

14. 09. 2022 **Moje finance**

Stran/Termin: 22

Naslov: Je vaša banka še med ugodnejšimi?

Naklada: 10.000,00

Avtor:

Površina/Trajanje: 3.319,05

Rubrika/Oddaja: TEMA Z NASLOVNICE

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



22

TEMA Z NASLOVNICE

Srečko Korber
srecko.korber@finance.si

NAJUGODNEJŠA BANKA 2022:

Je vaša banka še med ugodnejšimi?

Izbor najugodnejše banke letos poteka že 14. leto. Tudi tokrat smo banke in hranilnice primerjali v petih kategorijah – po ceni košarice storitev za povprečnega komitenta, po skupnih stroških potrošniškega in stanovanjskega posojila s fiksno obrestno mero in po velikosti letnega fiksnega pribitka pri potrošniških in stanovanjskih posojilih s spremenljivo obrestno mero. Tudi letos, enako kot lani, smo spremenili metodologijo razvrstitve bank, tokrat pri potrošniških in stanovanjskih posojilih s spremenljivo obrestno mero. Razlog je vnovično »prebujenje« EURIBOR, a več o tem pozneje.

Presenečenje pri ponudbi potrošniških posojil:

Rast obrestnih mer jih (še) ni oplazila. Najnižje obrestne mere so nižje od lanskih.

STR. 28

Pregled stanovanjskih posojil:

To so banke, ki ponujajo najugodnejša posojila s fiksno oziroma variabilno obrestno mero.

STR. 30 IN 31



**Depozitne obrestne
mere kažejo znake
prebujanja:**

*Pri katerih bankah so se že
odlepile od ničle?*

STR. 32

**Zaživela je
stanovanjska
jamstvena shema za
mlade:**

*Kdo si bo lahko izposojal in
po kakšnih obrestnih merah?*

STR. 32 IN 33





Na vrhu lestvice sprememba - najugodnejša letos je banka Unicredit

V zadnjih dveh letih je na vrhu naše lestvice najugodnejših bank in hranilnic kraljevala Delavska hranilnica, tokrat pa jo je na prestolu zamenjala banka Unicredit. Dosegla je solidno uvrstitev po vseh ocenjevanih kategorijah, z naskokom najugodnejša pa je pri potrošniških posojilih. Sledi ji Primorska hranilnica, ki se je izkazala z najugodnejšo pri košarici osnovnih bančnih storitev za povprečnega uporabnika. Na zmagovalnih stopničkih je tudi hranilnica Lon, ki strankam ponuja ugodna potrošniška in stanovanjska posojila s fiksno obrestno mero.

Najugodnejša ponudnica osnovnih bančnih storitev za povprečnega uporabnika - o tem, kako smo izmerili njegove potrebe, več v okviru - Primorska hranilnica Vipava ponuja strankam E-paket storitev s kartico mastercard, ki za 3,99 evra izpolni vse zahteve našega povprečnega uporabnika. Hranilnica sicer kot edina med slovenskimi bankami in hranilnicami še ne omogoča mobilnega bančništva in ima mrežo poslovalnic predvsem v svoji regiji. Tako je žal težje dostopna širšemu krogu morebitnih strank. Pri konkurenci je za osnovne bančne storitve sicer treba plačati več, vendar pa povprečni komitent nikjer ne bo za košarico storitev odštel več kot deset evrov na mesec.

Trenutno najugodnejša potrošniška posojila ponuja Unicredit, in to tako tista s fiksno kot tudi s spremenljivo obrestno mero. Njihova ugodna ponudba prinaša kar nekaj osvežitve na trgu potrošniških posojil, ki v zadnjih letih niso bila v ospredju srditega konkurenčnega boja med bankami.

Zelo zaželeno stanovanjska posojila s fiksno obrestno mero so se podražila. Nikjer niso več na voljo z obrestno mero pod tremi odstotki, razen pri Novi KBM, ki je tudi najugodnejša ponudnica teh posojil. Pri njih se lahko na 20 let zadolžite z obrestno mero 2,85 odstotka, a le če imate njihov paket Komplet. Ta sicer ni med najugodnejšimi, izkaže pa se z bogatim naborom dodatnih storitev. Pri drugih se obrestne mere začnejo pri treh odstotkih, najvišje pa gredo do 3,40 odstotka.

Pri stanovanjskih posojilih s spremenljivo obrestno mero sta z ramo ob rami Gorenjska banka in pa Unicredit, letni fiksni pribitek na spremenljivo obrestno mero EURIBOR znaša 1,30 odstotka. Ob tem je treba povedati še, da banki

uporabljata različni spremenljivi obrestni meri, Gorenjska banka prisega na šestmesečni EURIBOR, Unicredit pa na trimesečnega. Druge banke in hranilnice so nekoliko dražje, a pribitek nikjer ne presega dveh odstotkov.

Osnovna košarica storitev - v paketih so prihranki! Če izbereš pravega...

Za povprečnega uporabnika bančnih storitev je najugodnejši E-paket s kartico mastercard, ki ga za 3,99 evra ponuja Primorska hranilnica. Paket vključuje vodenje osebnega računa, tri dvige na bankomatu druge banke, članarino kartice z odloženim plačilom, deset brezplačnih elektronskih nakazil in neomejeno število direktnih bremenitev in trajnih nalogov. Če bi povprečni komitent »kupil« pri hranilnici posamezne storitve posebej, ne v paketu, bi zanje odštel dobrih šest evrov.

