

VIŠJA STROKOVNA ŠOLA ACADEMIA
MARIBOR

PONUDBA STANOVANJSKIH KREDITOV

Kandidatka: Karla Leopold

Vrsta študija: študentka izrednega študija

Študijski program: Ekonomist

Mentorica predavateljica: dr. Vlasta Črčinovič Krofič, univ. dipl. prav.

Lektorica: Barbara Cvetko

Maribor, 2016

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA

Podpisana Karla Leopold, sem avtorica diplomskega dela z naslovom Ponudba stanovanjskih kreditov, ki sem ga napisala pod mentorstvom dr. Vlaste Črčinovič Krofič, univ. dipl. prav.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predloženo delo izključno rezultat mojega dela,
- sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev, ki jih uporabljam v predloženi nalogi, navedena oz. citirana skladno s pravili Višje strokovne šole Academia Maribor,
- se zavedam, da je plagiatstvo – predstavljanje tujih del oz. misli, kot moje lastne kaznivo po Zakonu o avtorski in sorodnih pravicah (Ur. l. RS 16/07 – uradno prečiščeno besedilo, 68/08, 110/2013 in 56/2015); (v nadaljevanju ZASP), prekršek pa podleže tudi ukrepom Višje strokovne šole Academia Maribor skladno z njenimi pravili,
- skladno z 32.a členom ZASP dovoljujem Višji strokovni šoli Academia Maribor objavo diplomskega dela na spletnem portalu šole.

Benedikt, maj 2016

Podpis študenta:

ZAHVALA

Zahvaljujem se svoji mentorici dr. Vlasti Črčinovič Krofič za usmerjanje in koristne napotke pri izdelavi diplomskega dela.

Posebej se zahvaljujem Ivanu, Barbari, Klemnu in Gregorju, ki so mi vedno stali ob strani, me spodbujali in me podpirali tekom študija ter v procesu izdelave diplomskega dela.

Hvala Barbari Cvetko za lektoriranje diplomskega dela.

POVZETEK

Ena izmed osnovnih dejavnosti poslovnih bank v Sloveniji je dajanje kreditov. Poslovne banke so tudi najprimernejši ponudnik kreditov.

V življenju se pogosto znajdemo v situacijah, ko nas doleti pomanjkanje denarja. Izhod iz nastalega problema je lahko najetje kredita. Pri tem naletimo na mnoge ovire in zadrege.

Že v daljni preteklosti so ljudje uporabljali raznovrstne oblike posojil (podobne današnjemu kreditu), ki so jih dajali in vračali v blagu. Danes imamo na voljo paleto različnih vrst kreditov, ki jih poslovne banke ponujajo in s tem zadovoljujejo potrebe po dodatnih sredstvih pravnim in fizičnim osebam.

V diplomski nalogi smo se omejili na kreditiranje fizičnih oseb. Naša želja je predstaviti postopek kreditiranja med banko kot kreditno institucijo in morebitnim kreditojemalcem.

Proučevali smo odobravanja kreditov tako, da smo izvedli primerjavo pogojev kreditiranja med slovenskimi bankami na področju obrestnih mer, ročnosti stanovanjskih kreditov in vrste zavarovanj.

V aplikativnem raziskovalnem delu smo preverjali zadovoljstvo kreditojemalcev, njihovo poznavanje postopkov kreditiranja, seznanjenost s ponodbami bank in preverjali za katere oblike zavarovanj bi se kreditojemalec odločil.

Ključne besede: kredit, nepremičnina, obrestna mera, zavarovanje, banka.

ABSTRACT

OFFER OF HOUSING LOANS

One of the basic activities of Slovenian business banks is giving credits. Banks are also the most appropriate provider of credits. In lives we often find ourselves in situations that befall us with lack of money. An exit from the resulting problems can be taking of loan credit. Out there we can encounter many obstacles and embarrassments.

Already in the distant past people were using different forms of loans (similar to nowadays credits) which were giving and returning in goods. Today we have available many different types of credits that business banks offers and with it satisfy the needs for additional funds of legal entities and natural persons.

In this diploma thesis we are restricted on natural persons. Our wish is to present credit procedures between bank as an institution and a possible borrower.

We examined for credit approval procedures in a manner of comparing requirements for potential borrowers in Slovenian banks on the area of interest rates, mortgage terms and types of loan protection insurances.

In part of applied research we examined the satisfaction of borrowers, their knowledge of crediting procedures, familiarity with bank offers and we checked for which form of loan protection insurance borrowers would decide.

Keywords: credit, real estate, interest rate, insurance, bank.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	9
1.1	OPIS PODROČJA IN OPREDELITEV PROBLEMA.....	9
1.2	CILJI.....	9
1.3	TEMELJNA TEZA IN OPREDELITEV RAZISKOVALNIH VPRAŠANJ	10
1.4	PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE	10
1.5	UPORABLJENE RAZISKOVALNE METODE	10
2	STANOVANJSKI KREDITI.....	12
2.1	OPREDELITEV KREDITA	12
2.2	STANOVANJSKI KREDIT	13
2.2.1	<i>Predstavitev stanovanjskega kredita</i>	<i>13</i>
2.2.2	<i>Pomen ugotavljanja kreditne sposobnosti.....</i>	<i>14</i>
2.2.3	<i>Pomen zagotavljanja ustrezne oblike zavarovanja</i>	<i>15</i>
2.3	HIPOTEKA NA NEPREMIČNINO	16
2.3.1	<i>Vzpostavitev hipoteke</i>	<i>17</i>
2.3.2	<i>Vinkulacija zavarovalne police</i>	<i>18</i>
2.3.3	<i>Nepremičnine, ki jih banka sprejema</i>	<i>18</i>
3	PREDSTAVITEV STANOVANJSKEGA KREDITA V BANKI X.....	20
3.1	PRIPRAVA KREDITNE DOKUMENTACIJE.....	20
3.1.1	<i>Informativni izračun</i>	<i>20</i>
3.1.2	<i>Pregled kreditne dokumentacije</i>	<i>20</i>
3.1.3	<i>Dokumentacija, potrebna pri stanovanjskem kreditu.....</i>	<i>21</i>
3.2	UGOTAVLJANJE KREDITNE SPOSOBNOSTI	22
3.2.1	<i>Določanje osnove za ugotavljanje kreditne sposobnosti.....</i>	<i>22</i>
3.2.2	<i>Osebni dohodek.....</i>	<i>22</i>
3.2.3	<i>Izračun kreditne sposobnosti.....</i>	<i>22</i>
3.3	OBRESTNA MERA.....	22
3.4	ZAVAROVANJE	23
3.5	PORABA KREDITA	23
4	PRIMERJAVA PONUDBE BANK ZA STANOVANJSKE KREDITE	24
4.1	PRIMERJAVA OBRESTNIH MER.....	24
5	VSEBINA PRODAJNEGA RAZGOVORA	27
6	ANKETNI VPRAŠALNIK – ANALIZA.....	29

6.1	PREDSTAVITEV PROBLEMA	29
6.2	METODA DELA.....	29
6.3	REZULTATI ANKETNEGA VPRAŠALNIKA.....	29
7	SKLEP.....	39
8	VIRI, LITERATURA.....	41
9	PRILOGE.....	42

KAZALO SLIK

SLIKA 1: KREDITI	12
SLIKA 2: HIPOTEKARNI KREDIT.....	17
SLIKA 3: GIBANJE EURIBORA.....	25
SLIKA 4: GIBANJE EURIBORA.....	25

KAZALO TABEL

TABELA 1: DOKUMENTACIJA, POTREBNA ZA ODOBRITEV KREDITA, GLEDE NA NAMEN.....	21
TABELA 2: PRIMERJALNA TABELA OBRESTNIH MER V % S FIKSNO OBRESTNO MERO	24
TABELA 3: PRIMERJALNA TABELA OBRESTNIH MER V % Z VARIABILNO OBRESTNO MERO (PRIBITEK EURIBOR)	24
TABELA 4: ŠESTMESEČNI EURIBOR	25
TABELA 5: TRIMESEČNI EURIBOR	26
TABELA 6: ZAVAROVANJE KREDITA	29
TABELA 7: KOMITENT BANKE	30
TABELA 8: PREGLED PONUDB	31
TABELA 9: PRIMERLJIVOST POGOJEV KREDITA.....	32
TABELA 10: MNENJE ANKETIRANCEV O TRAJANJU POSTOPKA	33
TABELA 11: DEJAVNIKI ODLOČANJA PRI NAJEMU KREDITA	34
TABELA 12: POZNAVANJE POSTOPKA ODOBRITEV KREDITA.....	35
TABELA 13: SPOL	36

TABELA 14: STAROST.....	37
-------------------------	----

KAZALO GRAFOV

GRAF 1: ZAVAROVANJE KREDITA	30
GRAF 2: KOMITENT BANKE	31
GRAF 3: PREGLED PONUDB	32
GRAF 4: PRIMERLJIVOST POGOJEV KREDITA.....	33
GRAF 5: MNENJE KREDITOJEMALCEV O TRAJANJU POSTOPKA	34
GRAF 6: DEJAVNIKI ODLOČANJA PRI NAJEMU KREDITA.....	35
GRAF 7: POZNAVANJE POSTOPKA ODOBRTVE KREDITA.....	36
GRAF 8: SPOL	37
GRAF 9: STAROST	38

1 UVOD

1.1 Opis področja in opredelitev problema

Zaposlena sem v drugi največji slovenski banki in opažam, da se precejšnje število komitentov odloča za najetje posojila. Veliko vlogo pri tem igrajo tuje banke, ki nastopajo na slovenskem trgu ter si poskušajo pridobiti stranke s »Paketi ugodnosti« in ugodnimi obrestnimi merami, ki jih ponujajo ob odobritvi kredita. V diplomski nalogi bom predstavila kreditiranje občanov in zavarovanje le-teh.

Poslovnim bankam predstavlja dajanje kreditov eno od osnovnih nalog, so pa poslovne banke tudi najprimernejši ponudnik kreditov za kreditojemalca.

Beseda kredit izvira iz latinske besede »credere,« kar pomeni zaupati. Že sam prevod besede torej pove, da kredit predstavlja zaupanje med kreditodajalcem in kreditojemalcem.

Za temo sem se odločila, ker sem zaposlena v banki na področju kreditiranja fizičnih oseb in mi je le-to domače, obenem pa tudi zato, ker je postalo v zadnjem času najetje kredita samoumevna stvar, saj se veliko ljudi, predvsem mladih, ki imajo ustrezno zaposlitev, odloča za najetje kredita. Z najetim kreditom si tako lahko pomagajo pri reševanju stanovanjskih težav ali si privoščijo kaj, česar si brez tega ne bi mogli.

