



# Rýchla cesta k životu bez hypotéky

Ako znížiť preplatenosť a skrátiť dobu splácania hypotéky  
bez zvyšovania povinnej mesačnej splátky

Text tu uverejnený podlieha autorskému zákonu.  
Akékoľvek nakladanie s týmto textom bez súhlasu jeho autora je zakázané.

Stiahnutím tohto materiálu rozumiete, že akékoľvek použitie informácií z tohoto materiálu a úspechy či neúspechy, zisky či straty z toho vyplývajúce, sú iba vo vašich rukách a autor za ne nenesie zodpovednosť.

## Úvod

Rozmýšľali ste niekedy nad tým, koľko preplatíte svoju hypotéku? Máte pocit, že je pritiahnuté za vlasy vrátiť banke 100 000 eur, keď ste si požičali len 50 000 eur? Nech si o tom myslíte čokoľvek, realita je taká, že preplatenosť hypotéky na 30 rokov sa pohybuje od 40 % do 100 %.

*Čo by ste povedali na to, keby existoval spôsob, ako znížiť preplatenosť vašej hypotéke bez toho aby ste museli skrátiť dobu splácania alebo zvýšiť povinnú mesačnú splátku? Aké by to bolo zbaviť sa hypotéky o niekoľko rokov skôr?*

Ak chcete vedieť ako to urobiť, čítajte ďalej.

## Čo je to preplatenosť?

Preplatenosť je rozdiel medzi sumou, ktorú ste si od banky požičali a sumou, ktorú banke vrátite. Preplatenosť je závislá od úrokovej sadzby, doby splácania a výšky hypotéky.

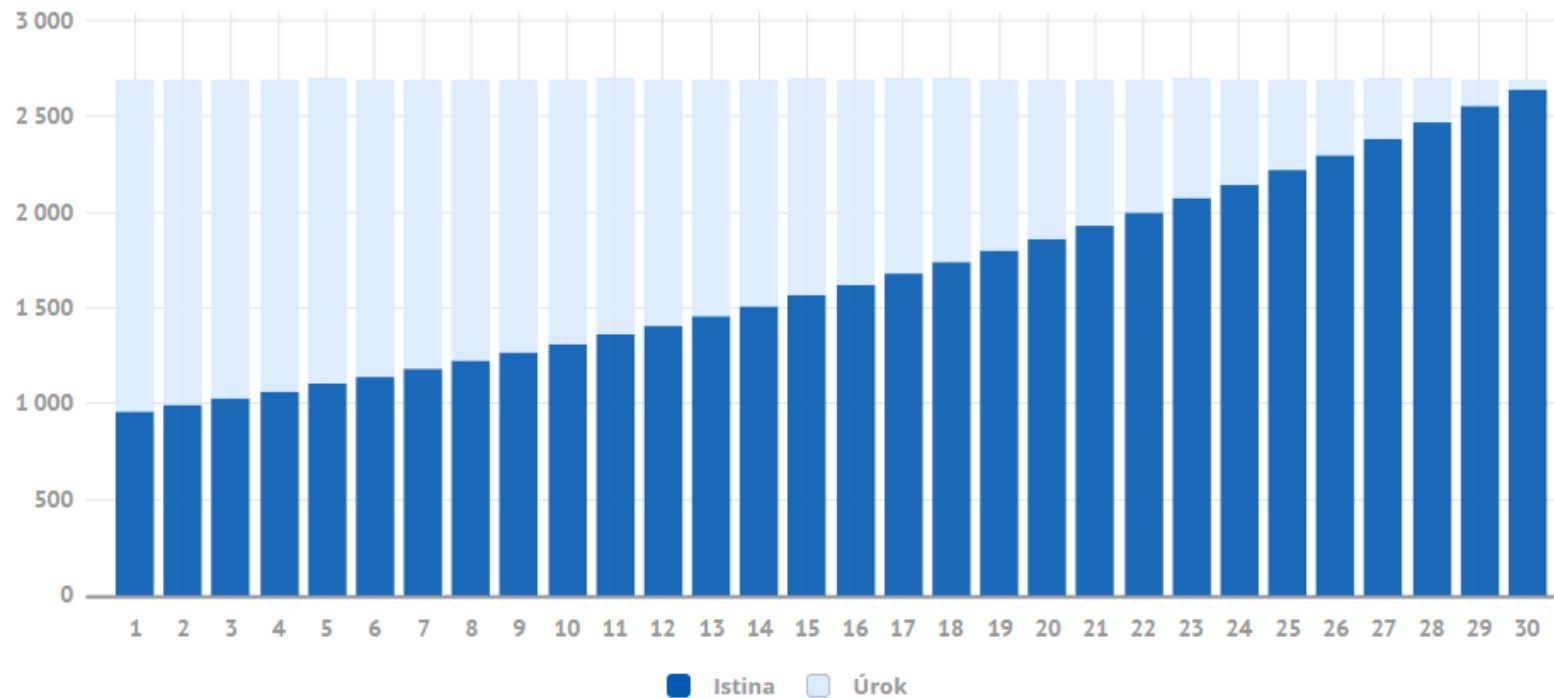
Príklad preplatenosti 30 ročnej hypotéky:

