



Vreme: 24.09.2026 08:00

Medij: danas.rs

Link: <https://www.danas.rs/vesti/ekonomija/odluke-stambeni-kredit-obaveza-koja-se-otplacuje-decenijama/>

Autori: Milos Obradovic

Teme: Osiguravajuća društva

Naslov: Presudne odluke kod stambenog kredita: Obaveza koja se otplaćuje decenijama

7964



Odobrenje kredita za stan je ispit koji počinje procenom banke o kreditnoj sposobnosti potencijalnog dužnika, a nastavlja se odlukama o učešću, kamati i roku otplate. Koje su informacije najvažnije kada razmatrate uslove stambenog kredita, imajući u vidu da nije reč samo o iznosu, već i o obavezi koju ćete otplaćivati decenijama?

Kada naš par koji želi da kupi stan od 200.000 evra dođe u banku kako bi uz pomoć kredita pribavio nedostajući novac, prvi filter nije nekretnina, već radni status onoga ko traži ta sredstva. Kada želite da uzmete stambeni kredit, većina banaka zahteva od vas da ste zaposleni na neodređeno vreme, sa najmanje šest do 12 meseci staža kod istog poslodavca. Ugovor na određeno vreme drastično sužava prostor, piše magazin Biznis i Finansije u najnovijem broju. Sledi procena kreditne sposobnosti. Narodna banka Srbije (NBS) postavlja generalni okvir, a banke u praksi primenjuju pravilo da ukupna mesečna rata ne bi trebalo da pređe oko polovine, u nekim slučajevima i do 60 odsto vaših neto primanja. Ali, pre nego što primeni taj procenat, banka od plate odbija relevantne svote koje direktno utiču na iznos raspoloživih sredstava. Svaka kreditna kartica, dozvoljeni minus, keš kredit, pa i jemstvo za tuđi kredit, umanjuju iznos koji možete da usmerite na stambenu ratu. Broj izdržavanih članova ulazi u istu računicu, a izveštaj Kreditnog biroa banci pokazuje celu sliku vašeg dosadašnjeg finansijskog ponašanja. Za naš par to je i prednost. Pošto se prihvata dvoje ljudi sabiraju kada su sudužnici, njihova zajednička kreditna sposobnost veća je nego kod pojedinca koji sam kupuje stan. Kada se odbije njihovo učešće, potrebno im je ukupno 160.000 evra. Uz kamatu od pet odsto i rok otplate od 30 godina, njihova mesečna rata iznosi oko 860 evra. Paušalci i preduzetnici: isti san, teži dokaz. Zaposleni na neodređeno lakše dokazuju prihod, jer banka vidi redovnu uplatu zarade. Preduzetnici, paušalci i poljoprivrednici prolaze zahtevniji put. Oni stabilnost prihoda dokazuju kroz poreske prijave za poslednjih 12 do 24 meseca, a banka gleda prijavljeni, a ne stvarni promet. Kod paušalaca je prijavljena osnovica često niska, pa i kreditna sposobnost ispadne manja nego što realno zarađuju. To ne znači da su isključeni. I preduzetnici i poljoprivrednici imaju pravo na subvencionisani kredit za mlade, a Zakon o zaštiti korisnika finansijskih usluga izričito ih svrstava u korisnike sa svim pravima koja iz toga proističu. Zato je pametno urediti knjige i priliv na račun nekoliko meseci pre nego što se uopšte zakuca na vrata banke. U idealnim okolnostima, paušalci će imati dugoročne ugovore sa svojim klijentima, pa i na taj način pokazati da su sigurni izbor u očima banke. Veće učešće, manji kredit. Učešće je deo cene stana koji plaćate iz sopstvenih sredstava, i ono presudno oblikuje ceo kredit. U klasičnom stambenom kreditu banke po pravilu traže najmanje 20 odsto učešća, što u primeru našeg stana koji se prodaje za 200.000 evra iznosi 40.000 evra. Ako date manje, kredit se dodatno obezbeđuje - tradicionalno kroz [osiguranje](#) kod Nacionalne korporacije (NKOSK), uz jednokratnu premiju koja raste što je učešće manje. Poslednjih godina, međutim, sve više banaka odustaje od obaveznog NKOSK [osiguranja](#) i procenu rizika vezanu za vašu konkretnu situaciju ugrađuje u sopstvene uslove za odobravanje stambenog kredita. Zato je pre kupovine vredno proveriti kako konkretna banka tretira učešće ispod 20 odsto. Subvencionisani program za mlade obara granicu učešća na samo jedan odsto vrednosti nepokretnosti, a umesto NKOSK-a stoji državna garancija koja bankama pokriva 40 odsto kredita u prvih 10 godina. Ali tu je kvaka - taj kredit je ograničen na 100.000 evra. Za stan od 200.000 evra ta suma pokriva tek polovinu, pa preostalih





Vreme: 24.09.2026 08:00

Medij: danas.rs

Link: <https://www.danas.rs/vesti/ekonomija/odluke-stambeni-kredit-obaveza-koja-se-otplacuje-decenijama/>

