



Datum: 25.10.2010 - Stran: OSEBNE FINANCE

## Porast stanovanjskih kreditov

**Nepremičninski krč popušča v delu nepremičninskega prometa, v katerem je udeležena pretežno mlajša populacija - mlade družine in mlajši posamezniki, ki kupujejo nepremičnine skoraj praviloma z bančnimi krediti, pravi Aleksandra Kunst iz podjetja Euroconsult**



Marko Vanovšek

**V bankah ugotavljajo, da je razlog za naraščanje števila pogodb sklenjenih za stanovanjska posojila najverjetneje v dolgi ročnosti posojil in predvsem v nizki obrestni meri.**

Ekonomski inštitut Prave fakultete v Ljubljani v podatkih o septembrskih gospodarskih gibanjih med drugim ugotavlja, da krediti v Sloveniji naraščajo hitreje kot v evroobmočju, naraščali naj bi predvsem stanovanjski krediti. Živahna rast kreditov prebivalstva naj bi obsegala zelo različno dinamiko. Potrošniški krediti v medletnih primerjavah stagnirajo ali se počasi zmanjšujejo (julija so bili potrošniški krediti še nižji kot 2008/7), stanovanjski že zelo hitro naraščajo. V poletnih mesecih naj bi se slednji še dodatno pospešili, stopnje rasti so že presegle 20 odstotkov letno. Letos do julija je povečanje stanovanjskih kreditov doseglo 600 milijonov oziroma povprečno 85 milijonov evrov na mesec. Poročilo Ekonomskega inštituta še navaja, da so se stanovanjski krediti v letu 2007, ko je bil stanovanjski bum na višku, povečali v povprečju za 62 milijonov evrov na mesec, torej opazno manj.

V bankah ugotavljajo, da je razlog za naraščanje števila sklenjenih pogodb za stanovanjska posojila najverjetneje v dolgi ročnosti posojil, ki je lahko celo 25 in 30 let, in predvsem v nizki obrestni meri. Večina obrestnih mer je vezana na trimesečni evribor, ki je 0,982-odstoten, in šestmesečni evribor, katerega vrednost je 1,206 odstotka. Tudi fiksni pribitki na referenčno obrestno mero naj bi bili razmeroma nizki, v posebnih ponudbah so od 1,9- do triodstotni, odvisno od odplačilne dobe. Zneski posojil v povprečju znašajo okoli 50 tisoč evrov.

Kupci so še vedno previdni

Ali zaradi porasta stanovanjskih posojil ugotavljajo več transakcij tudi v podjetjih za promet z nepremičninami?

**Aleksandra Kunst** iz podjetja Euroconsult ugotavlja, da obstajajo razlike v povpraševanju po nepremičninah med mlajšo in "bolj zrelo" generacijo: "Nepremičninski krč popušča v delu nepremičninskega prometa, v katerem je udeležena pretežno mlajša populacija - mlade družine in mlajši posamezniki, ki kupujejo nepremičnine skoraj praviloma z bančnimi krediti." Po njenem k večji dinamiki nepremičninskega prometa zagotovo prispevajo tudi državna jamstva. "Sicer pa se nakup nepremičnin financira pretežno z bančnimi posojili, o pogojih teh se stranke dogovorijo bolj ali manj individualno.

Temeljni pogoj kreditiranja so zadostna jamstva posojilojemalca."

V zvezi s prometom nepremičnin "zrelejše generacije" pa pri Euroconsultu ugotavljajo stagnacijo sklenjenih poslov iz zelo verjetnega razloga "večje previdnosti potencialnih kupcev". Ta, pravi Kunstova, temelji na sedanjem gospodarskem trenutku, in na nerealnih pričakovanjih po še dodatnem znižanju cen na nepremičninskem trgu. Slednje pa, ugotavlja, nima nikakršne realne podlage.

**Ksenija Brenc** iz podjetja Dodoma: "Večina izmed kupcev nepremičnin nima na voljo dovolj lastnih sredstev za nakup stanovanja ali hiše, zato mora najeti stanovanjski (hipotekarni) kredit. Ponudba bank je zadostna, pogoji za odobritev so pri bančnih ponudnikih bolj ali manj podobni. Po naših izkušnjah banke še vedno 'rade' odobrijo kredite, obrestne mere so v primerjavi s prejšnjim obdobjem relativno ugodne. Problem je na drugi strani, pri kreditojemalcih, ki ne izpolnjujejo pogojev za najem kredita. Stvar je še nekoliko otežila višja vrednost minimalne plače, ki je sedaj 562 evrov." Brencetova še pravi, da izkušnje v Dodomi kažejo, da število transakcij pri prodaji nepremičnin rahlo narašča, kar kažejo tudi statistični podatki za najem kreditov. "Vendar je treba poudariti, da so kupci nepremičnin, kreditojemalci, ki sicer izpolnjujejo pogoje za najem kredita, zaradi nastale gospodarske situacije veliko bolj previdni in preudarni, saj ne vedo, kaj bo prinesel jutrišnji dan.

**Nives Cekov** iz podjetja Cekov nepremičnine pa pravi, da v njihovem podjetju, kljub statističnim podatkom o hitrem naraščanju stanovanjskih kreditov, ne zaznavajo povečanega števila transakcij. "Bi pa morda lahko naraščanje stanovanjskih kreditov pripisali vse pogostejšim odločitvam na področju individualnih gradenj in ugodnim ponudbam podjetij za izdelavo hiš in objektov po meri kupca," pojasnjuje Nives Cekov.

### Kmalu posojila po jamstveni shemi

Že ta mesec naj bi bila spet na voljo še posojila, zavarovana na podlagi državne jamstvene sheme. Doslej so zanje lahko zaprosili zaposleni za določen čas, tisti, ki prvič rešujejo stanovanjski problem, in mlade družine. Država jim jamči zanje do 50 odstotkov obveznosti, jamstvo pa se lahko izda za obveznosti posojila, ki je zavarovano s hipoteko ali zemljiškim dolgom na nepremičnini, ročnost kredita je lahko do 25 let, glavnica pa lahko znaša od 5000 do 100.000 evrov. V okviru zadnje avkcije so posojila lahko dobili občani, ki jim je bila iz poslovnih razlogov odpovedana pogodba o zaposlitvi po 1. oktobru 2008. Povedati je treba, da jamstvo ne pomeni, da posojilojemalcu dolga ob morebitnih finančnih težavah ne bo treba poplačati. Država njegove obveznosti do banke sicer poravnava, občan pa postane dolžnik države. Država nato neplačane obveznosti obravnava enako kot njegove davčne obveznosti. Odlog poplačila Dursu lahko traja, dokler kreditojemalec nima zagotovljenega rednega vira dohodkov ali drugega premoženja, iz katerega lahko poplača dolg, vendar največ dve leti.

**ZORA KUŽET**