V diplomski nalogi bomo opisali celoten postopek kreditnega poslovanja med banko in stranko, predstavili bomo vsebino informativnega izračuna ter kreditno pogodbo, naloga pa bo vsebovala tudi primerjalno ponudbo med bankami v Sloveniji.

1.2 Cilji

Cilji, ki jih želimo doseči:

- opredeliti pojem in pomen kredita,
- seznaniti se z vrstami zavarovanj kredita,
- spoznati vrste kreditov in zavarovanja pri banki X,
- izvesti raziskavo v banki X in preveriti, kako različni dejavniki vplivajo na najem kredita.

1.3 Temeljna teza in opredelitev raziskovalnih vprašanj

Na podlagi preučevanja tematike o stanovanjskih kreditih postavljam temeljno tezo, ki pravi, da se povpraševanje fizičnih oseb po stanovanjskih kreditih povečuje in kako vplivajo pogoji banke na najem kredita kreditojemalcev.

Raziskovalna vprašanja:

RV 1: Ali kreditojemalci pri najemu kredita za nakup nepremičnine za zavarovanje kredita najpogosteje ponudijo zastavo nepremičnine?

RV 2: Ali je obrestna mera dejavnik, ki najpogosteje vpliva na odločitev za najem kredita?

RV 3: Ali kreditojemalci dobro poznajo celoten postopek najema kredita?

RV 4: Ali kreditojemalci mislijo, da postopek od vložitve vloge do odobritve kredita poteka v dogovorjenem roku?

1.4 Predpostavke in omejitve

Stanovanjski krediti so namenski krediti, namenjeni nakupu, gradnji ali obnovi nepremičnine. Višina odobrenega kredita je odvisna od: višine osebnega dohodka, vrednosti nepremičnine oz. zneska vlaganja v nepremičnino, lastnih sredstev, oblike zavarovanja ter ročnosti odplačevanja. Banke imajo podobne ponudbe kreditiranja, razlika je le v poimenovanju ponudb, obrestnih merah in možnostih zavarovanja kredita.

Doba odplačevanja stanovanjskega kredita 20 in 30 let je relativno dolga glede na visoke zneske najetega kredita.

Pri raziskovanju se omejujemo na eno banko in omejen vzorec anketirancev. Najemanje kreditov je povezano s finančno močjo kreditojemalcev in v Republiki Sloveniji zelo odvisno od posamezne regije. Glede na navedeno se rezultati raziskave nanašajo le na določeno področje Slovenije in odražajo stanje le-tega področja.

1.5 Uporabljene raziskovalne metode

V diplomski nalogi smo uporabili metodo namiznega raziskovanja in deskriptivno/opisno metodo s študijem domače literature ter z opravljenimi razgovori s strankami. Predstavljamo postopek od prvega stika s prosilcem kredita do odobritve kredita.

V raziskovalnem delu smo uporabili metodo anketiranja ter statistične metode analize in sinteze. Predstavili smo vsebino prodajnega razgovora, opravljenega s kreditojemalci, ter

analizo odgovorov anketnih vprašalnikov, katere so prosilci izpolnili ob koncu najema stanovanjskega kredita. V raziskavo je bilo vključenih 50 anketirancev. Anketa je anonimna in vsebuje 9 vprašanj.

2 STANOVANJSKI KREDITI

2.1 Opredelitev kredita

Bitenc (2009) povzema nekaj temeljnih definicij o kreditu:

- Kredit imenujemo prenos denarja, blaga ali storitev na drugo osebo z upanjem, da bo prejemnik kredita le-tega v prihodnosti sposoben in hkrati pripravljen vrniti v enaki vrednosti.
- Kredit je lahko odobren na podlagi osebnega ugleda osebe, ki bo na tej podlagi nabavila denar, blago ali delovno silo. V zameno oseba z ugledom ponuja obljubo plačila v bodočnosti.
- Kredit pomeni upnikovo zaupanje v pripravljenost in sposobnost dolžnika, da bo plačal svoj dolg.
- Kredit je kratkoročna/dolgoročna prodaja denarja.
- Na področju prava, komercialne in ekonomike je kredit pravica kreditodajalca, da prisili kreditojemalca k vračilu kredita v prihodnosti.
- Kredit je sposobnost zagotavljanja dobrin in storitev v sedanjosti v zameno za ekvivalent v prihodnosti.
- Kredit predstavlja/zagotavlja kupno moč.
- Kredit je sposobnost v sedanjosti pridobiti dobrine, katerih vrednost se meri v denarju, na podlagi obljube plačila v prihodnosti. Navedeno temelji na zaupanju prodajalca v kupčevo sposobnost poravnave obveznosti.
- Kredit je prodaja na upanje.



Slika 1: Krediti

Vir: (Bitenc, 2009)

Kredit pomeni pridobivanje oziroma zagotavljanje finančnih sredstev iz zunanjih virov. V današnjem času se ponudba kreditov prilagaja potrebam posameznikov (porabnikov kredita). Banke se želijo s paleto bogate ponudbe kreditov približati potencialnim strankam tako, da se prilagajajo njihovemu povpraševanju. Ločimo več vrst kreditov, ki se med seboj razlikujejo po namenu in porabi odobrenih kreditnih sredstev. Po Bitencu (2009) jih delimo po:

- predmetu kreditiranja,
- roku kreditiranja,
- namenu kreditiranja,
- subjektu kreditiranja,
- zavarovanju kredita,
- načinu odplačila kredita.

Z vidika namena porabe sredstev se krediti razlikujejo po obliki izplačila, in sicer ali so izplačani v gotovini brez določenega namena ali z določenim namenom. Podlaga za črpanje namenskih kreditov je predložena pogodba, predračun ali račun, ki ga je (bančna) stranka - kreditojemalec sklenila z dobaviteljem blaga oziroma storitve. Z gotovinskim kreditom praviloma kupujemo potrošne dobrine, medtem ko z namenskim kreditom običajno ustvarjamo nova sredstva, ki pomenijo večanje našega premoženja (Bitenc, 2009).

2.2 Stanovanjski kredit

2.2.1 Predstavitev stanovanjskega kredita

Stanovanjski kredit je namenski kredit za vlaganje v nepremičnino oz. nakup nepremičnine. Odobri se lahko za naslednje namene:

- nakup stanovanja ali stanovanjske hiše,
- novogradnja individualne stanovanjske hiše (tudi nadomestna gradnja, nadzidava ali dozidava, izgradnja podstrešnega stanovanja),
- rekonstrukcija ali adaptacija lastnega stanovanja, stanovanjske hiše,
- nakup stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske hiše,
- plačilo stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča,
- plačilo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče,
- plačilo projektne dokumentacije v zvezi z navedenimi nameni,
- poplačilo že najetih kreditov za navedene namene,

- drugi nameni, ki se nanašajo na financiranje objektov za nepridobitne namene (Navodila za odobravanje kreditov občanom, 2015).

2.2.2 Pomen ugotavljanja kreditne sposobnosti

Sredstva, ki po odbitku vseh anuitet/obrokov po vseh zadolžitvah in poroštvih preostanejo upniku za kredit, se uporabijo za določitev kreditne sposobnosti. Minimalna plača, ki je določena z zakonom, mora ostati upniku za kredit po plačilu anuitete/obroka in upoštevanih drugih obremenitvah, da je ta kreditno sposoben.

Obstajajo veljavne osnove na podlagi povprečne mesečne neto plače za zadnje trimesečje po katerih se izračuna kreditna sposobnost. To velja za stanovanjske, dolgoročne potrošniške ter kratkoročne kredite.

Mesečne anuitete odobrenega potrošniškega ali stanovanjskega kredita lahko praviloma znašajo:

1. Redno zaposleni doma ali v tujini, prejemniki pokojnine ali prejemniki rente iz tujine:
 - 1/3 neto plače do 604,35 EUR;
2. Zasebniki:
 - v višini neto zavarovalne osnove;
 - 1/36 dobička brez amortizacije, kadar je to za kreditojemalca ugodnejše;
3. Kmetovalci:
 - 1/12 ostanka čistega dohodka preteklega leta, ta je znižan za odmerjeni davek iz kmetijske dejavnosti;
 - 1/12 letne osnove, ki je predstavljala osnovo za odmero davka iz dohodka od opravljene kmetijske dejavnosti;
4. Študenti in polnoletni dijaki:
 - 2/5 mesečnih prilivov, prejetih zadnje tri mesece pred odobritvijo kredita, kamor šteje: delo prek študentskih servisov, pokojnine in prilivi na osnovi trajnega naloga staršev oz. skrbnikov (Navodila za odobravanje kreditov občanom, 2015).

Pri pregledu različnih ponudb stanovanjskih kreditov bank smo ugotovili, da imajo banke v večini podobna pravila. NLB in NKBM imata zelo podobne oz. skoraj enake pogoje

odobritve kredita, razlika je le v obrestnih merah. Izjema je Sberbank, ki dovoli poseganje v minimalno plačo, saj je pri njih dovoljen ostanek po odbitih obveznostih do 500,00 EUR.

Izboljšanje kapitalnega in likvidnostnega položaja bank naj bi v zadnjem letu najbolj vplival na zniževanje standardov kreditiranja kar se tiče čistih ponudbenih dejavnikov (bilančnih in stroškovnih). Mnogo ugodnih tržnih virov se je v bančnem poslovanju izkazalo šele v prvi četrtini leta 2015, času v katerem je na zniževanje standardov doprineslo tudi percepcija tveganja. Na višino standardov kreditiranja so negativno vplivali dobra aktivnost gospodarstva in ugodne okoliščine v podjetjih različnih področij. Dodatek tveganja pa ostaja enak pri zahtevanem zavarovanju. Izboljšana konkurenca tudi vpliva na nižanje standardov kreditiranja. Visoki standardi kreditiranja iz kriznega obdobja se ohranjajo, saj so banke očitno zelo odklonske do tveganja. Preden se banke odločijo za posojilo in pogoje, ki jih ima se ravna po standardih kreditiranja, ki jih usmerijo. Standardi kreditiranja so zrcalo zahtev in preferenc bank glede na vse značilnosti posojiljemalca. Pogoji posojila pa so odvisni od značilnosti posojila, ki ga bo banka odobrila. To so cenovni pogoji (višina pribitka na referenčno obrestno mero), pogoji, ki so odvisni od obsega, višine posojil, zahtevano zavarovanje in druge pogoje (ročnost). (Banka Slovenije, 2016).