Drugi najugodnejši paket za našega uporabnika bi bil Digitalni paket Unicredit banke. Ta je iz drugačnega testa kot zmagovalni, saj za simbolično ceno 0,9 evra ponuja le še brezplačno uporabo spletne in mobilne banke ter varnostna SMS-sporočila. Povprečni uporabnik bi z uporabo storitev iz tega paketa plačal 5,93 evra, več kot pri Primorcih in manj kot drugje. A uporabniki bančnih storitev imajo različne potrebe in manj zahtevnim je tudi skromnejši paket lahko ukrojen prav po meri.

Za našega »povprečneža« je zelo zanimiv tudi paket Start, ki ga po ceni 5,99 evra ponuja N Banka, bolj poznana pod prejšnjim imenom Sberbank. Paket Start ponuja veliko, omeniti je treba neomejeno število elektronskih nakazil

Pojasnilo izračuna končnih rezultatov

Pri razvrščanju bank in hranilnic smo v skupnem seštevku točk osnovni košarici bančnih storitev za povprečnega komitenta pripisali 40-odstotno utež, potrošniško posojilo s fiksno obrestno mero je prejelo 10-odstotno utež, prav tako potrošniško posojilo s spremenljivo obrestno mero. Stanovanjskemu posojilu s fiksno kot tudi posojilu s spremenljivo obrestno pa smo dodelili 20-odstotno utež.

Kako smo sestavili košarico osnovnih bančnih storitev?

V košarico storitev smo vključili vodenje osebnega računa, nadomestilo za spletno in mobilno bančništvo, štiri elektronska plačila na mesec, tri mesečne direktne obremenitve ter en mesečni dvig gotovine z debetno kartico na bankomatu druge banke. Dodali smo še mesečni strošek nadomestila oziroma članarine za uporabo kartice z odloženim plačilom. V primerjavi z lani smo v košarici zmanjšali število dvigov na bankomatu druge banke, s tem na enega, razlog pa je preprost. Povpraševanje po gotovini se zmanjšuje in s tem tudi potreba po dvigih gotovine.



NAJUGODNEJŠA BANKA 2022

in direktnih bremenitev. Idealno za optimiziranje družinskih financ, kjer »financminister« prek paketa Start plačuje položnice vseh družinskih članov. Če ti obvladajo še brezplačna nakazila Flik, jim kar zajeten prihranek pri mesečnih plačilih položnic ne uide.

Uporabniki bančnih storitev imajo sicer različne potrebe, ki lahko tudi precej odstopajo od tistih, ki jih ima naš povprečni uporabnik. Zato je za vsakega posameznika presoja ugodnosti bančne ponudbe odvisna predvsem od njegovih potreb. Zasedovanje najnižje cene paketa in potem nakup storitev, ki niso vključene v paket, ima lahko za posledico višjo ceno kot morda poslovanje z dražjim, a vsebinsko bogatejšim paketom.

Ker paketi postajajo prevladujoča oblika bančne ponudbe njihovih osnovnih storitev, smo banke in hranilnice povprašali, kolikšen delež njihovih strank že posluje s paketi. Odgovori so precej različni, najmanjši delež je 12 odstotkov, nekatere banke in hranilnice pa so za prehod na poslovanje s paketi »motivirale« že vse stranke. BKS Bank in Delavska hranilnica strankam ponujata le še pakete, verjetno se jima bo kmalu pridružila še katera banka ali hranilnica.

Posojila se dražijo, a ne povsod z enakim tempom

Posojila so vse dražja, kar niti ni posebno presenečenje. Obrestne mere rastejo, precej k temu pripomore krepka rast EURIBOR. A rasti obrestnih mer ne povzroča le EURIBOR, banke so podražile tudi posojila s fiksno obrestno

Gre za seštevek točk, ki so jih banke in hranilnice dosegle pri petih kategorijah: košarica osnovnih bančnih storitev (40-odstotna utež), potrošniška posojila s fiksno obrestno mero (10-odstotna utež), potrošniška posojila s spremenljivo obrestno mero (10-odstotna utež), stanovanjska posojila s fiksno obrestno mero (20-odstotna utež) in stanovanjska posojila s spremenljivo obrestno mero (20-odstotna utež). Z omenjenimi utežmi smo pomnožili uvrstitev v vsaki od naštetih kategorij. Končni rezultat pa je seštevek teh izračunov.

mero. Medtem ko se je bilo še pred nekaj meseci mogoče zadolžiti na 20 let po fiksni obrestni meri okoli 1,5 odstotka, to zdaj ni več mogoče. Ali kljub temu še obstaja kakšna možnost za najem ugodnega stanovanjskega posojila? Tudi, a o tem nekoliko pozneje.

Potrošniška posojila so lahko tudi ugodna

Pogoji potrošniških posojil, v nasprotju s pogoji stanovanjskih, navadno niso bili teren, na katerem bi potekale najbolj goreče bitke med bankami. Vendar pa so se v zadnjih mesecih pri potrošniških posojilih zadeve spremenile, obrestne mere se med bankami kar precej razlikujejo.

V medbančno primerjavo smo dali potrošniško posojilo za deset tisočakov na pet let. S fiksno obrestno mero se bodo najceneje zadolžili komitenti Unicredit banke, pri njih znaša efektivna obrestna mera takšnega posojila 5,20 odstotka na leto. Skupni strošek posojila, brez odplačila glavnice, bi znašal 1.349,75 evra in je skoraj 900 evrov nižji kot pri najdražji N banki, kjer bi plačali 2.242,91 evra. Posojilo Unicredit banke je sicer kar občutno ugodnejše tudi od najbližjega tekmeca, hranilnice Lon, ki ponuja potrošniško posojilo s fiksno obrestno mero po efektivni obrestni meri sedem odstotkov, skupni stroški njihovega posojila pa so za 435 evrov višji kot pri Unicredit.

