

aj na poplatku, ktorý súvisí s poskytnutím refinančného úveru, pri ktorom teraz väčšina bánk ponúka 100-percentnú zľavu," hovorí Marta Kľocová z poradenskej spoločnosti OVB Allfinanz Slovensko. Klient má podľa nej pri refinancovaní menej starostí aj s administratívou. Nová banka už od neho nevyžaduje ani také množstvo dokladov, ako keď si bral pôvodný úver.

Pýtajte sa, vyjednávajte

Aj pri refinancovaní platí, že s pôvodnou bankou možno vyjednávať. Tomášovi z Bratislavy sa tento rok v lete skončila fixácia úrokovej sadzby. Banka mu listom oznámila, že od septembra bude platiť úrok 3,3 percenta. „Bolo to síce menej ako doteraz, no stále sa mi to zdalo veľa," vraví Tomáš. E-mailom sa preto obrátil na inú banku, ktorá v reklame sľubovala úrok 2,5 percenta. „Pracovníčka banky mi potvrdila, že ak si preniesem úver k nim, dajú mi úrok 2,5 percenta." Tento e-mail si následne vytlačil a zašiel do svojej pôvodnej banky, ktorá mu pôvodný úrok v priebehu jednej návštevy dokázala znížiť. „Pani v pobočke mi povedala, že na 2,5 percenta sa nevedia dostať, ale vedľa mi ponúknuť 2,59 percenta," povedal Tomáš. Keďže v novej banke by jeho mesačná splátka bola nižšia len o tri eurá, rozhodol sa zostať v pôvodnej banke. Ušetril si vybavovanie úveru a poplatky na katastri.

Výhodnejšie ako najlepšia pôžička? Vlastné úspory!

Kto chce pri financovaní bývania čo najviac ušetriť, mal by si požičať čo najmenej peňazí. „Aj v čase nízkych úrokov naďalej platí, že jednoznačne najlacnejší spôsob, ako získať vlastné bývanie, sú vlastné úspory. Preto je pri refinancovaní vhodné splatiť pôvodnej banke čo najviac z dlžnej sumy z vlastných úspor a požičať si od novej banky o to menej," tvrdí Kľocová.

Na podobnom princípe je založené aj stavebné sporenie. Klient si najprv sporí a potom mu stavebná sporiteľňa poskytne úver. Na rozdiel od hypotéky je však na získanie stavebného úveru zákonný nárok. Stavebné sporiteľne pritom poskytujú aj úvery do istej sumy bez založenia nehnuteľnosti. Pre mnohých ľudí to môže byť výhodnejšia alternatíva, keďže nechcú, aby ich dom či byt bol založený v prospech banky. Nevýhodou stavebného sporenia je, že nie je primárne určené na okamžité riešenie bývania. Stavebné sporiteľne síce poskytujú aj medziúvery, o ktoré možno požiadať už pri prvej návšteve sporiteľne, no tie sú v porovnaní so stavebnými úvermi vyššie úročené. Navyše klient pri nich spláca len úrok, takže jeho dlh voči banke sa vôbec neznižuje. Popri splácaní medziúveru si musí zároveň aj sporiť. Len čo si nasporí dostatočnú sumu, jeho medziúver sa zmení na výhodnejší stavebný úver. Z nasporenej sumy sa časť úveru splatí a zvyšok sa postupne spláca. ●

Imrich Béreš: Porovnávať hypotéky so stavebným sporením nie je korektné

Na budúci rok sa zníži percentuálna výška štátnej prémie, no jej maximálna výška zostane zachovaná. Kto bude chcieť získať prémie v plnej výške, bude musieť sporiť viac peňazí. Predseda predstavenstva Prvej stavebnej sporiteľne **Imrich Béreš** tvrdí, že napriek tomu si stavebné sporenie udrží nadštandardné zhodnotenie vkladov.



Od budúceho roku sa zníži percentuálna výška štátnej prémie. Aký dosah to bude mať podľa vás na stavebné sporenie?

Stavebné sporenie je 23 rokov stabilný a bezpečný finančný systém na podporu bývania aj vďaka systému stanovovania štátnej prémie. Pre klientov je výhodný jej výpočet na základe vzorca. Jeho výsledok ovplyvňuje situácia na trhu štátnych dlhopisov. Sporiteľne aj klienti vedľa vopred vypočítajú vývoj na nasledujúci rok. Stavebné sporenie si naďalej udržuje nadštandardné zhodnotenie vkladov a veľmi výhodné podmienky úverov. Približne polovica sporiteľov dlhodobo na maximálnu štátnu prémie dosiahne a druhá polovica sporí menej. V budúcom roku sa nemení maximálna štátna prémie, čo je pre sporiteľa najdôležitejšie.

