšen delež privarčevanega denarja.

Postopno vplačevanje je njegova poglavitna prednost pred depozitno, v primerjavi z navadnim varčevalnim računom pa predvsem višja obrestna mera. Sredstva pa so nelikvidna. Ob pregledu ponudbe bank smo ugotovili, da nekatere produkta postopnega varčevanja za daljše obdobje nimajo v ponudbi, saj so ga zaradi nizkega euribora v preteklosti in majhnega povpraševanja ukinjali ali preoblikovali v bolj kratkoročne oblike postopnega varčevanja, ki jih po možnosti kombinirajo z depoziti.

Nekatere banke postopno varčevanje prodajajo pod imenom rentno varčevanje, čeprav gre v tem primeru bolj za dolgoročno (do 30 let) kot srednjeročno obliko, medtem ko druge ponujajo tudi krajše ročnosti. Najnižji mesečni pologi se gibljejo od 20 do 50 evrov, banke dopuščajo tudi možnost enkratnega letnega pologa, kjer se najnižji zneski začnejo pri 600 in končajo pri 1500 evrih. Pri tem ni nujno, da denar nalagamo vsak mesec, pogoj je le, da dosežemo spodnjo mejo letnega pologa. Nekatere banke politike najnižjega pologa nimajo, pač pa v primeru nerednega mesečnega plačevanja podaljšajo dobo varče-

vanja za toliko mesecev, kot je izostalo plačilo pologov, vendar ne več kot leto dni.

Obrestne mere pri postopnem varčevanju so vezane na mesečni, polletni ali letni euribor plus pribitek. Če vam banka veže denar po mesečnem euriboru, se bo ta spreminjal vsakega 15. v mesecu, polletni vsakih šest mesecev (na dan 31. januarja 2011 je bil 1,337 odstotka, banka bo obrestno mero spremenila 31. julija 2011 pot takrat veljavnem euriboru), letni pa na 12 mesecev. Sodeč po trenutnih makroekonomskih napovedih bo euribor rasel, zato ni skrbni za pretirana nihanja.

Glede na ročnost euribora banke dodajajo nespremenljive pribitke ali pa tudi ne. Če je obrestna mera vezana na mesečni ali trimesečni

euribor, bodo pribitki bank višji, saj so euribori krajših ročnosti ob trenutnih razmerah na medbančnem trgu nižji od tistih za daljše obdobje. Poleg nespremenljivih pribitkov banke dodajo tudi stimulativne, ki lahko z vsakim letom varčevanja rastejo (prvo leto za 0,1 odstotne točke, drugo za 0,2 in podobno) ali pa ostajajo vsako leto na isti stopnji. Če banka zaradi spremenjenih tržnih razmer pribitek spremeni večkrat, vas mora o spremembi pisno obvestiti.

Glede na izračune bank se končne obrestne mere (euribor plus pribitek) za postopno varčevanje začnejo pri 1,7 in končajo pri štirih odstotkih, odvisno od posamezne ponudbe.

Redna prekinitev brez odpovednega roka praviloma ni možna, če pa že, je kazen boleča. Za nazornej-

šo predstavo – v Poštni banki Slovenija obračunajo obresti po obrestni meri za vpogledni varčevalni račun. Ta znaša približno 0,2 odstotka letno, medtem ko bi bila redna obrestna mera za postopno varčevanje, vezano na polletni euribor in s polletnim odpovednim rokom 3,85 odstotka. Nekatere banke namesto nižje obrestne mere vzamejo določen odstotek od privarčevanega zneska (od dva do štiri odstotke). Če upoštevate odpovedni rok, ki lahko znaša od treh mesecev do leta dni, banka obrestuje denar po obrestni meri pretekelega leta, izjemoma po obrestni meri tekočega leta. Primer: če pretrgate varčevanje pred potekom treh let od podpisa pogodbe, se vam sredstva obrestujejo po obrestni meri za drugo leto varčevanja.

Brez upoštevanja odpovednega roka je odpoved brez dodatnih stroškov možna le v izrednih primerih (smrt, preselitev v tujino, naravne nesreče); v tem primeru vam banka prizna vse obresti.

Po izteku varčevanja pogodbeni stranki skleneta aneks k pogodbi, v katerem je opredeljen način in čas izplačila privarčevanih sredstev. Ta se začnejo izplačevati v mesecu dni po zadnjem opravljenem vplačilu na varčevalni račun. Če sklenitve aneksa ni, potem banka z dnem prenehanja varčevalne pogodbe preneha obračunavati obresti, privarčevana sredstva skupaj z obrestmi ostanejo na varčevalnem računu, stranka pa jih lahko kadar koli dvigne v enoti banke.

MAJA CERAR



STROŠKI – V primeru predčasne odpovedi pogodbe lahko banka obračuna nižjo obrestno mero ali pa vzame določen odstotek od privarčevanega zneska. FOTO WWW.PHOTOS.COM

 **banka celje**

Vaš zanesljiv partner. Že več kot 145 let.

Da bi jutri imeli več kot včeraj začnite na tem delati že danes!

V Banki Celje ponujamo različne oblike varčevanja, odprtje varčevalnega računa, sklepanje depozitov, postopno varčevanje, rentno varčevanje ipd. Ponudbo prilagajamo trenutnim življenjskim položajem, finančnim možnostim in predvsem pričakovanim donosom naših varčevalcev.

Letošnje leto smo ponudbo nadgradili s postopnim varčevanjem s fiksno obrestno mero z letno rastjo. **Postopno varčevanje** je varčevanje z rednimi mesečnimi pologi, lahko tudi s trajnim nalogom, v višini najmanj 20 evrov. Varčujete lahko do pet let, prekinitev je mogoča kadar koli po 12 mesecih varčevanja. Prednost takšnega varčevanja je v naraščajoči obrestni meri, saj vam vsako leto priznamo višji pribitek k izhodiščni obrestni meri.

“Vabimo vas v katerokoli poslovalnico Banke Celje v širši celjski regiji, Ljubljani, Mariboru ali Kopru. Vaše vprašanje nam pošljite na e-naslov: info@banka-celje.si ali nas pokličite na telefonsko številko 03 422 1054.

Naši finančni strokovnjaki vam bodo z veseljem svetovali pri izbiri ustreznega varčevanja.”

Robert Vrenko,
Direktor Sektorja Poslovne mreže Banke Celje

www.banka-celje.si