2.2.3 Pomen zagotavljanja ustreznih oblik zavarovanja

Z zavarovanjem naložbe se lahko zmanjša kreditno tveganje. Uporablja se kot zaščita pred nevratilom v primeru, da bi se spremenile okoliščine, ki so bile znane ob odobritvi naložbe. Zavarovanja vplivajo na:

- izračun odstotka posamične oslabilosti določenega posla dolžnika,
- izračun uteži tveganja za kapitalno ustreznost,
- izterjavo v primeru nezmožnosti plačila dolžnika.

Kot primarni vir poplačila naložbe je potrebno upoštevati plačilno sposobnost dolžnika, pri čemer sprejeta zavarovanja za posamezno naložbo predstavljajo sekundarni vir poplačila naložbe (Navodila za odobravanje kreditov občanom, 2015).

Možne oblike zavarovanj v banki:

- prvovrstna zavarovanja (bančna vloga, vrednostni papirji Republike Slovenije, Banke Slovenije, Evropske centralne banke),
- primerna zavarovanja (jamstvo kreditno sposobnih porokov),

- zavarovanje z zastavo ustrezne nepremičnine na ozemlju Republike Slovenije,
- druge oblike zavarovanja, ki lahko zagotovijo jamčenje vračila kredita (Navodila za odobravanje kreditov občanom, 2015).

Banke imajo komitente razdeljene v bonitetne skupine(od A do E). Sodeč po bonitetni skupini se potem določajo zahteve glede zavarovanja, sodeč po bonitetnem razredu pa višina obrestne mere in nadomestila za storitve. Zamude poravnania obveznosti dajejo Centralni banki(Banki Slovenije) deleže za oblikovanje obveznih rezervacij v določenih skupinah komitentov. Komitenti, ki so najboljši in prosti vseh posebnih rezervacij se uvrstijo v skupino A. V tej skupini so komitenti, ki obveznosti plačujejo pred terminom zapadlosti ali izjemoma z zamudo do 15 dni.

Komitenti, ki jim je banka primorana izdelati 5 do 15% rezervacijo se uvrstijo v skupino B. Ti z plačilom obveznosti zamujajo do 30 dni ali občasno od 31 do 90 dni.

Če je plačevanje obveznosti izvedeno z zamudo 31 do 90 dni ali občasno z zamudo od 91 do 180 dni, se za komitenta oblikuje od 15 do 40% rezervacija. To so komitenti, ki se uvrščajo v skupino C.

Kot dolžnik, ki plačuje obveznosti z 91 do 180 dnevno zamudo ali občasno 181 do 365 dnevno zamudo se komitent uvrsti v skupino D. Rezervacija, ki jo za komitente te skupine oblikuje banka je 40 do 99%.

Za komitente, ki jim mora banka izdelati 100% rezervacijo so predstavniki skupine E. V tej skupini so komitenti deležni terjatev s sporno pravno podlago ali ocenjeni kot komitenti, ki ne bodo izvršili terjatev.

Med obdobjem pravnega razmerja banke spremljajo poslovanje komitentov in potem morebiti spremeniti kakovost zavarovanja terjatev. (Uradni list RS, 1993).

2.3 Hipoteka na nepremičnino

Za zavarovanje kreditov večjih vrednosti se je razvil poseben institut zavarovanja, to je hipoteka. Hipoteka je stvarna pravica na tuji stvari. Običajno se zastavijo nepremičnine. V primerih, kadar dolžnik ob zapadlosti obveznosti le-te ne izpolni, ima upnik možnost in pravico, da se poplača z vrednostjo zastavljene nepremičnine. Zastavna pravica se ureja z zastavno pogodbo in vpiše v zemljiško knjigo pristojnega sodišča, ki o tem izda odločbo. Namen hipotekarnega kredita je pogosto povezan z nakupom, izgradnjo ali obnovo nepremičnine. Pri tem se ugotavlja realna vrednost zastavljene nepremičnine (zgradbe,

stanovanja, zemljišča), ki jo kreditojemalec kupuje ali pa jo že ima v lasti. Zastavljena nepremičnina ostane v lasti kreditojemalca, ki jo še dalje uporablja. V primeru, da kreditojemalec preneha izpolnjevati kreditne obveznosti, ima kreditodajalec pravico poplačila iz zastavljene nepremičnine. To stori tako, da nepremičnino proda. Navedena oblika poplačila pride na vrsto kot zadnja in šele po tem, ko so bile izčrpane vse ostale možnosti za ohranitev kreditnega razmerja (Bitenc, 2009).



Slika 2: Hipotekarni kredit

Vir: (Bitenc, 2009)

2.3.1 Vzpostavitev hipoteke

Pravni posel, zakon ali odločba sodišča lahko izvrši zastavo pravice(hipoteko). Hipoteka na podlagi pravnega posla ima pogoj vpisa v zemljiško knjigo. Ta je opravljen na podlagi listine v kateri je zemljiškoknjižno dovolilo. Na takem dovolilu mora biti podpis overjen s strani notarja.

V listini, mora biti navedeno:

- upnik,
- zastavitelj,
- dolžnik (če sta to različni osebi),
- pravni temelj za hipoteko (na primer kreditna pogodba),
- označba nepremičnine, na kateri se ustanavlja hipoteka,
- opis, kaj nepremičnina v naravi predstavlja ter
- višina in zapadlost dolga.

Hipoteko lahko izvedemo tudi preko sklenitve notarskega zapisa, ki je neposredno izvršljiv. To je oblika notarskega zapisa, ki je pravni posel. Vsebuje soglasje zastavitelja, da je terjatev zavarovana z hipoteko, vknjiženo na nepremičnini, katere lastnik je zastavitelj. Po zapadlosti terjatve se le ta poplača iz kupnine, ki je pridobljena s prodajo nepremičnine. Zastavitelj soglaša tudi z izpraznitvijo in izročitvijo nepremičnine kupcu en mesec po prodaji. Notarski zapis zaznamuje tudi zemljiško knjigo in je učinkovit tudi proti kasnejšim lastnikom zastavljene nepremičnine. Upnik lahko v primeru neposredno izvršljivega notarskega zapisa v izvršilnem postopku zahteva prodajo nepremičnine in se kupnina porabi za poplačilo dolga. Neposredna izvršljivost je največkrat zagotovljena v primeru ustanovitve navadne klasične hipoteke, kjer se ustanovi zavarovanje za točno določeno terjatev. Neposredno izvršljive pa ne morejo biti terjatve, ki so pogojne, kot so garancija, okvirni kredit, limit, kontokorentni kredit. Pomožni vpis, ki javno objavi, vložitev predloga za dovolitev določenega vpisa še ne določenega s strani sodišča, je t.i. plomba. (Navodila za zavarovanje naložb, 2015).

2.3.2 Vinkulacija zavarovalne police

Cilj banke je ohranitev vrednosti nepremičnine in preprečitev škode. Ohranitev nadzora nad izplačilom zavarovanja, ob zavarovalnem primeru banka ohrani z zahtevo zavarovanja nepremičnine in vinkulacije.

Vinkulacija je izjava, o prenosu terjatve na banko, ki je dana predhodno. Ob zavarovalnem primeru banka prejme zavarovalnino strani zavarovalnice. Zavarovalnica brez pisnega dovoljenja banke zavarovalnine ne izplača zavarovancu. (Navodila za zavarovanje naložb, 2015).

2.3.3 Nepremičnine, ki jih banka sprejema

Nepremičnine, ki jih banka sprejema kot zavarovanje, so lahko:

- poslovne nepremičnine ali
- stanovanjske nepremičnine.

Zastaviti je možno:

- nepremičnino, katere lastnik je dolžnik,
- nepremičnino, katere lastnik je druga oseba.

Nepremičnina mora biti vpisana v zemljiško knjigo, zastavlja se nepremičnina kot celota (lastniški delež zastavitelja 1/1). Potreben je ažuren zemljiškoknjžni izpisek, ki je tudi javno dostopen.

Kreditojemalec mora opraviti ustrezno vrednotenje nepremičnin. Cenitev nepremičnine mora biti opravljena s strani neodvisnega cenilca, ki ocenjuje v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ali pa se upošteva vrednost GURS. Usmeritev banke je, da je za zavarovanje naložb primerna le ustanovitev hipoteke banke v 1. vrstnem redu. Banka pa sprejema tudi zavarovanja z zastavo nepremičnine na 2. vrstnem redu ali slabše, v kolikor je zagotovljeno poplačilo terjatev banke iz denarnega toka na podlagi unovčenja zavarovanj (Navodila za zavarovanje naložb, 2015).

Zastavitev nepremičnine prinaša tudi nekaj stroškov, ki jih mora kriti sam upnik za kredit. To so stroški notarskega zapisa ter vpisa zastavne pravice v zemljiško knjigo. (Rogač, 2008).

3 PREDSTAVITEV STANOVANJSKEGA KREDITA V BANKI

X

3.1 Priprava kreditne dokumentacije

Kreditni postopek se prične z vlogo za kredit ter s komitentovo vložitvijo vse potrebne dokumentacije. Vsa dokumentacija se hrani v kreditnem dosjeju.

Kreditojemalec priloži naslednjo dokumentacijo:

- vlogo za kredit,
- potrdilo o zaposlitvi in plači kreditojemalca,
- odstopno izjavo in upravno izplačilno prepoved,
- plačilne liste.

3.1.1 Informativni izračun

Bančni delavec s pomočjo informativnega izračuna predstavi kreditojemalcu mesečno obveznost, število obrokov, stroške odobritve, stroške odplačevanja, skupne stroške kredita, efektivno obrestno mero in skupni znesek za plačilo kredita.

Pred izdelavo informativnega izračuna kredita komitent u natančno predstavi ponudbo banke in možnosti, ki jih le-ta ponuja, da se zadosti strankinim potrebam.

3.1.2 Pregled kreditne dokumentacije

Postopek odobritve kredita se začne ob vložitvi potrebne dokumentacije, ki jo banka zahteva.