Uvrstitev	Banka	Skupno število točk
1.	UniCredit Banka Slovenija, d. d.	2
2.	Primorska hranilnica Vipava, d. d.	3,7
3.	Hranilnica Lon, d. d., Kranj	5,6
4.	Banka Sparkasse, d. d.	5,7
5.	Delavska hranilnica, d. d., Ljubljana	6,2
6.	Gorenjska banka, d. d., Kranj	6,9
7.	Nova kreditna banka Maribor, d. d.	7
8.	Deželna banka Slovenije, d. d.	7,2
9.	Nova ljubljanska banka, d. d., Ljubljana	7,3
10.	N Banka, d. d.	7,9
11.	Banka Intesa Sanpaolo, d. d.	9,1
12.	SKB banka, d. d., Ljubljana	11
12.	BKS Bank AG, Bančna podružnica	11
12.	Addiko Bank, d. d.	11

Pozor, banke v informativnih izračunih upoštevajo različne vrednosti EURIBOR

Letos smo banke pri posojilih razvrščali drugače kot lani. Zagodel nam jo je EURIBOR, ki je v juniju izgubil dolgoleten negativni predznak. Banke so pri spremenljivih obrestnih merah (z izjemo Unicredit banke) negativni EURIBOR upoštevale v ničelni vrednosti in razvrščanje bank ni bilo težko. Za merilo smo uporabili skupne stroške posojila, zmagalo je tisto posojilo, kjer je posojilojemalec pod črto plačal najmanj.

Letos je drugače, EURIBOR skoraj vsak dan zraste. Tako pomembno vpliva na višino spremenljive obrestne mere in tudi na izračun anuitete, efektivne obrestne mere in skupnih stroškov posojila. Ob uporabi različnih vrednosti EURIBOR, kar se v praksi očitno dogaja, bi bilo razvrščanje posojil po skupnih stroških zavajajoče, zato smo posojila letos razvrstili po višini fiksnega letnega pribitka na spremenljivo obrestno mero (EURIBOR). Ob tem tudi opozarjamo vse, ki boste v prihodnje samostojno pridobivali ponudbe za posojila s spremenljivo obrestno mero, da ste pri primerjavi pozorni, kakšen EURIBOR je upoštevan v informativnih izračunih.



26



Pomembno: pri vsaki posamezni banki smo s točkami ocenili le njeno najugodnejšo ponudbo bančni račun bodisi bančni paket. Banke in hranilnice smo razvrstili po mesečnem strošku ko povprečnega bančnega komitenta. Kaj smo ugotovili?

Banka	Ime navadnega bančnega računa/paketa za fizične osebe	1. Mesečno vodenje osebnega računa z debetno kartico/mesečna cena paketa (v EUR)	2. Provizija za dvig gotovine z debetno kartico na bankomatu druge banke (v EUR)/število brezplačnih dvigov v paketu	3. Letna članarina najpogosteje izbrane kartice z odloženim plačilom (v EUR)/vključenost članarine v paket	4. Mesečno nadomestilo za uporabo spletne banke in mobilne banke (v EUR)/vključenost v paket	5. Provizija za eksterno plačilo do 100 EUR z UPN prek spletne ali mobilne banke (v EUR)/količina brezplačnih plačil, vključenih v paket	6. Provizija za eksterno plačilo do 100 EUR z direktno obremenitvijo (v EUR)/količina brezplačnih plačil, vključenih v paket	7. Cena za povprečnega uporabnika (v EUR) na mesec
Addiko	Osebni transakcijski račun	2,45	0,55	23,00	0,70	0,39	0,29	8,05
	Srebrni paket	8,50	4	DA	DA	neomejeno	neomejeno	8,50
Intesa Sanpaolo	TRR e-račun	2,30	0,56	27,60	1,07	0,42	0,33	8,90
	PLUS paket	13,00	neomejeno	DA	DA	neomejeno	neomejeno	13,00
Sparkasse	Udobni račun	2,19	0,54	44,00	0,70	0,39	0,26	8,90
	Mali paket	4,80	3	NE*	DA	3	2	7,28
BKS*	Začetni paket	4,99	neomejeno	NE (27,00)	DA	NE (0,36)	NE (0,23)	9,37
Delavska hranilnica*	Paket Enostavni	4,8	2 (0,45)	NE (14,50)	DA	NE (0,34)	2 (0,22)	7,59
DBS	DBS osebni račun	2,39	0,75	19,90	0,70	0,40	0,40	8,30
	Paket Setev	Banka ne ponuja paketov, ki bi bili primerljivi z drugimi bankami, ampak v okviru paketov novim in starim strankam določen čas zagotavlja brezplačno opravljanje nekaterih storitev.						
Gorenjska banka	Osebni račun	2,6	0,52	22,00	0,92	0,39	0,29	8,30
	SUPER paket	8	4	DA	DA	4	5	8,00
Lon	Osebni račun (Začetni paket)	2,99	0,47	16,50	0,75	0,35	0,24	7,71
	Prijazni paket	5,99	3	NE	DA	3	2	7,96
Nova KBM	Transakcijski račun občana	2,7	0,75	24,00	0,8	0,38	0,26	8,55
	Paket Komplet	4,99	0	NE	DA	neomejeno število	0	8,52
NLB	NLB Osnovni račun	2,89	0,73	24,00	0	0,4	0,33	8,21
	NLB Paket Osnovni	5,39	3	DA	DA	0	4	6,99
Primorska hranilnica	Transakcijski račun s kartico	2,1	0,55	16,00	0,3	0,3	0,2	6,08
	E-Paket s kartico mastercard	3,99	3	DA	DA	10	neomejeno	3,99
N Banka	Klasični	2,79	0,52	38,40	0,50	0,41	0,28	8,97
	Start	5,99	3	DA	DA	neomejeno	neomejeno	5,99
SKB	Osebni račun*	0,00	0,73	24,00	0,85	0,42	0,28	8,60
	MOJ M paket	9,5	3	DA	DA	15*	15*	9,50
Unicredit banka	Transakcijski račun	1,99	0,65	15,00	0,65	0,42	0,4	7,42
	Digitalni	0,9	0	NE	DA	0	0	5,93



