

## Zvažujte s rozumom. Keď vám prispieva štát

Brali ste si pred časom hypotéku pre mladých a chcete ju predčasne splatiť? Oplatí sa to zvyčajne len výnimočne. Napríklad v prípade, ak máte staršiu hypotéku, kde bol pomerne vysoký úrok. Ak by ste úver pre mladých predčasne splatili už za štyri roky, museli by ste vrátiť štátny príspevok.



**Vo** všeobecnosti nie je výhodné splatenie úveru so štátnym príspevkom pre mladých pred uplynutím štyroch rokov od jeho čerpania, respektíve zápisu záložného práva k nehnuteľnosti, ktorou je úver zabezpečený. Dôvod? Museli by ste vrátiť získaný štátny príspevok.

### Pozor, aby ste na to nedoplatili

Ak využívate hypotéku pre mladých, „zbaviť“ sa jej nemusí byť pre vás vždy výhodné. Podľa Miroslavy Mizerákovej, hypotekárnej špecialistky zo spoločnosti

Hypocentrum, treba myslieť na to, že s novým úverom môžu byť spojené ďalšie náklady.

„Za znalecký posudok, za poplatok za vybavenie úveru, za poplatok pre kataster a samozrejme, pokiaľ úver splácať pred uplynutím doby fixácie úrokovej sadzby, tak aj za náklady banky spojené s predčasným splatením. Niekedy je pre klienta preto vhodnejšie dohodnúť sa v jeho aktuálnej banke, hoci za nejaký poplatok, na prehodnotení úrokovej sadzby úveru.“

Avšak krátko pred uplynutím doby fixácie úro-

kovej sadzby sa to zväčša neoplatí.

### Dvakrát rátať, raz meňte

Ako ďalej hypotekárna špecialistka dodáva, refinancovanie úveru je potrebné posudzovať individuálne, pre každý prípad. „Sú napríklad aj klienti, ktorí si úver brali ako slobodní a nehnuteľnosť, ktorú ním financovali, majú tiež vo výlučnom vlastníctve. Medzičasom majú manžela či manželku, a teda pri refinancovaní úveru už budú na novom úvere vystupovať ako spoludlžníci,

no nehnuteľnosť bude mať stále len jedného vlastníka. „Situácia je riešiteľná, no môže si to vyžiadať ďalšie náklady.“ Refinancovanie však, naopak, môže slúžiť aj na vyrovnanie bývalých manželov – spoločný úver po rozvoze zrefinancuje len jeden z nich.

### Porovnávajte s rozumom

Chcete získať úplne novú hypotéku pre mladých? Ne- porovnávajte ju len cez úroky v bankách. Podľa Maroša Ovčarika, riaditeľa portálu Finančný kompas sa vám potom môže stať, že si síce vyberiete banku s najnižším

úrokom, ale zaplatíte aj tak najviac. Pri hypotékach pre mladých to platí dvojnásobne. „Háčik je v rozdielnom výpočte, ktorý banky využívajú. Pri jej výbere sa riadte aj tým, koľko nakoniec zaplatíte celkovo.“ Hypotéka pre mladých dotovaná štátom sa poskytuje na päť rokov. Ak by ste náhodou mali voľné financie, môžete ich použiť na mimoriadnu splátku. Avšak úver takto nespláťte celý skôr ako po štyroch rokoch, lebo by ste museli vrátiť celý štátny príspevok. Rovnako platí, že hypotéka pre mladých sa nedá použiť na splatenie iných úverov.

## Podmienky pri zvýhodnenej hypotéke

- priemerný príjem za rok 2015 nesmie presiahnuť 1 242,80 eura (platí od apríla do júna 2016)
- ak o takúto hypotéku žiadajú manželia spoločne, vlni nesmeli priemerne mesačne zarobiť viac ako 2 485,60 eura
- úrokové zvýhodnenie o 3 % možno získať najviac na sumu 50 000 eur, maximálne na 70 % z hodnoty založenej nehnuteľnosti
- zvýhodnený úrok platí 5 rokov od poskytnutia hypotéky
- vek od 18 do 35 rokov

## V čom je takáto hypotéka výhodná

- možnosť odkladu splátok istiny na 5 rokov
- možnosť realizovať mimoriadne splátky bez poplatku počas 5 rokov
- predčasné splatenie hypotéky na konci fixácie úrokovej sadzby bez poplatku
- odklad splátok istiny alebo zníženie mesačnej splátky až na polovicu pri narodení dieťaťa, a to na obdobie 24 mesiacov

## Na bývanie môžete využiť aj stavebné sporenie

Od 21. marca museli banky prijať nové opatrenia v oblasti spotrebiteľských hypotekárnych zmlúv. Avšak aj stavebné sporiteľne prišli s novinkami, ktoré zatriktívňujú ich produkty, a to nielen vo forme benefitov, ale aj poplatkov.

Legislatíva totiž platí pre všetkých. Nový zákon podľa Radovana Slobodníka z Prvej stavebnej sporiteľne priniesol do praxe nový druh úveru – úver na bývanie, ktorý je presne špecifikovaný.

„Preto sme aj my museli úvery rozdeliť do skupín a potom k nim pristupovať podľa ustanovení zákona o úveroch na bývanie alebo zákona o spotrebiteľských úveroch. Pri medziúveroch, ktoré spadajú do kategórie úverov na bývanie, sa zmenil poplatok za predčasné splatenie na 1 percento,“ hovorí Radovan Slobodník.

Zákon o úveroch na bývanie priniesol zmeny v rámci úverovej politiky pre celý bankový trh, čiže aj pre ostatné stavebné sporiteľne.