Na hypotékach sú súčasnosti rekordne nízke úroky. Na stavebnom sporení však takýto pokles nevidno. Nie je aj tu priestor na zníženie úrokov?

Porovnávať hypotéky so stavebným sporením nie je celkom korektné. Rozdiel je v garancii zhodnotenia vkladov aj v garancii fixácie úrokovej sadzby na úvery, ktorá je konkrétne v našej banke pri takmer všetkých úveroch na celú dobu splácania nemenná. To hypotekárne banky neposkytujú. A takisto žiadna z nich neposkytuje klientom zákonný nárok na úver. Aj to je benefit len stavebného sporenia. Úroky na úvery musia zodpovedať zhodnoteniu vkladov aj lehote fixácie, u nás až do 30 rokov. Napriek tomu sme v tomto roku razantne znížili úrokovú sadzbu a aj sadzbu 2,9 % ročne poskytujeme na celú dobu splatnosti, čo je pre klienta transparentné a vypočítateľné.

Neznižuje sa záujem o stavebné sporenie kvôli veľkej konkurencii bánk a nízkym úrokom na hypotéky?

Neznižuje. Za deväť mesiacov tohto roka sme uzatvorili o 5 % zmlúv o stavebnom sporení viac ako vlni. A poskytli sme o 6 % vyšší objem úverov ako v roku 2013. Konkurenciu vnímame ako pozitívny aspekt trhu. Úvery zo stavebného sporenia ponúkajú klientom garantované úrokové sadzby na celú dobu splácania, pri hypotékach ide o fix na 12 mesiacov až niekoľko rokov. Navyše až do výšky 40-tisíc eur poskytujeme medziúvery bez záložného práva. Z tohto pohľadu sme bezkonkurenční.

Na stavebnom sporení je možné peniaze vybrať aj so štátnou prémie najskôr po dvoch rokoch sporenia. Koľko klientov vyberá peniaze takto rýchlo a koľko ich, naopak, spori dlhodobo?

Podiel klientov, ktorí ukončia zmluvu od dvoch do šiestich rokov, predstavuje približne 20 % z celkového počtu. Presne šesť rokov sporí okolo 35 % klientov. A ak by sme mali klientov rozdeliť na tých, ktorí sporia do šesť rokov, a tých nad šesť rokov, išlo by o pomer 50 ku 50.

Prečo si stavebné sporiteľne účtujú poplatky za uzatvorenie zmluvy či za jej vypovedanie pred ukončením šiestich rokov sporenia?

Stavebné sporiteľne pracovali so zákonom regulovanou maržou maximálne 3 %, symbolickými poplatkami za vedenie účtu a ako tretí poplatok v systéme pôsobí práve poplatok za uzatvorenie zmluvy, ktorý súvisí s jej administratívnym a technickým spracovaním. Komerčné banky majú na viacerých produktoch marže podstatne vyššie. Naša marža ani v súčasnosti neprekračuje 2 %. Napriek tomu ponúkame uzatvorenie zmluvy s poplatkom len 20 eur a značnú časť zmlúv ponúkame úplne bez poplatku. V uplynulých rokoch sme veľa poplatkov aj rušili a znižovali na symbolické hodnoty, napriek tomu, že spracovanie požadovanej služby od klienta je často nákladnejšie. Zrušili sme napríklad poplatky za vedenie úverového účtu či za predčasné splatenie medziúveru za určitých podmienok. Znížili sme napríklad poplatok za vedenie sporiaceho účtu, za zvýšenie alebo zníženie cieľovej sumy. Je potrebné si uvedomiť, že stavebný sporiteľ uzatvorením zmluvy získava nárok na úver. Toto právo mu zo zákona garantuje stavebná sporiteľňa. Preto sú jeho vklady účelovo viazané šesť rokov, aby sa v systéme nazhromaždil dostatok peňazí na zabezpečenie tohto nároku všetkým stavebným sporiteľom ihneď, ako nadobudnú nárok na úver. Stavebná sporiteľňa niekoľko rokov vopred kalkuluje prostriedky, s ktorými môže vo fonde stavebného sporenia rátať na úvery. Stavebné sporiteľne nezískavajú peniaze z iných zdrojov, len z vkladov. Poplatok za výpoveď zmluvy pred uplynutím zmluvne dohodnutého obdobia predstavuje určitý druh sankcie za nedodržanie podmienok a motivuje klienta k dodržaniu jeho záväzku sporiť šesť rokov. (pcs)