Opisni navaden
e storitev

Opombe/dodatna ponudba pri paketih

27

Število točk	Opombe/dodatna ponudba pri paketih
9	<p>Paket vsebuje še skupni limit 3 tisoč evrov, nezgodno zavarovanje in SMS-obveščanje.</p> <p>Paket vsebuje še neomejena direktna plačila e-računov, varnostni SMS-paket za vse kartice, vstopne stroške v vzajemne sklade in osnovni limit v višini 500 evrov z možnostjo odobritve do pet tisoč evrov.</p> <p>Vključeni so trije brezplačni dvigi na mesec na bankomatih drugih bank.</p> <p>Prvo leto je za kartico diners brezplačna članarina.</p> <p>*Banka ponuja strankam le paketne storitve. Poleg navedenih storitev v paketu ponuja redno prekoračitev na transakcijskem računu do 300 evrov, možnost višje izredne prekoračitve na transakcijskem računu, brezplačna interna nakazila med transakcijskim in trgovanjskim računom, brezplačno nadomestilo za vzdrževanje poslovnega razmerja v skladu s tarifo opravljanja investicijskih storitev in poslovne banke z vključeno uporabo aplikacij MyBroker in mBroker in znižan strošek odobritve prvega liziškega posta.</p>
13	<p>*Hranilnica ponuja strankam le paketne storitve. Dodatno poleg navedenih storitev ponuja še SMS-obveščanje o uporabi debetne kartice in redni limit do 500 evrov.</p> <p>V okviru paketa Setev ponujajo trimesečno brezplačno SMS-obveščanje o uporabi debetne kartice, kartice z odločenim plačilom ali predplačniške kartice in trimesečno brezplačno storitev DBS INFO.</p>
5	<p>Paket vsebuje še zlato debetno kartico mastercard, možnost rednega limita do višine enkratne mesečne plače oziroma največ do tri tisoč evrov, brezplačno SMS-obveščanje za tri storitve, brezplačno nezgodno zavarovanje imetnikov kartice z odloženim plačilom in vključeno kritje zlorabe zlato debetne kartice mastercard.</p>
14	<p>Paket vključuje še redni limit 600 evrov in SMS-obveščanje.</p>
6	<p>Paket vključuje še SMS-obveščanje o transakcijah z debetno kartico visa, SMS-/e-poštno obveščanje o poslovanju na računu (odlivi, prilivi, stanje ...), izredno dovoljeno prekoračitev sredstev na računu do 8.500 evrov brez stroškov odobritve, nižjo letno najemnino za najem sefa, nižjo obrestno mero za stanovanjska posojila, petodstotni popust na zavarovalno premijo pri sklenitvi zavarovalniškega produkta Paket Dom zavarovalnice Generali, enoletno nižje nadomestilo (2,99 evra) za paketni račun v primeru sklenitve potrošniškega posojila, ekskluzivne ugodnosti pri izbranih partnerjih banke ob plačevanju z debetno kartico visa ter 25 odstotkov nižjo vstopno provizijo v vzajemne sklade Save Infonda, Triglava Skladov in Raiffeisen Capital Managementa ter splošno nadomestilo za borzno posredovanje.</p>
10	<p>Paket vključuje še osnovni limit do 700 evrov, uporabo telefonske banke NLB Teledom, zdravstveno zavarovanje z medicinsko asistenco na Hrvaškem in nezgodno zavarovanje Vita.</p>
8	<p>Paket vključuje še neomejeno izvajanje trajnih nalogov.</p>
7	<p>Trije dvigi na bankomatu druge banke na mesec so brezplačni. Kartice z odloženim plačilom ni več v redni ponudbi, navedena cena velja za posojilno kartico.</p>
11	<p>*Osební račun je brezplačen, zaračunava se mesečna uporaba debetne kartice (2,5 evra), ki je prišteta k skupnemu strošku.</p>
4	<p>*Paket vključuje 15 transakcij (vključuje plačila, direktne obremenitve, trajne naloge). Paket vsebuje še uporabo varnostnega SMS za debetno in kreditno visa kartico ter do dva tisoč evrov prekoračitve na računu.</p>
1	<p>Paket vsebuje še varnostni SMS za debetno kartico. Cena dviga gotovine na bankomatu druge banke je v paketu Digitalni 0,90 evra.</p>
3	
12	
2	

OPOMBA: V preglednici najdete septembrske cene šestih bančnih storitev 14 bank in hranilnic. Za namen primerjave navadnih računov in bančnih paketov smo za primer vzeli povprečnega bančnega komitentia - ta na mesec opravi en dvig gotovine z navadno debetno kartico na bankomatu DRUGE banke v Sloveniji, uporablja spletno in mobilno banko, plača štiri položnice na mesec z UPN prek spletne/mobilne banke, plača tri položnice na mesec z direktno bremenitvijo (eksterno plačilo do 100 evrov), dodali pa smo uporabo kartice z odloženim plačilom. Ker vsaka banka ponuja več paketov, smo banke prosili, da same izberejo bančni paket, ki najbolj ustreza opisanemu bančnemu komitentu (fizična oseba), če nam tega podatka niso posredovale, smo izbrali njihov paket, ki ga komitenti najpogosteje izberejo. V stolpcu sedem najdete ceno, ki jo plača povprečni bančni komitent na mesec. RAZVRSTITEV: Pri vsaki posamezni banki smo s točkami ocenili le njeno najugodnejšo ponudbo - navaden bančni račun ali bančni paket. Banka, ki povprečnemu komitentu ponuja najcenejši bančni račun ali bančni paket, je prejela 1 točko, tista, ki ponuja najdražjega, 14 točk.