- Vloga za kredit je obrazec, na katerem so navedeni vsi podatki o kreditojemalcu: ime in priimek, naslov stalnega prebivališča, davčna številka, naziv podjetja, kjer je zaposlen, delovno mesto, poklic. Navedeni so podatki o kreditu: vrsta kredita, znesek kredita, doba odplačevanja,...Vloga vsebuje tudi datum in podpis kreditojemalca.
- Potrdilo o zaposlitvi in plači kreditojemalca mora vsebovati ime in priimek kreditojemalca z rojstnimi podatki in naslovom, naziv podjetja in transakcijski račun, velikost podjetja in število zaposlenih, prilive kreditojemalca za zadnje tri mesece in morebitne obveznosti. Potrdilo izpolni podjetje kreditojemalca in ga podpišejo pooblašene osebe v podjetju.
- Odstopna izjava in upravna izplačilna prepoved; kreditojemalec mora podpisati odstopno izjavo ne glede na izbrani način odplačevanja kredita, medtem ko mora

delodajalec potrditi upravno izplačilno prepoved le v primerih, ko je izbran način odplačevanja kredita preko administrativne prepovedi.

- Plačilne liste predloži kreditojemalec za primerjavo izpolnjenih obrazcev s strani delodajalca.

3.1.3 Dokumentacija, potrebna pri stanovanjskem kreditu

Kreditojemalcu lahko odobrimo stanovanjski kredit za določene namene. Glede na namen najetja kredita je potrebna različna dokumentacija.

Tabela 1: Dokumentacija, potrebna za odobritev kredita, glede na namen

NAMEN NAJETJA KREDITA	POTREBNA DOKUMENTACIJA
Nakup stanovanja ali stanovanjske hiše:	• original kupoprodajne pogodbe, overjen pri FURSU in notarju
Novogradnja individualne stanovanjske hiše:	• veljavno gradbeno dovoljenje • zemljiškoknjižni izpisek
Nakup stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske hiše:	• pogodba o takšnem nakupu in potrdilo pristojnega občinskega urada
Rekonstrukcija ali adaptacija lastnega stanovanja oziroma stanovanjske hiše:	• zemljiškoknjižni izpisek
Plačilo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče:	• pravnomočna odločba pristojne upravne enote
Plačilo projektne dokumentacije:	• pogodba med investitorjem in projektivnim podjetjem o izdelavi te dokumentacije
Poplačilo že najetih kreditov:	• pogodba o stanovanjskem kreditu
Izplačilo dednih deležev, solastniških deležev, deležev po razvezi:	• pravnomočna sodna odločba, notarsko overjen sporazum ali pogodba med strankami

Vir: (Navodilo o izvajanju zakona o potrošniških kreditih, 2015)

3.2 Ugotavljanje kreditne sposobnosti

3.2.1 Določanje osnove za ugotavljanje kreditne sposobnosti

Za odobritev kredita mora prosilec izkazati prilive na transakcijski račun najmanj za zadnje tri mesece pred odobritvijo kredita. Osnova za izračun kreditne sposobnosti za odobritev kredita je povprečje zadnjih treh mesečnih neto plač ali prilivov na račun, odvisno od vrste kredita. (Navodila za odobravanje kreditov občanom, 2015).

3.2.2 Osebni dohodek

Kot redni priliv na transakcijski račun se štejejo vsi prilivi iz naslova plač in pokojnin. Socialni transferji se ne štejejo med redne prilive (na primer otroški dodatki, nadomestila zavoda za zaposlovanje, denarna pomoč,...) (Navodila za odobravanje kreditov občanom, 2015).

3.2.3 Izračun kreditne sposobnosti

V primeru, da komitent po plačilu anuitete/obroka ob drugih obremenitvah mesečnih dohodkov ostane minimalna plača (trenutno 604,35 EUR), ki jo določa zakon, se ga obravnava za kreditno sposobnega.

Informacije, predložene s strani kreditojemalca, ter poizvedba v zbirki osebnih podatkov (SISBON), pomagajo banki pri oceni kreditne sposobnosti kreditojemalca.

SISBON je elektronski sistem, narejen za izmenjavanje informacij o bonitetah strank. Osebni podatki o kreditojemalcih v SISBON-u so strogo zaupni in so na podlagi Zakona o bančništvu in Zakona o varstvu osebnih podatkov obravnavani kot poslovna skrivnost. Le pooblaščenim imajo možnost vpogleda v podatke o komitentih. (Navodila za odobravanje kreditov občanom, 2015).

3.3 Obrestna mera

Obrestna mera za stanovanjske kredite je lahko fiksna ali spremenljiva. Spremenljiva obrestna mera predstavlja sestavljeno (skupno) nominalno obrestno mero. Gre za vsoto referenčne obrestne mere ter obrestnega pribitka.

Referenčna obrestna mera (ROM) je tržna obrestna mera, ki se uporablja kot izhodišče za določanje sestavljene nominalne mere. Obrestni pribitki se določajo v skladu z obrestno politiko banke (Navodila za odobravanje kreditov občanom, 2015).

3.4 Zavarovanje

Za primere, ko se okoliščine iz trenutka odobritve spremenijo, se uporablja zavarovanje kredita kot zaščita pred nevratilom.

Vrste zavarovanj pri banki X:

- s plačilom stroškov odplačevanja,
- z zastavo bančne vloge,
- z zastavo vrednostnih papirjev,
- s poroki,
- z zastavo pravice na nepremičninah,
- z zastavo premoženja,
- s plačilom zavarovalne premije pri Zavarovalnici Triglav d.d.,
- s kombinacijami zavarovanj,
- z zastavo police življenjskega zavarovanja,
- z drugimi oblikami zavarovanja (Navodila za odobravanje kreditov občanom, 2015).

3.5 Poraba kredita

Pri stanovanjskih kreditih lahko kreditojemalec koristi kredit v roku 6 mesecev po sklenitvi pogodbe in ureditvi zavarovanja.

Interkalarne obresti so obresti, ki se obračunavajo za čas med dnevnom porabe in prenosom kredita v odplačilo. Kreditojemalec jih plača ob koriščenju kredita. Obrestna mera za interkalarne obresti in obrestna mera za kredit sta enaki (Navodila za odobravanje kreditov občanom, 2015).

4 PRIMERJAVA PONUDBE BANK ZA STANOVANJSKE KREDITE

4.1 Primerjava obrestnih mer

Tabela 2: Primerjalna tabela obrestnih mer v % s fiksno obrestno mero

Ročnost	Nova KBM	Abanka	NLB	Banka Koper	Raiffeisen Banka
Od 12 do 120 mesecev:	3,00	3,70	3,40	3,30	/
Nad 120 do 240 mesecev:	3,30	3,70	3,85	3,30	/

Viri: (Abanka, 2015), (Banka Koper, 2015), (NLB, 2015), (Nova KBM, 2015)

Tabela 3: Primerjalna tabela obrestnih mer v % z variabilno obrestno mero (pribitek EURIBOR)

Ročnost	Nova KBM	Abanka	NLB	Banka Koper	Raiffeisen Banka
Od 12 do 60 mesecev:	2,30	2,70	2,60	1,95	3,00-4,50
Nad 60 do 120 mesecev:	2,40	2,80	2,70	1,95	3,00-4,50
Nad 120 do 180 mesecev:	2,25	2,90	2,85	1,95	3,00-4,50
Nad 180 do 240 mesecev:	2,35	2,95	3,10	1,95	3,00-4,50
Nad 240 do 360 mesecev:	2,55	3,25	3,20	1,95	3,00-4,50

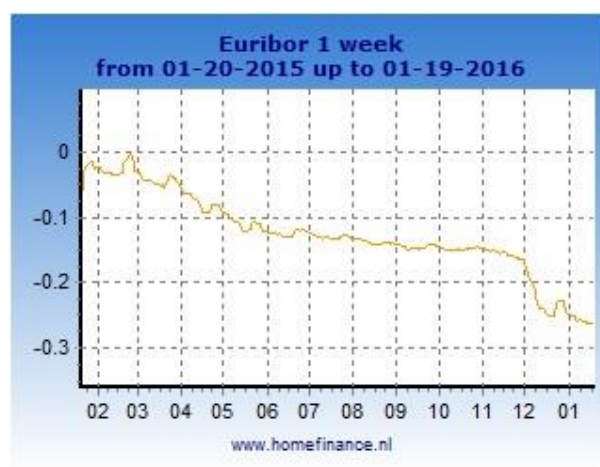
Viri: (Abanka, 2015), (Banka Koper, 2015), (NLB, 2015), (Nova KBM, 2015), (Raiffeisen banka, 2015)

Izdelali smo primerjalni tabeli obrestnih mer za pet različnih bank. S fiksno obrestno mero za ročnost od 12 do 120 mesecev je trenutno najugodnejša obrestna mera 3,00 % Nove KBM. Za ročnost nad 120 mesecev do 240 mesecev je trenutno najugodnejša obrestna mera 3,30 % prav tako pri Novi KBM.

Za kredite, zavarovane s hipoteko z variabilno obrestno mero (pribitek EURIBOR), ugotavljamo, da je najugodnejša obrestna mera v višini 1,95 % Banke Koper.

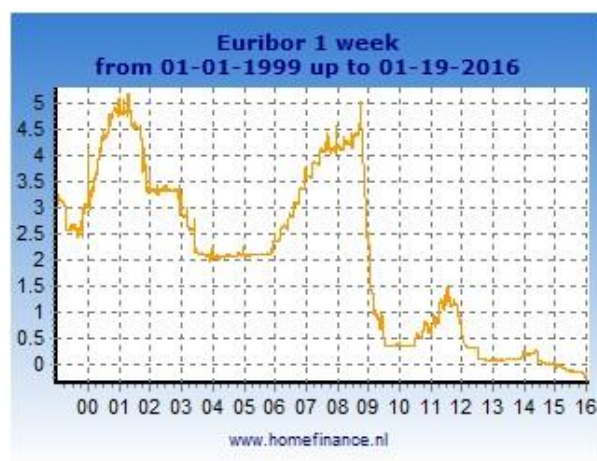
Šestmesečni EURIBOR je orodje izračunavanja posojil, ki ga uporabljajo slovenske banke. Torej povprečje obrestnih mer v zadnjih šestih mesecih. Ob tem se ponuja tudi možnost za uporabo tri in dvanajstmesečnega. Zaradi različne frekvence usklajevanja vrednosti pa med slovenskimi bankami prihaja do razlik.

Eden izmed EURIBORJEV je vključen v variabilno obrestno mero večine današnjih posojil. Banke v Sloveniji se poslužujejo tri, šest in dvanajstmesečnega. Pred odločanjem za posojilo se moramo pozanimati o vrsti EURIBORA, ki ga banka uporablja. Pomembno pa je, da vemo tudi kakšna je frekvenca usklajevanja. V zadnjem času se kot najugodnejši izkazuje trimesečni EURIBOR. To velja za obdobje tako padanja kot rasti obrestnih mer.



