

Erste banka ponudila stambeni kredit s kombinovanom kamatnom stopom

- Niža fiksna kamatna stopa tokom prvih pet godina otplate
- Nakon isteka pete godine varijabilna kamatna stopa iznosiće 3,49%+6M EURIBOR
- Rok otplate do 30 godina

Erste banka je ponudila građanima stambeni kredit s kombinovanom kamatnom stopom, koji podrazumijeva primjenu niže fiksne kamatne stope tokom prvih pet godina otplate i prelazak na varijabilnu kamatnu stopu nakon tog perioda. Krediti se odobravaju na rok do 30 godina.

„Ponuda stambenih kredita uz kombinovanu kamatnu stopu može biti optimalan izbor za klijente koji aktivno prate tržišne trendove i traže rješenje u zoni između fiksne i varijabilne kamatne stope. Očekujemo pozitivnu reakciju tržišta, kako kod građana koji žele da refinansiraju postojeće stambene kredite u drugim finansijskim institucijama, tako i kod novih korisnika stambenih kredita, a prvenstveno kod mladih koji bi željeli da, umjesto mjesečne kirije, plaćaju anuitete za sopstveni stan”, rekao je direktor Sektora stanovništva u Erste banci, **Relja Đurović**.

Nominalne fiksne kamatne stope kod Erste stambenih kredita s kombinovanom kamatnom stopom tokom prvih pet godina iznose 4,99% i 5,49% na godišnjem nivou, u zavisnosti od boniteta klijenta, dok će nakon isteka pete godine varijabilna kamatna stopa iznositi 3,49%+6M EURIBOR.

Ovaj kredit se može koristiti za refinansiranje postojećeg stambenog kredita kao i za kupovinu nove nekretnine, a u tom slučaju je uslov učešće od barem 10% od vrijednosti kredita. Troškovi obrade kredita iznose do 1% vrijednosti kredita, dok Erste banka u cjelosti preuzima trošak izrade procjene ili revizije procjene vrijednosti nekretnine koja se koristi kao garancija. Polisa životnog osiguranja, koja je uslov za kredit, ne mora pokrivati kompletan iznos kredita, što znači i nižu premiju koju klijent plaća osiguravajućoj kući.

Svim novim klijentima uz ove kredite Erste banka nudi besplatnu Mastercard debitnu karticu, aktivaciju elektronskog i mobilnog bankarstva Erste NetBanking i mBanking uz prva tri mjeseca bez plaćanja mjesečne naknade, dozvoljeno prekoračenje po računu (okvirni kredit) do najviše tri zarade* bez naknade za obradu okvirnog kredita, te limit na Mastercard kreditnoj kartici u visini od najviše dvije zarade*.

Uz stambene kredite s kombinovanom kamatnom stopom, Erste banka građanima nudi i kredite s fiksnom kamatnom stopom i varijabilnom kamatnom stopom, s maksimalnim rokovima dospjeća od 10 i 30 godina.

*ukupan limit za okvirni kredit zajedno sa limitom za Mastercard kreditnu karticu ne može biti veći od četiri mjesečne zarade

Reprezentativni primjer

Ukupan iznos kredita	50.000 €
Rok otplate	180 mjeseci
Nominalna fiksna kamatna stopa za prvih 60 mjeseci	4,99%
Nominalna promjenjiva kamatna stopa za preostali rok otplate	3,49%+6M EURIBOR*
Iznos mjesečnog anuiteta za period primjene fiksne kamatne stope	395,14 €
Iznos mjesečnog anuiteta za period primjene promjenljive kamatne stope	427,62 €
Efektivna kamatna stopa	6,31%
Ukupna kamata	25.022,32 €
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva (% od iznosa kredita)	1,00%
Naknada za dvije mjenice	4,00 €
Naknada za upit u Kreditni registar CBCG	3,00 €
Trošak polise životnog osiguranja	533,52 €
Trošak polise osiguranja imovine	95,35 €
Trošak procjene nepokretnosti	0 €
Trošak pribavljanja lista nepokretnosti	5,00 €
Trošak notara	302,50 sa uračunatim PDV-om
Trošak upisa hipoteke	30,80 €
Naknada za održavanje transakcionog računa	178,20 €
Ukupan iznos koji potrošač plaća	76.678,11 €

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova za Stambeni kredit sa kombinovanom kamatnom stopom

Za iznos stambenog kredita od 50.000,00€ uz kombinovanu kamatnu stopu koju čine fiksna nominalna kamatna stopa (NKS) prvih 5 godina u iznosu od 4,99%, a nakon toga promjenljiva nominalna kamatna stopa (NKS) u iznosu od 3,49% + 6M Euribor, rok otplate 180 mjeseci, efektivna kamatna stopa (EKS) koja iznosi 6,31%, mjesečni anuitet za vrijeme primjene fiksne NKS iznosi 395,14€, mjesečni anuitet za vrijeme primjene promjenljive NKS iznosi 427,62€*, a ukupni iznos koji klijent treba da plati iznosi 76.678,11€.