Potrošniško posojilo s fiksno obrestno mero za pet let ponujajo vse banke in hranilnice, razen BKS Bank, pri njih je doba odplačila takšnega posojila omejena na tri leta.

Tudi pri posojilu s spremenljivo obrestno mero je trenutno najcenejša zadolžitev pri Unicredit banki. Njihov pribitek na spremenljivi del obrestne mere, trimesečni EURIBOR, znaša 3,20 odstotka, sledi pa BKS s pribitkom v višini 3,90 odstotka na šestmesečni EURIBOR. Na tretjem mestu je DBS, ki za potrošniško posojilo zahteva obrestno mero s pribitkom 4,15 odstotka na šestmesečni EURIBOR.

Tudi potrošniškega posojila s spremenljivo obrestno mero ne boste dobili pri vseh bankah in hranilnicah. Za takšno posojilo boste zaman trkali na vrata Addiko banke, Nove KBM in pa Primorske hranilnice.

Izbira komitentov je jasna: fiksna obrestna mera

In katera vrsta obrestovanja je ta hip med bančnimi komitenti bolj priljubljena? Banke in hranilnice odgovarjajo skoraj enotno, trenutni favorit je fiksna obrestna mera, seveda zaradi nagle rasti EURIBOR. To je verjetno tudi eden

od razlogov, da so nekatere banke potrošniška posojila s spremenljivo obrestno mero umaknile iz ponudbe.

Banke in hranilnice smo vprašali še, kakšno je trenutno povpraševanje po potrošniških posojilih. Odgovori niti približno niso tako enoznačni kot pri vprašanju o izbiri obrestne mere. Nekatere banke zaznavajo rast povpraševanja, pri drugih stagnira, nekatere pa tudi že opažajo rahlo ohlajanje.

Še nekaj smo povprašali banke in hranilnice, in sicer kakšna je najvišja možna starost komitenta ob odplačilu potrošniškega posojila. Pravila ni, pri nekaterih je to 80 let, pri drugih pa 75. Najprej pa se morajo stranke razdolžiti pri Unicredit banki, tam je najvišja možna starost ob odplačilu posojila le 67 let. Vendar v banki dodajajo, da je možno to starost ob izpolnjevanju določenih pogojev podaljšati na 75 let.

Stanovanjska posojila so se precej podražila

Pogoji stanovanjskih posojil so med bankami bolj izenačeni kot pri potrošniških posojilih. Vendar pa nas majhne razlike v obrestnih merah ne smejo zavesti, saj zaradi velikih zneskov posojil in dolgih odplačil-



NAJ POTROŠNIŠKO POSOJILLO S FIKSNO OBRESTNO MERO

OPOMBA: Koliko vas stane, če si na banki izposodite 10.000 evrov posojila za 60 mesecev? Ugodnost potrošniškega posojila smo ocenili glede na skupni strošek posojila brez odplačila glavnice.

Posojilo s fiksno obrestno mero	Mesečna anuiteta	Letna obrestna mera za komitente	Stroški odobritve (v EUR)	Stroški zavarovanja pri zavarovalnici (v EUR)	Strošek ocene tveganja stranke (v EUR)	EOM (v %)	Skupni stroški posojila	Število točk
Addiko*	194,50	6,25%	200,00	0,00	200,00	8,83%	2.219,96	12
Intesa Sanpaolo	193,33	6,00%	170,00	0,00	0,00	7,57%	1.907,79	8
Sparkasse	193,33	6,00%	210,00	0,00	0,00	7,10%	1.808,83	4
BKS**								14
Delavska hranilnica	197,16	6,20%	150,00	0,00	0,00	7,71%	1.979,60	9
DBS	190,09	5,30%	150,00	311,37	0,00	7,49%	1.866,77	5
Gorenjska banka	188,71	5,00%	150,00	278,54	0,00	7,65%	1.907,20	7
Lon	186,43	4,50%	150,00	289,71	0,00	7,00%	1.784,14	2
Nova KBM***	195,66	6,50%	0,00	0,00	0,00	7,26%	1.889,69	6
NLB	195,19	6,40%	160,00	0,00	339,63	8,90%	2.215,63	11
Primorska hranilnica Vipava	191,20	5,50%	0,00	344,96	0,00	7,44%	1.805,52	3
N Banka	195,19	6,40%	160,00	367,74	0,00	9,06%	2.242,91	13
SKB	192,95	6,15%	170,00	0,00	0,00	8,42%	2.159,63	10
Unicredit banka****	182,09	3,49%	250,00	0,00	0,00	5,20%	1.349,75	1

Op.: *obrestna mera velja za posojilo, sklenjeno prek spleta. **Maksimalna doba financiranja s fiksno obrestno mero je trenutno 36 mesecev. ***Posebna ponudba brez stroškov odobritve do 31. decembra 2022. Potrošniška posojila so brez stroškov zavarovanja ali stroškov ocene tveganja oziroma drugih stroškov. ****Akcijska ponudba potrošniških posojil s fiksno obrestno mero, ki traja do konca septembra in velja za nove in za stare stranke, ki najamejo posojilo prek digitalnega kanala. Viri: banke in hranilnice, lastni izračuni

nih dob lahko pod črto prinesejo občutne razlike. To se je izkazalo tudi v naši primerjavi bančne ponudbe stanovanjskih posojil. Primerjali smo posojilo v višini 100 tisoč evrov komitentu banke, zavarovano s hipoteko in odplačilno dobo 20 let.