ÚROKOVÁ SADZBA p.a.	VÝŠKA HYPOTÉKY	CELKOVO ZAPLATÍTE	CELKOVÉ PREPLATENIE
2,4 %	50 000 eur	70 189,45 eur	20 189,45 eur
3,5 %	50 000 eur	80 828,04 eur	30 828,04 eur
5 %	50 000 eur	96 627,89 eur	46 627,89 eur

## Prečo je preplatenosť taká vysoká?

Dôvodom je zloženie pravidelnej mesačnej splátky hypotéky. **Pravidelná mesačná splátka sa skladá z dvoch častí a to z úroku a istiny.** Ak by splátku tvorila iba istina vašu hypotéku by ste **nepreplatili ani o 1 cent!**

Grafické znázornenie splácania istiny a úroku



hypotéka: 50 000 eur, 30 rokov, úrok 3,5% p.a.

za 1. rok zaplatíte banke: 2 697,27 eur, z toho úroky: 1 734,71 eur a istina: 959,56 eur

*Čo by ste povedali na to, keby existoval spôsob, ako platiť iba istinu? Myslíte si, že sa to vôbec dá? Čítajte ďalej a ja vám ukážem praxou overený spôsob, ktorý funguje. Záleží už len na vás, či v konečnom dôsledku ušetríte 5 000 eur, 15 000 eur alebo viac.*

## Mimoriadne splátky

Kľúčom k výraznému zníženiu preplatenosti sú mimoriadne splátky. Zloženie mimoriadnej splátky je výrazne iné ako zloženie pravidelnej mesačnej splátky. **Mimoriadnu splátku tvorí iba istina a na rozdiel od pravidelnej mesačnej splátky nie je povinná.** Každá hypotéka umožňuje vkladať mimoriadne splátky bez poplatku. Môžete to robiť každý mesiac, každý rok alebo vždy pri výročí fixácie. Záleží od banky a typu hypotéky.

*Skúste sa teraz zamyslieť, aké by to bolo, keby ste vďaka mimoriadnym splátkam ušetrili 10 000 eur a táto suma by bola na vašom účte. Ako by ste ju použili?*

V tomto okamihu pravdepodobne rozmýšľate nad jednou z týchto dvoch otázok:

1. "Znie to fajn, lenže kde zoberiem peniaze na mimoriadnu splátku?"

alebo

2. "Znie to fajn, lenže kedy mám vkladať mimoriadne splátky aby som ušetril čo najviac?"

Odpoveď na prvú otázku nájdete priamo na webe [www.hypotekarny-specialista.sk](http://www.hypotekarny-specialista.sk) kde sa dočítate, ako je možné znížiť pravidelnú mesačnú splátku na vašej hypotéke aj keď nemáte výročie fixácie.

Odpoveď na druhú otázku sa riadi dvoma základnými pravidlami mimoriadnych splátok:

- 1. Čím skôr tým lepšie**
- 2. Lepšie neskôr ako nikdy**

### Mimoriadne splátky každý mesiac

Mesačná mimoriadna splátka je vhodná pre ľudí, ktorým aktuálna finančná situácia dovoľuje platiť vyššie mesačné splátky a rozmyšľajú, že si nastaví hypotéku nie na 30 rokov ale napr. len na 20 rokov.

