

Nižje obresti še ne bodo spodbudile trga nepremičnin

Banke Obseg na novo izdanih stanovanjskih kreditov se letos povečuje – Obrestna mera se znižuje

Po pretresih na finančnih trgih na začetku tedna je šestmesečni euribor padel pod 3,5 odstotka, za krajši čas tudi pod 3,4 odstotka. Referenčna obrestna mera se znižuje od vrha lani jeseni. Kako se gibljejo obrestne mere za stanovanjska posojila in obseg kreditov ter kakšen bo vpliv na nepremičninski trg?

- NLB: Vrh obrestnih mer smo že dosegli.
- Medletna rast posojil gospodinjstvom 4,8-odstotna.
- Več kot polovica kupcev novih stanovanj ne kupi s posojilom.

NEJ GOLE

Obrestne mere za stanovanjska posojila se po visoki rasti v drugi polovici leta 2022 in lani znižujejo. Fiksna obrestna mera za stanovanjska posojila nad deset let je aprila, za kar so na voljo zadnji podatki Banke Slovenije, v povprečju znašala 3,73 odstotka, medtem ko je bila lani nad štirimi odstotki. Seveda je obrestna mera še vedno precej višja, kot je bila pred lanskim letom. Od spomladi so nekatere banke svoje obrestne mere še znižale.

»Že pred meseci smo ocenjevali, da smo vrh obrestnih mer že dosegli in da torej prehajamo v obdobje zniževanja obrestnih mer. To se je pokazalo v vrednostih referenčnih obrestnih mer (euribor) in obrestnih zamenjav, ki so se že

opazno odmaknile od najvišjih doseženih vrednosti v lanskem letu. Zaradi tega smo v NLB v tem letu že večkrat znižali obrestne mere za stanovanjska posojila, pa tudi fiksne obrestne mere za druge vrste posojil (kredite in limite na transakcijskem računu pravnih oseb, potrošniška posojila) in jih še naprej ustrezno prilagajamo,« so pojasnili v največji banki NLB.

Šestmesečni euribor je po hitri rasti, ki je povzročila težave imetnikom posojil s spremenljivimi obrestnimi merami, saj jim je zvišala mesečne anuitete, vrh dosegel oktobra lani, ko je presegal štiri odstotke. Od takrat se referenčna obrestna mera znižuje.

Euribor je ključni dejavnik pri določanju višine kreditnih obre-



Cene novih stanovanj so še vedno visoke in za velik del prebivalstva nedostopne. FOTO LEON VIDIC

Nova stanovanjska posojila

fiksna obrestna mera, nad 10 let



DELO Vir: Banka Slovenije

stnih mer. »S trendom znižanjem obrestnih mer pri Evropski centralni banki se bo trend zniževanja kreditnih obrestnih mer seveda nadaljeval, pri tem pa je neohvalno napovedovati, kako hitro bodo centralne banke prilagajale obrestne mere,« pojasnjujejo v NLB.

Povečano kreditiranje gospodinjstev

Z zniževanjem obrestnih mer se povečuje obseg kreditiranja. Tako se je obseg posojil nebančnemu sektorju v prvih štirih mesecih povečal za 265 milijonov evrov, medtem ko se je v istem obdobju lani zmanjšal za več kot pol milijarde evrov. Povečuje se kreditiranje predvsem gospodinjstev. Večino tega povečanja so poleg rahle krepitve stanovanjskih posojil obsegla potrošniška posojila, pojasnjujejo v centralni banki. Medletna rast posojil gospodinjstvom se je z višjimi obrestnimi merami do

septembra lani zniževala, do aprila letos pa okrepila na 4,8 odstotka, v evrskem območju pa še zaznavajo upad kreditiranja gospodinjstev. Po spremembi makrobonitetnih omejitev kreditiranja potrošnikov je medletna rast obsega potrošniških posojil dosegla 15,4 odstotka. Obseg na novo odobrenih stanovanjskih posojil se je po interpretaciji Banke Slovenije do aprila rahlo povečeval, povečevalo pa se je tudi njihovo število.

Banke so v prvih štirih mesecih odobrile za 353 milijonov evrov stanovanjskih posojil nad deset let s fiksno obrestno mero. To je 12 odstotkov več kot v istem obdobju lani. Aprila so prvič po letu in pol odobrile več kot sto milijonov evrov novih stanovanjskih posojil z ročnostjo nad deset let.

Kaj v zvezi s povpraševanjem po stanovanjskih posojilih opažajo v bankah? V Gorenjski banki tako lani kot letos zaznavajo zmerno

rast povpraševanja po stanovanjskih kreditih. Tudi v NLB opažajo rast povpraševanja: »Posledično se je tržni delež stanovanjskih kreditov povečal in dosegel 30,3 odstotka v primerjavi z istim obdobjem lani.« Po drugi strani v UniCredit bank Slovenija »kot posledico nižanja obrestnih mer ne zaznavamo večjega povpraševanja po stanovanjskih posojilih.«

Stanovanjsko posojilo je po naših izkušnjah namenjeno predvsem za nakup ali gradnjo nepremičnine, za prenovo oziroma različna vzdrževalna dela na nepremičnini, pravijo v NLB, kjer dodajajo, da ponujajo ugodnejše pogoje za kredite, namenjene financiranju nakupa, ali gradnjo nizkoenergijskih oziroma pasivnih stanovanjskih nepremičnin ter za energetsko prenovo starejše nepremičnine, tudi nakup in montažo sončne elektrarne, toplotne črpalke in podobno.

Mrtvi trg nepremičnin

Ali rast stanovanjskega kreditiranja napoveduje živahnejše dogajanje na trgu nepremičnin? Znano je, da se število nakupov stanovanjskih nepremičnin precej zmanjšuje. V prvem četrtletju tega leta je bilo namreč le dobrih 2000 transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, kar je najmanj po letu 2011.

Zoran Madon, direktor nepremičninske agencije Metropola IN, pojasnjuje, da trend zniževanja obrestnih mer na splošno pozitivno vpliva na povpraševanje po nepremičninah: »A še vedno imamo težavo, da so cene stanovanjskih nepremičnin zelo visoke, posledično pa so nova stanovanja za širši sloj prebivalstva težko dostopna.« Tako več kot polovica kupcev novih stanovanj ne kupi s posojilom. Povprečna cena novih stanovanj v glavnem mestu je približno

6500 evrov za kvadratni meter. Zaradi nedostopnosti novih se povečuje povpraševanje po rabljenih stanovanjih, ki posledično po sogovornikovih besedah prav tako dosegajo nenormalne cene. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Ljubljani je okoli 4000 evrov za kvadratni meter. Tako zaradi visokih cen kot tudi zaradi prenizke ponudbe novih stanovanj Madon pričakuje nadaljnje zmanjševanje števila transakcij z nepremičninami.

»V analizi s konca lanskega leta smo našli okoli 7000 stanovanj v pripravi. Če bi večji del teh stanovanj prišel naenkrat na trg, se bodo cene znižale. Za eno stanovanje se namreč ne bo več potegovalo več kupcev, ampak bi se slika lahko obrnila, da bo kupec lahko izbral med več stanovanji. V takem primeru se zgodijo pogajanja o končni ceni.«