Pri Novi KBM fiksna obrestna mera pod tremi odstotki

Omenili smo že, da so se fiksne obrestne mere precej povišale. Med bankami, ki stanovanjska posojila z odplačilno dobo 20 let sploh ponujajo, ima v ponudbi obrestno mero, nižjo od treh odstotkov, le Nova KBM (2,85 odstotka), pri vseh drugih so obrestne mere nad tremi odstotki. Skupni strošek stanovanjskega posojila s fiksno obrestno mero v vrednosti sto tisočakov na 20 let bi tako pri Novi KBM znašal, brez odplačila glavnice, 32.506,01 evra.

DBS je pri stanovanjskih posojilih s fiksno obrestno mero v višini treh odstotkov na drugem mestu, skupni strošek posojila, brez odplačila glavnice, pa je 33.599 evrov oziroma 1.093 evrov višji kot pri Novi KBM. Še malo več, natančneje 34.044,32 evra, bi plačali hranilnici LON, ki je tretja najugodnejša ponudnica teh stanovanjskih posojil.

Seznam bank in hranilnic, ki imajo na policah stanovanjska posojila s fiksno obrestno mero na 20 let, je nekoliko krajši kot pri drugih posojilih. Tovrstnih posojil nimajo v ponudbi Addiko, ki sicer stanovanjskih posojil sploh ne ponuja, BKS, Gorenjska banka in pa N Banka.

Rast EURIBOR podžiga rast obrestnih mer

Tempo rasti obrestnih mer pri posojilih s fiksno obrestno mero narekujejo banke, pri tistih s spremenljivo obrestno mero pa višanje obrestnih mer narekuje predvsem vztrajna rast EURIBOR. Ta bo, ob sedanji dinamiki rasti, kmalu dosegel fiksne obrestne pribitke, ki se trenutno gibljejo med 1,30 in 1,90 odstotka.

Najnižji fiksni letni pribitek na spremenljivi del obrestne mere (EURIBOR) za stanovanjsko posojilo na 20 let trenutno zaračunata Gorenjska banka in Unicredit, pribitek pa je 1,30 odstotka. Sledi jima Nova KBM, s pribitkom 1,40 odstotka za komitente, ki imajo njihov paket Komplet.

Stanovanjsko posojilo s spremenljivo obrestno mero je možno najeti pri



NAJ POTROŠNIŠKO POSOJILO S SPREMENLJIVO OBRESTNO MERO

OPOMBA: Koliko vas stane, če si na banki izposodite 10.000 evrov posojila za 60 mesecev?

Ugodnost potrošniškega posojila smo ocenili glede na letni fiksni pribitek k spremenljivemu delu obrestne mere (EURIBOR).

Posojilo s spremenljivo obrestno mero	Mesečni obrok (v EUR)	Referenčna obrestna mera + letni pribitek	Stroški odobritve (v EUR)	Stroški zavarovanja pri zavarovalnici (v EUR)	Strošek ocene tveganja stranke (v EUR)	EOM (v %)	Skupni stroški posojila brez odplačila glavnice (v EUR)	Število točk
Addiko*								12
Intesa Sanpaolo	195,48	6M EURIBOR + 5,80 %	170,00	0,00	0,00	8,07%	2.097,23	11
Sparkasse	192,45	6M EURIBOR + 5,15 %	210,00	0,00	0,00	6,90%	1.755,90	7
BKS**	188,26	6M EURIBOR + 3,90 %	100,00	315,14	0,00	8,24%	1.710,35	2
Delavska hranilnica	194,19	6M EURIBOR + 4,90%	150,00	0,00	0,00	7,03%	1.801,40	5
DBS	189,33	6M EURIBOR + 4,15%	150,00	332,84	0,00	7,41%	1.842,64	3
Gorenjska banka	191,70	6M EURIBOR + 5,00%	150,00	303,73	0,00	8,48%	2.114,79	6
Lon	192,21	6M EURIBOR + 4,30%	150,00	314,46	0,00	7,56%	1.866,13	4
Nova KBM								12
NLB	192,68	6M EURIBOR + 5,20 %	160,00	0,00	335,26	8,29%	2.059,90	8
Prim. hran. Vipava								12
N Banka	192,68	6M EURIBOR + 5,20 %	160,00	363,00	0,00	8,44%	2.086,92	8
SKB	192,95	3M EURIBOR + 5,40 %	170,00	0,00	0,00	8,20%	2.101,58	10
Unicredit banka	183,23	3M EURIBOR + 3,20 %	250,00	0,00	0,00	5,47%	1.423,91	1

Op.: *trenutno banka v ponudbi nima spremenljive obrestne mere. **Upoštevana je ponudba za namensko potrošniško posojilo. Viri: banke in hranilnice, lastni izračuni

WWW.MOJEFINANCE.SI



30

TEMA Z NASLOVNICE

vseh bankah in hranilnicah, z izjemo Addiko, ki - kot že rečeno - stanovanjskih posojil nima v ponudbi.

Ohlapnejši ukrepi Banke Slovenije niso povečali povpraševanja

V sredini leta je Banka Slovenije nekoliko omilila makrobonitetni ukrep, ki omejuje kreditiranje. In kakšni so učinki? Banke in hranilnice so si edine, učinka na povečano povpraševanje po posojilih ne opažajo. Banka Sparkasse dodaja, da zaznava »vpliv makrobonitetnih omejitev trenutno le pri normiranih samostojnih zaposlenih, ki po novem težje dobiijo posojilo, saj so merila za ugotavljanje kreditne sposobnosti občutno strožja«.