Autori: Milos Obradovic

Teme: Osiguravajuća društva

Naslov: Presudne odluke kod stambenog kredita: Obaveza koja se otplaćuje decenijama

100.000 evra morate obezbediti sami, iz ušteđevine, od porodice ili kroz drugi, klasičan kredit sa sopstvenim učešćem i kamatom. Logika iza visine učešća je jednostavna. Veće učešće znači manji kredit, nižu ratu, lakše odobrenje i manje ukupne kamate, uz izbegavanje premije **osiguranja**. Manje učešće ostavlja vam gotovinu u džepu, ali poskupljuje kredit na dugi rok. Fiksna ili promenljiva kamata: opklada na budućnost Sledi odluka da li ćete odabrati fiksnu ili promenljivu kamatu. Promenljiva se vezuje za referentnu stopu, najčešće šestomesečni EURIBOR, uvećanu za fiksnu maržu banke. Kada EURIBOR raste, raste i vaša rata, i obrnuto. Fiksna kamata je najčešće nešto viša na početku, ali vam garantuje istu ratu i kada kamate na tržištu počnu da rastu. Suština izbora je opklada na budućnost. Ko veruje da će kamate padati, bira promenljivu kamatu; ko želi mir i predvidiv budžet, plaća malo više za fiksnu. Nijedno rešenje nije samo po sebi bolje, jer sve zavisi od toga koliko dugo planirate da otplaćujete kredit i koliko oscilacija u rati možete da podnesete. Uvek tražite da vam banka uporedi ponude po efektivnoj (EKS), a ne samo po nominalnoj kamatnoj stopi, jer EKS uključuje i prateće troškove, napominje se u tekstu Biznisa i Finansija. Gde mladi najčešće zaglave Dve zamke se ponavljaju kod mladih kupaca. Prva je vezana za subvencionisani kredit i njegov najprivlačniji deo, kamatu od 1,5 odsto. Ta stopa važi samo prvih šest godina. Posle toga, kredit prelazi na promenljivu kamatu (EURIBOR uvećan za dva procentna poena), pa se kamata koju plaćate više nego udvostruči u odnosu na subvencionisani period, a raste i mesečna rata. Koliko tačno, zavisi od toga kako će se EURIBOR kretati te godine. Kupac koji je ratu skrojio taman prema početnoj kamati, sedme godine se suoči sa obavezom koju nije planirao. Druga zamka je preterano zatezanje budžeta, jer najveći deo pratećih troškova stiže pre nego što banka isplati kredit, a starogradnja gotovo uvek traži adaptaciju. Onaj ko na učešće da i poslednji dinar, useli se u prazan stan bez sredstava za njegovo opremanje, pa zdrava računica zahteva novčanu rezervu i za period posle useljenja. Od odobrenja do ključeva, i mogućnost prevremene otplate Kada banka odobri kredit, sledi procena vrednosti, upis hipoteke na stan i tek na kraju isplata prodavcu, po pravilu poslednja karika u lancu. Otplata teče kroz anuitete, jednake mesečne rate u kojima je na početku najveći deo kamata, a tek kasnije glavnica. Upravo tu leži mogućnost koju mnogi kupci ne koriste dovoljno - prevremena otplata. Po Zakonu o zaštiti korisnika finansijskih usluga, u svakom trenutku možete delimično ili u celosti da vratite dug i tako smanjite ukupnu kamatu. Kod stambenih kredita banka sme da naplati naknadu, ali najviše jedan odsto vraćenog iznosa ako je do kraja ostalo više od godinu dana, odnosno pola odsto ako je manje. Važno je znati da naknada ne sme biti veća od stvarne štete banke, pa ako su u međuvremenu kamate porasle, banka nema pravo da je naplati. Uz to, do milion i dvesta hiljada dinara godišnje možete uplatiti na glavicu u potpunosti bez naknade, jednokratno ili kroz više uplata. Subvencionisani kredit za mlade ide korak dalje, jer se kod njega prevremena otplata, i delimična i potpuna, obavlja bez ikakve naknade. Ovo je jedna od stvari o kojima možete i pregovarati sa bankom, pa i u potpunosti ukloniti naknade za prevremenu otplatu ukoliko to ide u korist vašim ciljevima. Pažljivo birajte uslove pre potpisivanja ugovora, posle je kasno Vratimo se našem paru. Njihov kredit od 160.000 evra nije samo pitanje brojki, već je to obaveza koja će trajati decenijama. Ono što na početku izgleda kao jedna odluka, u stvari je niz odluka koje oni moraju da donesu u vezi kredita: visina učešća, dužina roka, izbor između fiksne i promenljive kamate i mogućnost da glavicu skraćuju kad god im budžet dozvoli. Banka procenjuje njih, ali i oni biraju uslove pod kojima ulaze u verovatno najdužu finansijsku obavezu svog života. Poruka je ista kao i kod ostalih troškova - sve uslove pod kojima se odobrava kredit morate da razumete pre nego što stavite svoj potpis na ugovor, a ne tek kada stigne prva rata. Ime * Komentar