U izračun EKS uključena je fiksna NKS, promjenjiva NKS, naknada za obradu kreditnog zahtjeva u iznosu od 1,00%, naknada za dvije mjenice u iznosu od 4,00€, naknada za upit u Kreditni registar CBCG u iznosu od 3,00€, naknada za održavanje transakcionog računa za klijenta koji je u radnom odnosu za ukupan rok otplate kredita u iznosu od 178,20 €, trošak polise osiguranja života u iznosu od 533,52€, trošak polise osiguranja imovine u iznosu od 95,35€, trošak pribavljanja lista nepokretnosti u iznosu od 5,00€, trošak notara u iznosu od 302,50€ sa uračunatim PDV-om i trošak upisa hipoteke u iznosu od 30,80€.

Kreditor zadržava pravo promijeniti naknadu za održavanje računa, nakon prethodno objavljenih izmjena, u skladu za odredbama Zakona o platnom prometu. Iznos premije osiguranja života plaća se po dinamici koju klijent odabere (jednokratno/godišnje/ polugodišnje/kvartalno/mjesečno) i zavisi od pola, starosne dobi i zdravstvenog stanja klijenta. Pristupna starost uzeta u primjeru je 35 godina, pol muški. Iznos premije osiguranja imovine se plaća jednokratno, prije isplate kredita. U cilju određivanja sledećih troškova: osiguranja imovine, pribavljanja lista nepokretnosti, notara, upisa hipoteke, korišćena je površina stambenog objekta od 40m², građevinske vrijednosti 600,00€ po m². Trošak notara može imati manjih odstupanja u zavisnosti od okolnosti slučaja (broja založnih dužnika i dr.). Trošak procjene nepokretnosti pada na teret kreditora.

*Napomena: u izračun EKS-a (za period primjene promjenjive kamatne stope) se uzima vrijednost EURIBOR-a sa prvog dana u tekućem mjesecu kada se zaključuje ugovor o kreditu. U ovom primjeru je uzeta vrijednost Euribor-a na dan 01.03.2023.godine i ista iznosi 3,242% godišnje. Napominjemo da promjena vrijednosti EURIBOR-a u trenutku primjene promjenjive kamatne stope, može rezultirati većom EKS.

Donja granicu promjenjivog dijela kamatne stope (tzv. Floor) iznosi od 0,00%, tako da će se promjenjiva stopa kretati u skladu sa tržišno indeksiranom kamatnom stopom, ali uzimajući u obzir ograničenje utvrđeno donjom granicom promjenjivog dijela kamatne stope. Prvo kamatno razdoblje započinje prvog dana u mjesecu u toku kojeg je ovaj ugovor o kreditu zaključen i završava se istekom 6 (šest) mjeseci računajući od tog dana. Svako sljedeće kamatno razdoblje je 6 (šest) mjeseci računajući od završetka prethodnog kamatnog razdoblja. Visina referentne kamatne stope utvrđuje se, za svako kamatno razdoblje, u visini 6mjesječnog (šestomjesečnog) EURIBOR-a utvrđenog i objavljenog od strane ovlaštenog informacijskog sistema/administratora (u trenutku zaključenja ovog Ugovora THOMSON REUTERS) nakon 12:00 sati po srednjeevropskom vremenu za dan koji nastupa dva relevantna dana prije početka tog kamatnog razdoblja. Relevantnim danima će se smatrati oni dani za koje je objavljena vrijednost EURIBOR-a uz uslov da je za svaki od ta dva dana objavljena vrijednost EURIBOR-a. U slučaju promjene ovlašćenog informacijskog sistema/administrator kao i vremena i pravila utvrđivanja i objavljivanja referentne kamatne stope koristiće se ovlašćeni informacijski sistemi/administrator, kao i vrijeme i pravila utvrđivanja i objavljivanja koja važe u trenutku utvrđivanja i objavljivanja referentne kamatne stope.

Rizik promjenjive kamatne stope

Ugovaranje promjenjive kamatne stope izlaže klijenta riziku promjene kamatne stope, što može uticati na izmjenu ukupnog iznosa koji se plaća po kreditu (njegovo povećanje ili smanjenje). Npr. rast referentne kamatne stope (EURIBOR-a) uz koju je vezana kamatna stopa po kreditu, može uticati na rast mjesečnog iznosa anuiteta i uticati na finansijski položaj klijenta i sposobnost otplate kredita, ali i obrnuto (njegovim smanjenjem smanjiće se iznos anuiteta).

Vjerovatnoća promjene kamatne stope je veća što je duži rok otplate kredita. Važno je razumjeti da nije moguće izvjesno i sigurno predvidjeti događaje koji utiču na promjenu takvih kamatnih stopa, pa je na svakoj ugovornoj strani odgovornost da procijeni svoj interes i prihvatljivost takvog rizika.

Upiti medija i novinara:

Erste Bank AD Podgorica | Služba komunikacija, Arsenija Boljevića 2A, 81000 Podgorica
Dragana Crvenica, +382 63 299 800, E-Mail: dcrvenica@erstebank.me