Slika 3: Gibanje EURIBORA

Vir: (Euribor-rates.eu, 2016)



Slika 4: Gibanje EURIBORA

Vir: (Euribor-rates.eu, 2016)

Tabela 4: Šestmesečni EURIBOR

DATUM	ODSTOTEK
01-18-2016	-0.054 %
01-15-2016	-0.054 %
01-14-2016	-0.053 %
01-13-2016	-0.054 %
01-12-2016	-0.053 %
01-11-2016	-0.052 %
01-08-2016	-0.051 %
01-07-2016	-0.050 %
01-06-2016	-0.044 %

Vir: (Euribor-rates.eu, 2016)

Tabela 5: Trimesečni EURIBOR

DATUM	ODSTOTEK
01-18-2016	-0.142 %
01-15-2016	-0.142 %
01-14-2016	-0.143 %
01-13-2016	-0.144 %
01-12-2016	-0.144 %
01-11-2016	-0.143 %
01-08-2016	-0.143 %
01-07-2016	-0.142 %
01-06-2016	-0.136 %

Vir: (Euribor-rates.eu, 2016)

5 VSEBINA PRODAJNEGA RAZGOVORA

Prodajni razgovor predstavlja izmenjavo informacij/podatkov med kreditojemalcem in bančnim prodajnim referentom z namenom sklenitve posla. Velik pomen ima pogovor s kreditojemalcem, če ta prihaja v banko prvič. Razlaga mora biti bolj obširna in natančnejša (Del Fabro, 2011)

Potek prodajnega razgovora:

1. *Namen najema kredita- zakaj?*

Z vprašanjem ugotovimo, za katero vrsto kredita in kakšno dobo odplačevanja se stranka zanima.

2. *Željen znesek kredita*

Stranka nam zaupa višimo zneska, ki ga potrebuje.

3. *Vrednost nepremičnine, ki jo kreditojemalec kupuje*

Glede na znesek kredita in vrednost nepremičnine stranki predstavimo možnost financiranja in preverimo morebiten lastni del sredstev, če jih ima.

4. *Zavarovanje kredita*

Stranki predstavimo ponudbo zavarovanj, ki so odvisne od dobe odplačevanja in zneska kredita. V pogovor vključimo vprašanje lastništva nepremičnine in v primeru solastništva stranko seznanimo z možnostjo poročstva iz naslova solastništva.

5. *Predstavitev ponudbe*

Bančni svetovalec stranki predstavi ponudbo:

- obrestne mere,
- ročnost najema kredita,
- kreditne pogoje,
- cenik storitev.

6. *Seznanitev z obveznim ostankom plače*

Stranko seznanimo z višino minimalne plače, ki je trenutno 604,35 EUR in predstavlja obvezen ostanek plače po odbitku anuitete.

7. Informativni izračun kredita

Ko stranka definira potrebo po kreditu, ji bančni delavec izdela informativni izračun kredita in amortizacijski načrt.

6 ANKETNI VPRAŠALNIK – ANALIZA

6.1 Predstavitev problema

Bistveni element trženja stanovanjskih kreditov je uporabnik te bančne storitve. Bistvenega pomena so povratne informacije, ki jih banka pridobi od uporabnika. Te informacije so zelo pomemben vir, s katerim se ugotavlja ali je oblika ponudbe dobra oziroma zadovoljiva in ali se lahko izboljša.

Odločili smo se za pridobitev povratnih informacij na tem področju, kar bi lahko bilo v pomoč bodisi nam ali vsakemu bančnemu uslužbencu, ki opravlja dela in naloge na področju odobravanja stanovanjskih kreditov.

6.2 Metoda dela

Za pridobitev povratnih informacij smo uporabili anketni vprašalnik z devetimi vprašanji, ki smo ga posredovali kreditojemalcem po zaključenem postopku odobritve stanovanjskega kredita. Razdelili smo 50 vprašalnikov, od katerih smo dobili 46 vrnjenih. Anketiranje smo opravili v času od 2. 11. 2015 do 25. 1. 2016.

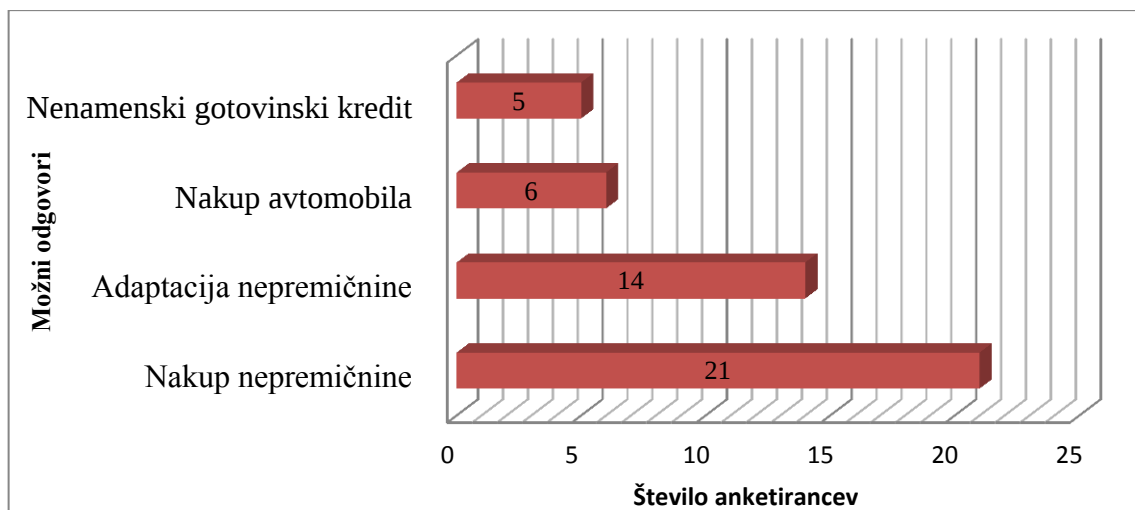
6.3 Rezultati anketnega vprašalnika

1. vprašanje: V katerih primerih najema kredita bi se/ ste se odločili za zavarovanje kredita z zastavo nepremičnine?

Tabela 6: Zavarovanje kredita

Zavarovanje kredita	Število odgovorov
Nakup nepremičnine	21
Adaptacija nepremičnine	14
Nakup avtomobila	6
Nenamenski gotovinski kredit	5

Vir: (Lasten)



Graf 1: Zavarovanje kredita

Vir: (Lasten)

Najprej smo želeli ugotoviti, v katerih primerih bi bili anketiranci za najeti kredit pripravljeni zastaviti svojo nepremičnino. Zastava nepremičnine oziroma hipoteka predstavlja veliko tveganje za kreditojemalca. Na podlagi izvedene ankete je bilo ugotovljeno, da je največ anketirancev, v našem primeru 21 oziroma 45,65 %, pripravljenih ponuditi za zavarovanje kredita hipoteko le v primeru nakupa nepremičnine. Nekoliko manj, 14 ali 30,43 %, bi ponudilo hipoteko v primeru adaptacije nepremičnine. Presenetljivo je, da bi se za hipotekarni kredit za nakup avtomobila odločilo 6 oziroma 13,04 % anketirancev in v primeru nenamenskega gotovinskega kredita 5 anketirancev oziroma 10,86 %.

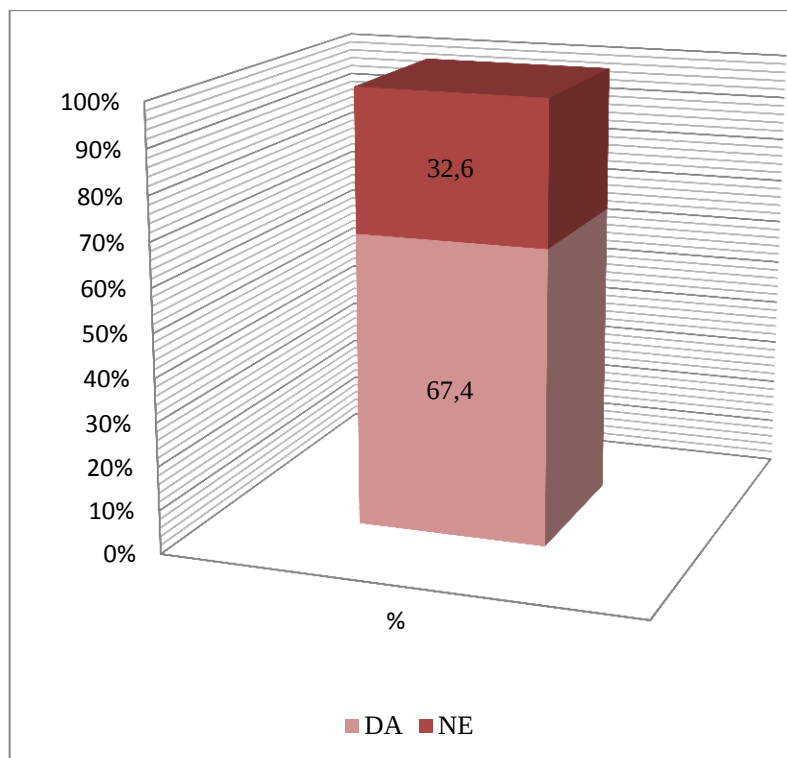
Pri prvem raziskovalnem vprašanju nas je zanimalo, v katerih primerih anketiranci najpogosteje ponudijo za zavarovanje kredita zastavo nepremičnine. Iz rezultatov raziskave je razvidno, da bi anketiranci najpogosteje (v 45 %) za zavarovanje kredita ponudili nepremičnino v primeru nakupa le-te.

2. vprašanje: Ali ste komitent banke, kjer najemate kredit?