Dražja energija še ni težava pri odobravanju stanovanjskih posojil

Še nekaj nas je zanimalo pri stanovanjskih posojilih, in sicer ali v luči energetske krize in korenitega višanja cen energentov energetska učinkovitost objekta, ki je predmet kreditiranja in navadno služi tudi kot zavarovanje posojila, vpliva na presojo kreditnega tveganja in oceno vrednosti nepremičnine. Povedano drugače, zanimalo nas je, ali bančniki že dvignejo obrvi ob obravnavi vloge za posojilo stranki, ki bi se zadolžila do

roba, kupila pa bi rada energijsko potratno nepremičnino. Visoki stroški ogrevanja bi namreč negativno vplivali tudi na zmožnost poravnavanja anuitet banki.

Banke in hranilnice pravijo, da je energijska učinkovitost stavbe vključena kot merilo cenitve nepremičnine, kar pomeni, da bi bila energijsko potratna stavba ocenjena slabše in bi s tem bila stranka upravičena do manj posojila. Ni pa iz odgovorov bank zaznati, da bi bili stroški ogrevanja energijsko potratnega objekta, ki bi lahko bili prevelik izziv za posojilomalca, že kakšna posebna ovira pri odobritvi posojila.

Pri izračunu efektivne obrestne mere še ni enotnosti

Še na nekaj nas opozarjajo banke, in sicer neenotno metodologijo izračuna efektivne obrestne mere in posledično skupnih stroškov posojila. Težava nastane, ker banke različno vključujejo v izračun efektivne obrestne mere različne stroške, kot je recimo nadomestilo za vodenje računa, nadomestilo za vodenje posojila in podobno. O tem smo sicer že pisali, ponovimo pa stališče Banke Slovenije, ki pravi, da »banka v skladu prvim odstavkom 46. člena ZPotK-2 ne sme zahtevati vezave kreditne pogodbe za nepremičnino s sklenitvijo pogodbe o pomožni storitvi. Banka lahko potrošniku ponudi sklenitev kreditne pogodbe za nepremičnino v paketu

NAJ STANOVANJSKO POSOJILO S FIKSNO OBRESTNO MERO

OPOMBA: Stanovanjsko posojilo, zavarovano s hipoteko, v vrednosti 100 tisoč evrov za komitente banke za obdobje 20 let; brez sklepanja življenjskega ali drugega zavarovanja; stanovanjska posojila smo razvrščali glede na skupni strošek posojila brez odplačila glavnice.

Fiksna obrestna mera	Mesečni obrok (v EUR)	Letna obrestna mera (v %)	EOM (v %)	Skupni stroški posojila brez odplačila glavnice (v EUR)	Število točk
Addiko*					11
Intesa Sanpaolo	559,62	3,10%	3,31%	35.720,21	6
Sparkasse	574,83	3,40%	3,53%	38.643,95	9
BKS**					11
Delavska hranilnica	572,64	3,30%	3,47%	37.933,60	8
DBS	554,60	3,00%	3,10%	33.599,00	2
Gorènjska banka**					11
Lon	554,60	3,00%	3,13%	34.044,32	3
Nova KBM***	547,12	2,85%	2,99%	32.506,01	1
NLB	567,20	3,25%	3,28%	36.870,38	7
Primorska hranilnica Vipava	559,62	3,10%	3,30%	35.667,77	5
N Banka**					11
SKB	574,83	3,40%	3,63%	39.623,63	10
Unicredit banka	556,77	3,00%	3,25%	35.087,65	4



Op.: *banka trenutno v ponudbi nima stanovanjskih posojil.
 **Banka trenutno ne ponuja stanovanjskih posojil s fiksno obrestno mero na 20 let.
 ***Obrestna mera za komitenta s paketom Komplet. Posebna ponudba brez stroškov odobritve do 31. decembra 2022.
 Viri: banke in hranilnice, lastni izračuni



z drugimi ločenimi finančnimi produkti ali storitvami, pri čemer je kreditna pogodba za nepremičnino potrošniku na voljo posebej, a ne obvezno pod enakimi pogoji kot pri ponudbi ali sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino v paketu z drugimi ločenimi finančnimi produkti ali storitvami (peti odstavek 46. člena ZPotK-2). Glede na navedeno in na ločenost produktov (kredit in TRR) stroška vodenja TRR pri stanovanjskih kreditih ni treba izkazovati v izračunu EOM. Drugačna situacija pa nastane pri potrošniških kreditih, kjer se vedno lahko pogojuje odobritev kredita z odprtjem TRR pri banki, ta strošek pa se mora vračunati v EOM.«

Ali se še da dobiti ugodno stanovanjsko posojilo?

Če se vam zdi aktualna ponudba bank predraga za vaš žep, je treba počakati mesec ali dva, v ponudbi bank bi se lahko našla tudi ponudba ugodnejših stanovanjskih posojil. Žal ne za vsakogar, ampak le za tiste, ki izpolnjujejo pogoje po zakonu o stanovanjski jamstveni shemi za mlade.

Končana je namreč prva razdelitev kvot po tem zakonu, na voljo pa bo za 28 milijonov posojil z jamstvom države, namenjenih upravičencem pod pogoji, določenimi pri prvi razdelitvi kvot. Stanovanjska posojila z jamstvom države

bodo odobravale BKS, Delavska hranilnica, Nova KBM in SKB. Efektivno obrestno mero teh posojil sta razkrili BKS in Delavska hranilnica, pri prvi bodo posojila imela največ 3,30-odstotno efektivno obrestno mero, pri Delavski hranilnici pa bo ta znašala 1,99 odstotka.