Tabela 7: Komitent banke

Komitent banke	Število odgovorov	%
DA	31	67,4
NE	15	32,6

Vir: (Lasten)



Graf 2: Komitent banke

Vir: (Lasten)

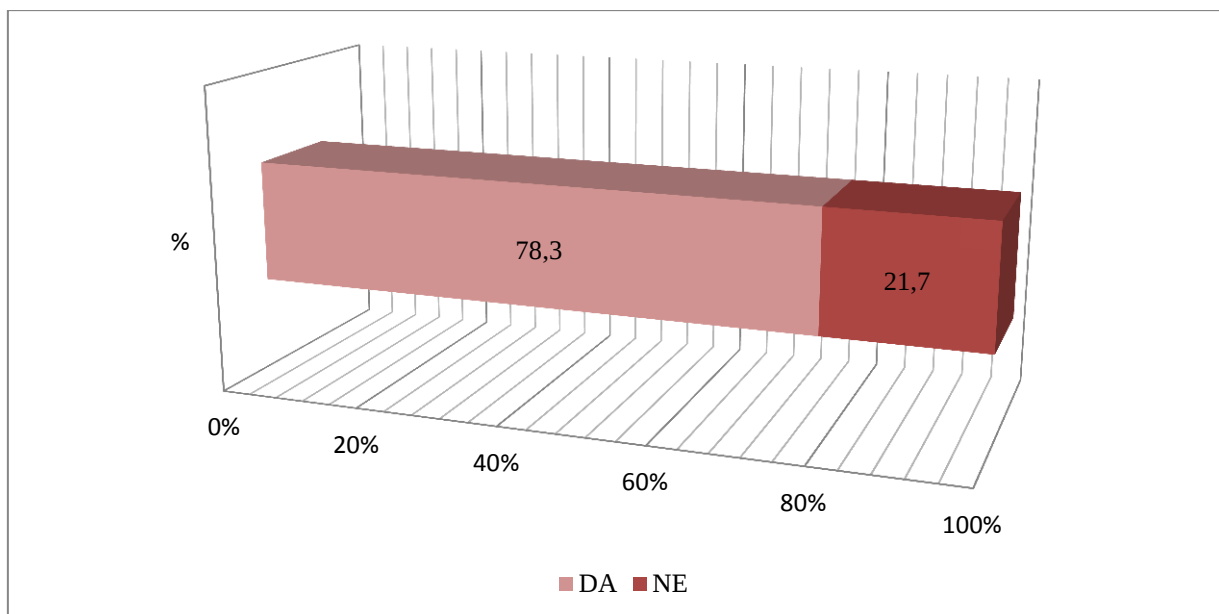
Z drugim vprašanjem smo poizvedovali, pri kateri banki bi kreditojemalci želeli najeti kredit. Iz slike lahko razberemo, da se več kot polovica anketirancev, 31 oziroma 67,4 %, odloča za kredit pri banki, katere komitenti so, in le 15 oziroma 32,6 % za najem pri drugi banki. Navedeno je razumljivo glede na dejstvo, da običajno nudijo banke svojim komitentom ugodnejša posojila kot nekomitentom.

3. vprašanje: Ali ste pregledali ponudbe večih bank?

Tabela 8: Pregled ponudb

Pregled ponudb	Število odgovorov	%
DA	36	78,3
NE	10	21,7

Vir: (Lasten)



Graf 3: Pregled ponudb

Vir: (Lasten)

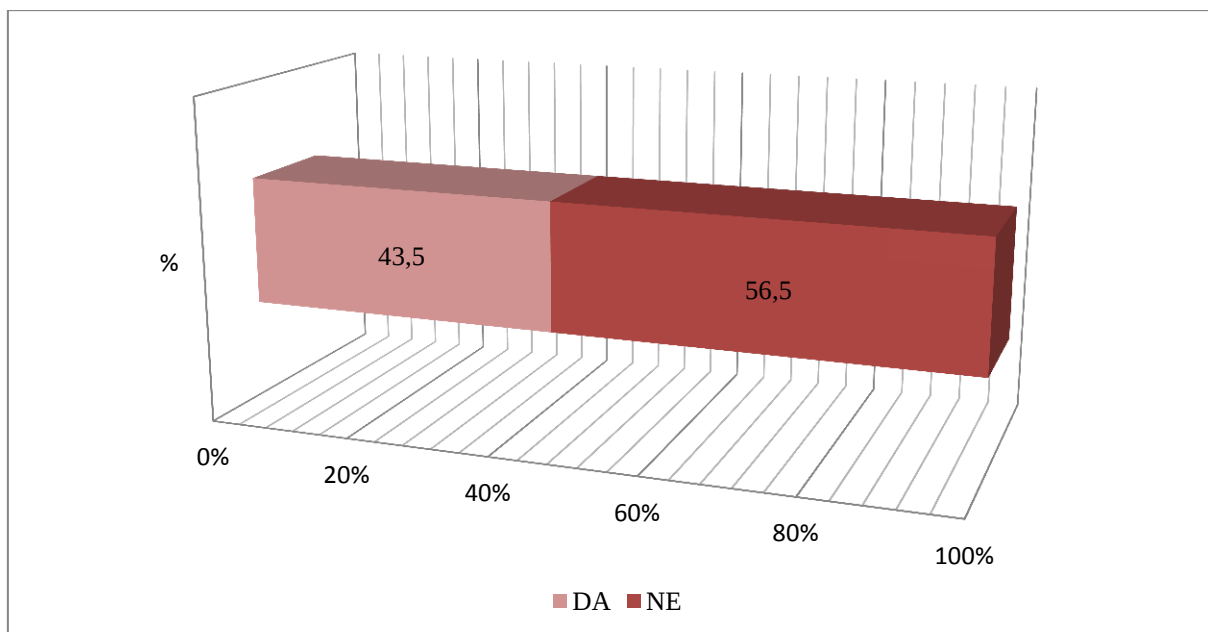
Na tretje vprašanje je 36 oziroma 78,3 % anketirancev odgovorilo pritrdilno, torej je pregledalo več ponudb različnih bank, in le 10 oziroma 21,7 % anketirancev je pregledalo izključno ponudbo svoje banke. Rezultat nam pove, da so anketiranci previdni v odločanju za banko, pri kateri bodo najeli kredit, saj je ponudba naših bank kar raznolika.

4. Vprašanje: Ali so bili pogoji za najem kredita drugih bank primerljivi s kreditnimi pogoji naše banke?

Tabela 9: Primerljivost pogojev kredita

Primerljivost pogojev kredita	Število odgovorov	%
DA	20	43,5
NE	26	56,5

Vir: (Lasten)



Graf 4: Primerljivost pogojev kredita

Vir: (Lasten)

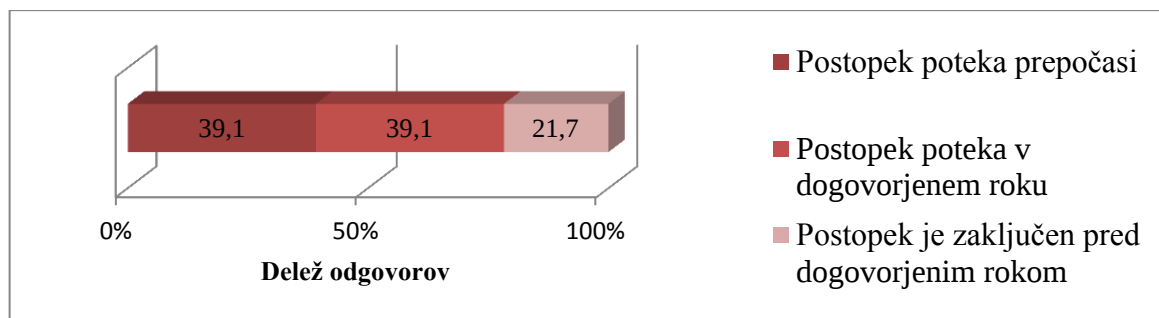
Iz slike 4 lahko razberemo, da 20 anketirancev oziroma 43,5 % meni, da so pogoji najema kredita primerljivi s pogoji naše banke in 26 anketirancev oziroma 56,5 % navaja, da pogoji naše banke niso primerljivi s pogoji kreditiranja drugih bank. Rezultat ankete nam pove, da so pogoji naše banke boljši od pogojev, ki jih ponujajo druge banke.

5. vprašanje: Kakšno je vaše mnenje o trajanju postopka pri najemu kredita (obdobje od vložitve vloge do odobritve)?

Tabela 10: Mnenje anketirancev o trajanju postopka

Mnenje anketirancev o trajanju postopka pri najemu kredita	Število odgovorov	%
Postopek poteka prepočasi	18	39,1
Postopek poteka v dogovorjenem roku	18	39,1
Postopek je zaključen pred dogovorjenim rokom	10	21,7
SKUPAJ	46	100

Vir: (Lasten)



Graf 5: Mnenje kreditojemalcev o trajanju postopka

Vir: (Lasten)

Na peto vprašanje je 18 anketirancev, to je 39,1 %, odgovorilo, da postopek odobritve kredita poteka v dogovorjenem roku, prav tolikšno število anketirancev pa je podalo odgovor, da postopek odobritve poteka prepočasi. 10 oziroma 21,7 % anketirancev pravi, da je bil postopek odobritve zaključen pred dogovorjenim rokom. Navedeni rezultat anketnega vprašanja nam daje odgovor, da bi morala banka bolj poenostaviti postopek kreditiranja, s čimer bi zadovoljila večje število komitentov.

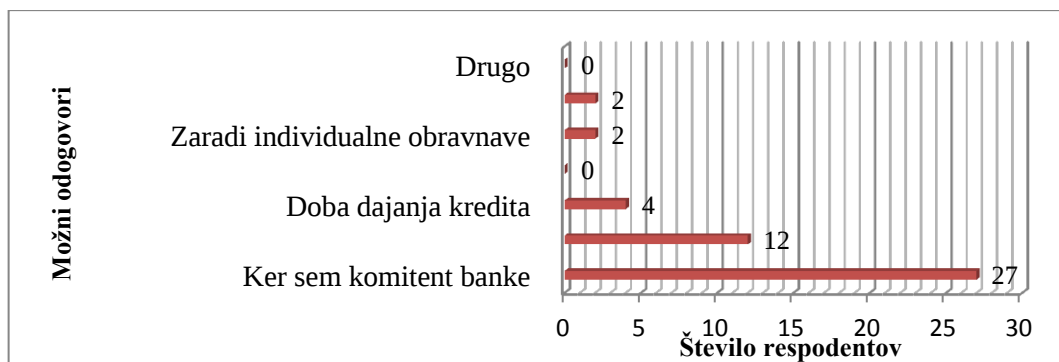
Na četrto raziskovalno vprašanje lahko odgovorimo, da je število kreditojemalcev, ki menijo da postopek odobritve kredita poteka prepočasi (39,1 %) enako številu tistih, ki so mnenja, da postopek odobritve kredita poteka v dogovorjenem roku (39,1 %).

6. vprašanje: Kateri dejavniki so vplivali na odločitev za najetje kredita pri banki X?

Tabela 11: Dejavniki odločanja pri najemu kredita

Dejavniki odločanja pri najemu kredita	Število odgovorov
Ker sem komitent banke	27
Obrestna mera	12
Doba dajanja kredita	4
Dodatne ugodnosti (npr. brezplačno svetovanje)	0
Zaradi individualne obravnave	2
Zaradi ustrežljivosti bančnih uslužbencev	2
Drugo	0

Vir: (Lasten)



Graf 6: Dejavniki odločanja pri najemu kredita

Vir: (Lasten)

Na šesto vprašanje je 27 anketirancev oziroma 58,69 % odgovorilo, da so najeli kredit, ker so komitenti naše banke, 12 oziroma 26,08 % anketirancev je odgovorilo, da so najeli kredit pri naši banki zaradi ugodnejše obrestne mere, za 4 anketirane oziroma 8,69 % je glavni dejavnik doba dajanja kredita, po 2 anketiranca oziroma 4,34 % pa menita, da je glavni dejavnik ustrežljivost bančnih uslužbencev oziroma individualna obravnava. Navedeno nam pove, da pri najemu kredita ni najpomembnejša obrestna mera, ampak pripadnost do banke, katere komitenti so anketiranci, pomembna pa je tudi ustrežljivost uslužbencev in individualna obravnava.

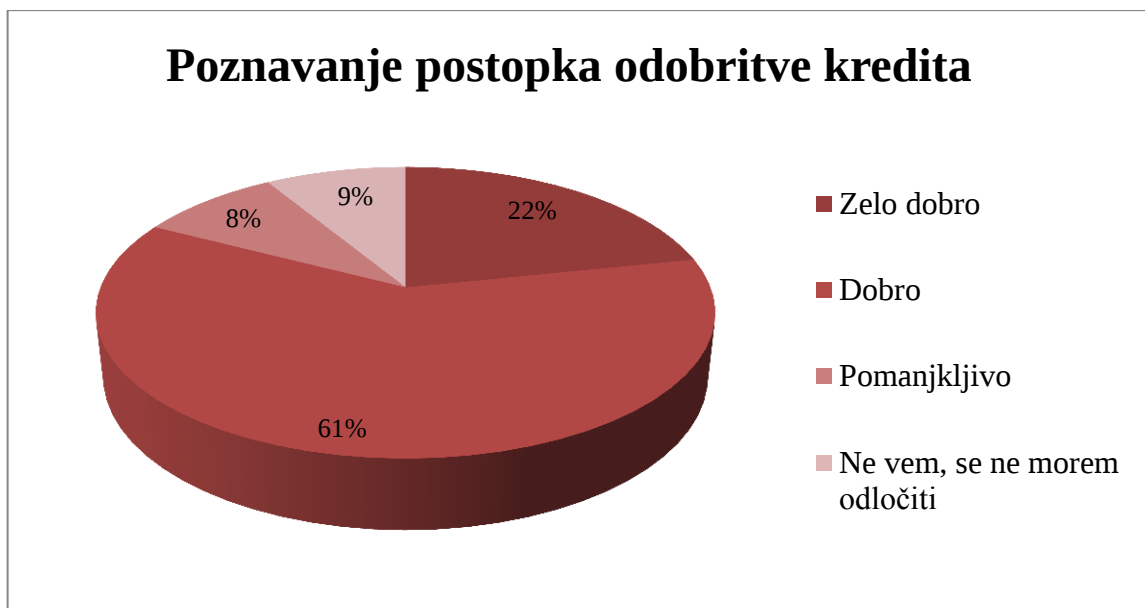
V drugem raziskovalnem vprašanju smo se spraševali, ali obrestna mera odločilno vpliva na najem kredita. Presenetljivo smo dobili odgovor, da je obrestna mera na drugem mestu (26,08%) po pogostosti odgovorov anketirancev.

7. vprašanje: Kako ocenjujete vaše poznavanje samega postopka odobritve kredita, obrestnih mer, zavarovanj pri kreditu?

Tabela 12: Poznavanje postopka odobritve kredita

Poznavanje postopka odobritve kredita	Število odgovorov
Zelo dobro	10
Dobro	28
Pomanjkljivo	4
Ne vem, se ne morem odločiti	4

Vir: (Lasten)



Graf 7: Poznavanje postopka odobritve kredita

Vir: (Lasten)

Graf 7 nam prikazuje, da 10 anketirancev oziroma 22 % zelo dobro pozna postopek odobritve kredita, 28 oziroma 61 % pozna postopek dobro, 4 anketiranci oziroma 9 % jih slabo pozna postopek, 4 anketiranci oziroma 8 % pa se jih ne more odločiti. Rezultat ankete nam kaže, da je več kot polovica anketirancev dobro poučena o postopku odobritve kredita, kar pomeni, da se kreditorejmalci pred najetjem kredita dobro informirajo o omenjenem postopku.

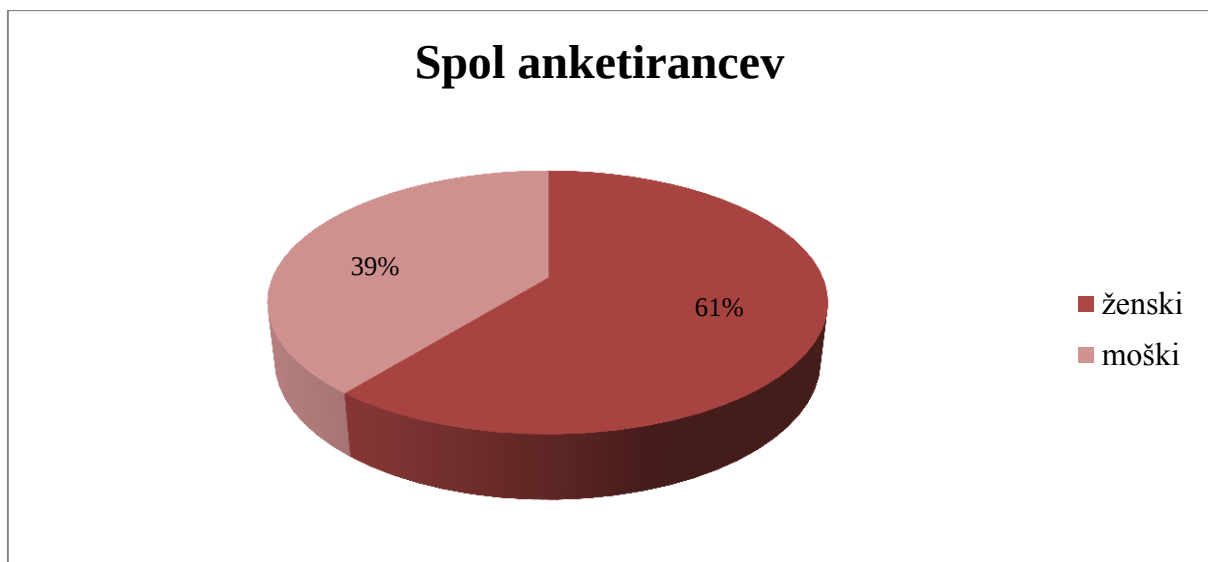
S tretjim raziskovalnim vprašanjem nas je zanimalo, kako dobro anketiranci poznajo celoten postopek najema kredita. Več kot polovica anketirancev (61%) je odgovorila, da dobro.

8. vprašanje: Spol

Tabela 13: Spol

Spol anketirancev	Število odgovorov
ženski	28
moški	18

Vir: (Lasten)



Graf 8: Spol

Vir: (Lasten)

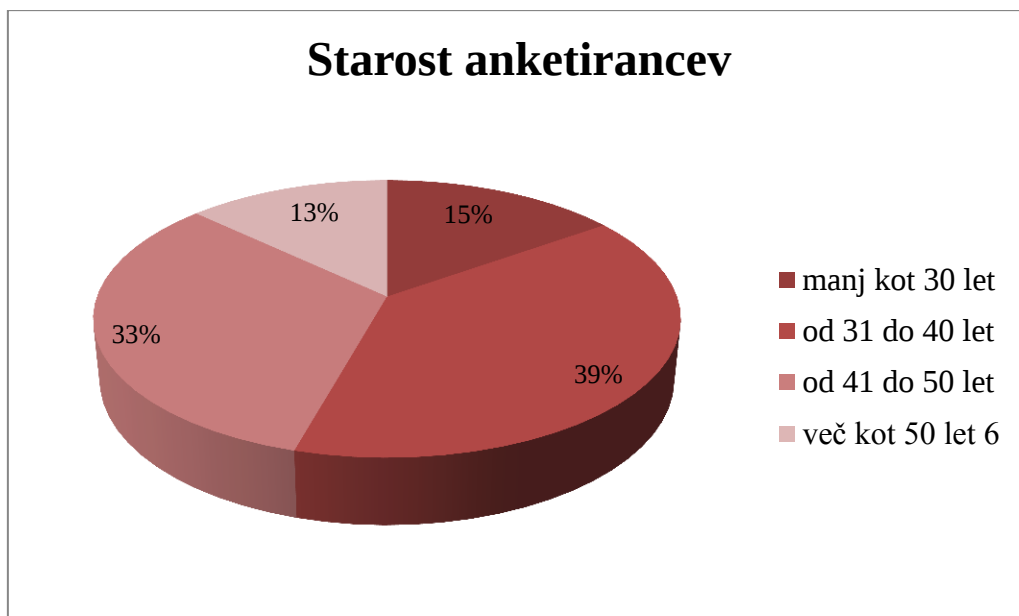
Iz slike 8 lahko razberemo, da je bilo 28 oziroma 61 % anketirancev ženskega spola in 18 oziroma 39 % moških. Naša raziskava je bila izvedena na relativno majhnem vzorcu kreditojemalcev. Če bi v anketo zajeli večje število anketirancev v različnih bankah in iz vse Slovenije, bi dobili zanesljivejše rezultate. Iz prakse lahko navedemo, da je najem stanovanjskega kredita življenjska odločitev, pri kateri običajno sodelujeta oba partnerja. Iz tega rezultata bi lahko povzeli, da na ankete raje odgovarjajo ženske kot moški.

4. Vprašanje: Starost

Tabela 14: Starost

Starost anketirancev	Število odgovorov
manj kot 30 let	7
od 31 do 40 let	18
od 41 do 50 let	15
več kot 50 let	6

Vir: (Lasten)



Graf 9: Starost

Vir: (Lasten)

Graf 9 nam kaže, da je največ anketirancev, to je 18 oziroma 39 % starih od 31 do 40 let, na drugem mestu so anketiranci stari od 41 do 50 let, to je 15 oziroma 33 %, sledijo anketiranci, stari manj kot 30 let, ki jih je bilo 7 oziroma 15 %, najmanj anketirancev pa je starih več kot 50 let, to je 6 oziroma 13 %. Navedeno je razumljivo, saj si mlajši komitenti najemajo kredit za ureditev stanovanjskega problema, starejši komitenti pa običajno želijo do upokojitve odplačati najeti kredit, kar je pričakovano zaradi kasnejših nižjih prihodkov.