Depozitne obrestne mere se prebujajo

Dolga leta je bila krivulja obrestnih mer na vloge obrnjena navzdol in se bolj ali manj približala ničli. Večina bank in hranilnic je lani uvedla tudi ležarine na vloge, višje od 100 tisoč evrov. A časi se spreminjajo.

Zaostrovanje denarne politike Evropske centralne banke, ki se kaže v zviševanju njenih obrestnih mer in privajanju denarne pipice, počasi daje rezultate. Banke so že kar krepko povišale posojilne fiksne obrestne mere, pri spremenljivih je za podobno dinamiko poskrbela rast EURIBOR.

Pri depozitih gre bolj počasi, a prve poteze so že bile narejene. Na začetku avgusta so banke fizičnim osebam nehale zaračunavati ležarine, kaže, da je konec tudi mirnega spanca depozitnih mer, ki so bile že nekaj let tako rekoč na le-dišču.



NAJ STANOVANJSKO POSOJILO S SPREMENLJIVO OBRESTNO MERO

OPOMBA: Stanovanjsko posojilo, zavarovano s hipoteko, v vrednosti 100 tisoč evrov za komitente banke za obdobje 20 let; brez sklepanja življenjskega ali drugega zavarovanja; stanovanjska posojila smo razvrščali glede na letni fiksni pribitek k spremenljivemu delu obrestne mere (EURIBOR).

Spremenljiva obrestna mera	Mesečni obrok (v EUR)	Referenčna obrestna mera + letni pribitek (v %)	EOM (v %)	Skupni stroški posojila brez odplačila glavnice (v EUR)	Števílo točk
Addiko*					14
Intesa Sanpaolo	511,11	6M EURIBOR + 1,45%	2,29%	25.909,04	4
Sparkasse	511,11	6M EURIBOR + 1,45%	2,21%	23.352,93	4
BKS	529,91	6M EURIBOR + 1,50%	2,76%	28.176,12	8
Delavska hranilnica	514,01	6M EURIBOR + 1,45%	2,25%	23.862,40	4
DBS	531,56	6M EURIBOR + 1,55%	2,62%	28.069,40	10
Gorenjska banka	503,99	6M EURIBOR + 1,30%	2,09%	22.071,87	1
Lon	513,50	6M EURIBOR + 1,50%	2,27%	24.138,77	8
Nova KBM**	524,27	6M EURIBOR + 1,40%	2,52%	27.022,44	3
NLB	532,83	6M EURIBOR + 1,90%	2,67%	28.625,18	12
Primorska hranilnica Vipava	510,78	6M EURIBOR + 1,45%	2,28%	23.945,76	4
N Banka	532,83	6M EURIBOR + 1,90%	2,67%	28.579,20	12
SKB	512,64	3M EURIBOR + 1,60%	2,33%	24.694,82	11
Unicredit banka	499,59	3M EURIBOR + 1,30%	2,04%	22.461,11	1

Op: *banka trenutno v ponudbi nima stanovanjskih posojil. **Obrestna mera za komitenta s paketom Komplet. Posebna ponudba brez stroškov odobritve do 31. decembra 2022. Viri: banke in hranilnice, lastni izračuni

WWW.MOJEFINANCE.SI



Premiki so razvidni tudi iz podatkov, ki smo jih prejeli od bank in hranilnic. Tako sta Addiko in NLB pri obrestnih merah na vezane depozite nad letom dni že krepko nad obrestnimi merami konkurence. Medtem ko Addiko že več mesecev zlagoma povišuje depozitne obrestne mere, gre pri NLB dvig predvsem na račun rasti trimesečnega EURIBOR, ki je sestavni del njihove depozitne obrestne mere. Nekoliko višje depozitne obrestne mere od konkurence ponujajo še pri Sparkasse (0,30 odstotka na leto) in pri hranilnici Lon (0,20 odstotka na leto).

Glede na tržni delež, predvsem NLB, je skoraj gotovo pričakovati podobne premike tudi pri drugih. Verjetno pa bo premik najprej pri vlogah pravnih oseb, te razpolagajo z večjimi zneski in imajo s tem pri bankah tudi večjo pogajalsko moč.

Če ste pri denarju, se dogajanje pri depozitnih obrestnih merah vsekakor splača pozorno spremljati. Morda si boste sčasoma povrnili morebitne plačane ležarine. A ne pozabite, po tisoč evrih prejetih obresti bodo svoj lonec pristavili tudi dacarji.

DEPOZITNE OBRESTNE MERE

OPOMBA: Znesek obresti za depozit v vrednosti 5 tisoč evrov za dobo 366 dni.

Banka	Znesek obresti (v EUR)	Letna obrestna mera (v %)
Addiko	27,96	0,55
Intesa Sanpaolo*	2,71	0,05
Sparkasse**	15,00	0,30
BKS Bank***	2,50	0,05
Delavska hranilnica	5,02	0,10
DBS	1,00	0,02
Gorenjska banka	1,00	0,02
Lon	10,00	0,20
Nova KBM	0,50	0,01
NLB****	29,51	0,59
Primorska hranilnica	2,51	0,05
N Banka	2,50	0,05
SKB	0,50	0,01
Unicredit banka	0,51	0,01

Op: *banka v svoji ponudbi nima depozitov za 366 dni, zato sta prikazana obrestna mera in znesek obresti za 13 mesecev. **Za nove stranke banka v akciji trenutno ponuja višje obrestne mere. ***Depozit od 271 do 365 dni. ****Upoštevana spremenljiva obrestna mera trimesečni EURIBOR (0,5820 %) + 0,0100 %, kar znaša 0,59 % na leto. Vir: banke in hranilnice, lastni izračuni