7 SKLEP

V diplomski delu smo si postavili naslednje cilje: raziskati in opredeliti pojem in pomen kredita, seznaniti se z vrstami zavarovanj kredita, ter spoznati vrste kreditov in zavarovanja pri banki X.

Ugotovili smo, da je pri premostitvi finančnih težav bančni kredit še vedno najprimernejša rešitev. Krediti se najemajo za najrazličnejše namene, ne samo za premostitev finančnih težav. Brez kredita si marsikdo ne bi mogel privoščiti stanovanja, novega avtomobila, kaj šele potovanja ali kakšne druge dobrine. Banke ponujajo kredite za različne namene, doba odplačila kredita pa je lahko kratkoročna ali dolgoročna.

Banke se dobro zavedajo, da se pri komitentih pojavljajo velike potrebe po različnih dobrinah.

Pri sami ponudbi kreditov, se želijo približati potrebam strank, pri tem pa se trudijo, da so te čim bolj inovativne. Banke pri svoji ponudbi seveda skrbijo tudi za svojo likvidnost in ravno iz tega razloga so si krediti med različnimi bankami zelo podobni, razlikujejo se le v pogojih kreditiranja. Pri konkurenčnosti med bankami se pojavljata tudi Banka Slovenije in Združenje bank, ki predpisujeta pravila, skrbita za poenoteno poslovanje poslovnih bank in jih hkrati omejujeta pri njihovem delovanju.

Vsak kreditojemalec pri najetju kredita želi, da je le-ta najugodnejši, vendar se z vsakim najetim kreditom pojavijo tudi določeni stroški. Pred najetjem kredita je potrebno dobro prebrati celotno vsebino kreditne pogodbe. Veliko pozornost moramo posvetiti obrestni meri, saj se lahko le-ta hitro spremeni. Tako lahko postane ob najetju ugoden kredit kaj hitro neugoden.

Tudi zavarovanje kredita je zelo pomembno. Težko je izbrati najprimernejšo in najugodnejšo obliko zavarovanja, prav tako pa vseh oblik zavarovanja ni moč uporabiti pri vseh kreditih. Želja bank je, da je vsak kredit ustrezno zavarovan, saj se s tem zavarujejo v primeru nezmožnosti vračila kredita. Banke želijo, da se kredit redno odplačuje z mesečnimi obroki, saj morajo v nasprotnem primeru dolg izterjati. Zavarovanje kredita varuje tako kreditojemalca kot kreditodajalca. Kreditojemalca v primeru, da ne bo sposoben sam odplačati kredita, kreditodajalca pa s tem, da bo kredit v vsakem primeru povrnjen.

V diplomskem delu smo si postavili naslednja raziskovalna vprašanja, na katera odgovarjamo:

RV 1: *Ali kreditorejmalci pri najemu kredita za nakup nepremičnine za zavarovanje kredita najpogosteje ponudijo zastavo nepremičnine?*

Ugotovili smo, da bi kreditorejmalci najpogosteje za zavarovanje kredita ponudili hipoteko na nepremičnino v primeru nakupa le-te. To je razumljiva odločitev, saj gre v teh primerih za večje vsote denarja in lahko mnogi izključno na ta način dobijo tolikšen znesek kredita kot ga potrebujejo za nakup.

RV 2: *Ali je obrestna mera dejavnik, ki najpogosteje vpliva na odločitev za najem kredita?*

Anketiranci so največkrat izbrali dejstvo, da so komitenti izbrane banke, kar očitno pomembno vpliva na njihove odločitve. Obrestna mera je po pogostosti obkroženih odgovorov na drugem mestu, zato lahko zaključimo, da spada le-ta med pomembne dejavnike, nima pa najpomembnejšega vpliva, saj ni bila najpogosteje izbrana. Rezultat lahko povežemo tudi z dejstvom, da je v kraju, kjer se nahaja banka X, le ena konkurenčna banka.

RV 3: *Ali kreditorejmalci dobro poznajo celoten postopek najema kredita?*

Anketirani kreditorejmalci večinoma dobro poznajo postopek, 22 % celo zelo dobro. Ugotovljeno velja pripisati dejstvu, da je dandanes možno večino informacij pridobiti na spletu in drugih informacijskih virih preden se stranke oglasijo v poslovalnici banke. Določen delež kreditorejmalcev pa ima zagotovo že predhodne izkušnje s postopkom najema kredita.

RV 4: *Ali kreditorejmalci mislijo, da postopek od vložitve vloge do odobritve kredita poteka v dogovorjenem roku?*

Več kot polovica anketiranih meni, da postopek najema kredita poteka v dogovorjenem roku oz. je le-ta zaključen pred dogovorjenim rokom, iz česar lahko sklepamo, da se banke trudijo za zadovoljstvo svojih komitentov in si s tem zagotovijo tudi zvestobo svojih komitentov.

Glede na postavljene cilje je mogoče zaključiti, da smo jih uresničili, saj smo podrobno predstavili poslovanje bank in pogoje, ki jih te postavljajo na področju kreditiranja. Delno smo pritrdili raziskovalnemu vprašanju o vplivu obrestne mere na najem kredita ter preko analize odgovorov anketnega vprašalnika prišli do pritrdilnih odgovorov na raziskovalna vprašanja, ki so raziskovala odločitev za zavarovanje nepremičnin, poznavanje postopka odobritve kredita in mnenje glede trajanja postopka odobritve kredita.

8 VIRI, LITERATURA

- Abanka.* (2015). Prevezeto 14. december 2015 iz Posebne ponudbe stanovanjskih kreditov: <http://www.abanka.si/kredit/odlicna-ponudba-stanovanjskih-kreditov>
- Banka Koper.* (2015). Prevezeto 14. december 2015 iz Akcijske ponudbe stanovanjskih kreditov: http://www.banka-koper.si/Fizicne_osebe/Akcijske_ponudbe/Akcijska_ponudba_stanovanjskih_kreditov
- Banka Slovenije.* (Januar 2016). Prevezeto 22. januar 2016 iz Poročilo o finančni stabilnosti: <http://www.bsi.si/iskalniki/porocila.asp?MapaId=285>
- Bitenc, M. (2009). *Temelji bančnega poslovanja*. Ljubljana: Zavod IRC.
- Del Fabro, D. (2011). *Stanovanjski krediti*. Kranj: B & B Višja strokovna šola.
- Euribor-rates.eu.* (19. januar 2016). Prevezeto 19. Januar 2016 iz Current Euribor rates: <http://www.euribor-rates.eu/current-euribor-rates.asp>
- Navodila za odobravanje kreditov občanom. (1. avgust 2015). *Interni vir banke X*.
- Navodila za zavarovanje naložb. (18. avgust 2015). *Interni vir banke X*.
- Navodilo o izvajanju zakona o potrošniških kreditih. (1. oktober 2015). *Interni vir banke X*.
- NLB.* (2015). Prevezeto 14. december 2015 iz Stanovanjski kredit: <https://www.nlb.si/stanovanjski-kredit>
- Nova KBM.* (2015). Prevezeto 14. december 2015 iz Izjemna ponudba stanovanjskih kreditov: <https://www.nkbm.si/kredit-ponudba>
- Raiffeisen banka.* (2015). Prevezeto 14. december 2015 iz Hipotekarni krediti: http://www.raiffeisen.si/osebno_bancnistvo/kredit/hipotekarni_kredit
- Rogač, Z. (2008). *Ponudba bančnih kreditov občanom in njihovo zavarovanje*. Maribor: Ekonomsko-poslovna fakulteta.
- Uradni list RS.* (1. Oktober 1993). Prevezeto 17. januar 2016 iz Sklep o razvrstitvi aktivnih bilančnih in zunaj bilančnih postavk bank in hranilnic: <http://www.uradni-list.si/1/content?id=67251>

9 PRILOGE

Priloga 1: ANKETNI VPRAŠALNIK - PONUDBA STANOVANJSKIH KREDITOV

Sem Karla Leopold, študentka VSŠ Academia d.o.o. Maribor. Pravkar zaključujem študij po programu Ekonomist. Zaključek je povezan z diplomskim delom, v katerem želim raziskati ponudbo stanovanjskih kreditov na slovenskem trgu. V zvezi z navedenim vljudno prosim za Vaše sodelovanje pri zbiranju podatkov s tem anketnim vprašalnikom. Anketni vprašalnik zajema 9 vprašanj in je povsem anonimen. Njegovi rezultati bodo uporabljeni izključno v študijske namene.

Prosim Vas, da z obkroženo črko pred izbranim odgovorom odgovorite na spodnja vprašanja.

Pri 6. vprašanju je možno obkrožiti več odgovorov.

- 1. V katerih primerih najema kredita bi se/ ste se odločili za zavarovanje kredita z zastavo nepremičnine?**
 - a) Nakup nepremičnine
 - b) Adaptacija nepremičnine
 - c) Nakup avtomobila
 - d) Nenamenski gotovinski kredit
- 2. Ali ste komitent banke, kjer najemate kredit?**
 - a) Da
 - b) Ne
- 3. Ali ste pregledali ponudbe večih bank?**
 - a) Da
 - b) Ne
- 4. Ali so bili pogoji za najem kredita drugih bank primerljivi s kreditnimi pogoji naše banke?**
 - a) Da
 - b) Ne

5. Kakšno je vaše mnenje o trajanju postopka pri najemu kredita (obdobje od vložitve vloge do odobritve)?

- a) Postopek poteka prepočasi
- b) Postopek poteka v dogovorjenem roku
- c) Postopek je zaključen pred dogovorjenim rokom

6. Kateri dejavniki so vplivali na odločitev za najetje kredita pri banki X (možnih več odgovorov)?

- a) Ker sem komitent banke
- b) Obrestna mera
- c) Doba dajanja kredita
- d) Dodatne ugodnosti (npr. brezplačno svetovanje)
- e) Zaradi individualne obravnave
- f) Zaradi ustrežljivosti bančnih uslužbencev
- g) Drugo: _____

7. Kako ocenjujete vaše poznavanje samega postopka odobritve kredita, obrestnih mer, zavarovanj pri kreditu?

- a) Zelo dobro
- b) Dobro
- c) Pomanjkljivo
- d) Ne vem, se ne morem odločiti

8. Spol:

- a) ženski
- b) moški

9. Starost:

- a) manj kot 30 let
- b) od 31 do 40 let
- c) od 41 do 50 let
- d) več kot 50 let

Za sodelovanje se Vam prijazno zahvaljujem.