Výhodou skrátenia doby splácania je nižšia preplatenosť hypotéky a tiež jej rýchlejšie splatenie. Nevýhodou takéhoto riešenia je vysoká pravidelná mesačná splátka, **ktorá je povinná!** Preto, ak sa zmení finančná situácia napr. zmenou práce, narodením dieťaťa alebo v dôsledku zdravotných problémov, môže nastať problém so splácaním, čo by v krajnom prípade mohlo mať tragické následky.

**Mesačná mimoriadna splátka spája výhody** nízkej preplatenosti a skrátenia doby splácania a zároveň eliminuje riziko spojené so zmenou finančnej situácie a so zhoršenou schopnosťou splácať hypotéku banke. V takomto prípade je splatnosť hypotéky nastavená na 30 rokov vďaka čomu je povinná mesačná

splátka nízka avšak navyše môžete vkladať mesačné mimoriadne splátky, ktoré znižujú preplatenosť a dobu splácania. V prípade zhoršenia finančnej situácie stačí prestať platiť mesačne mimoriadnu splátku, **pretože nie je povinná**. Možnosť platiť mimoriadnu splátku mesačne závisí od typu vašej hypotéky a banky.

Nevýhoda tohto typu mimoriadnych splátok je, že človek sa zbavuje svojich peňazí. Ak nemá vytvorenú dostatočnú finančnú rezervu môže sa stať, že v prípade nepredvídateľných udalostí napr. pokazené auto, bude nútený siahnuť po nie veľmi výhodných krátkodobých pôžičkách.

### Mimoriadne splátky raz za niekoľko rokov

Tento spôsob zníženia preplatenosti je možné použiť pri všetkých typoch hypoték. Je vhodný aj pre ľudí, ktorých finančná situácia neumožňuje pravidelne platiť navyše rovnakú sumu, ale aj napriek tomu sa chcú čo najskôr zbaviť svojej hypotéky.

Vkladanie tohto typu mimoriadnych splátok súvisí s vytváraním finančnej rezervy formou pravidelného sporenia a prináša so sebou množstvo výhod. **Suma, ktorú na preplatenosti hypotéky ušetríte závisí od toho, koľko mesačne odkladáte a aký výnos sporenie dosiahne.** Veľkou výhodou takéhoto typu sporenia je fakt, že ak stúpajú úroky na hypotékach, stúpajú aj úroky na sporení.

Pre tento druh sporenia sú vhodné **podielové fondy** pri ktorých nie je povinná mesačná platba a je možné uskutočňovať výbery. Môžete si vybrať fondy s vyššou aj nižšou mierou rizika a navyše sa **pri podielových fondoch uplatňuje odložená daňová povinnosť a teda získavate úrok z úroku**. Pri výbere podielových fondov sa riadte nielen ich historickými výnosmi ale aj výškou poplatkov.

Vytváranie finančnej rezervy popri splácaní hypotéky má aj ďalšie výhody. Už po pár mesiacoch budete mať nasporené dosť na to, aby ste v prípade núdze mohli zaplatiť povinnú splátku hypotéky. Rovnako môžete platbu do sporenia kedykoľvek vynechať. Po niekoľkých rokoch sa už nemusíte báť dlhodobejšej straty práce.

**Čím skôr, tým lepšie. Lepšie neskôr, ako nikdy**

*Skúste sa teraz zamyslieť: Aké by to bolo, keby ste sa zbavili hypotéky o niekoľko rokov skôr a pritom ušetrili tisícky eur? Čo by ste s ušetrenými peniazmi urobili? Kúpili by ste si nové auto, vylepšili bývanie alebo splnili cestovateľský sen?*

Nemusíte teraz kvôli tomu obmedzovať svoj životný štýl alebo hľadať druhé zamestnanie. Je to oveľa jednoduchšie, pretože vám na to stačí len pár eur mesačne. Pripravil som pre vás ukážku ako 30 eur-ové sporenie môže ušetriť viac ako 7 000 eur a skrátiť dobu splácania o 6 rokov.



## Grafické znázornenie zrýchleného splácania hypoték

### Príklad 1

Hypotéka: 50 000 eur, 30 rokov, úrok 3,5%

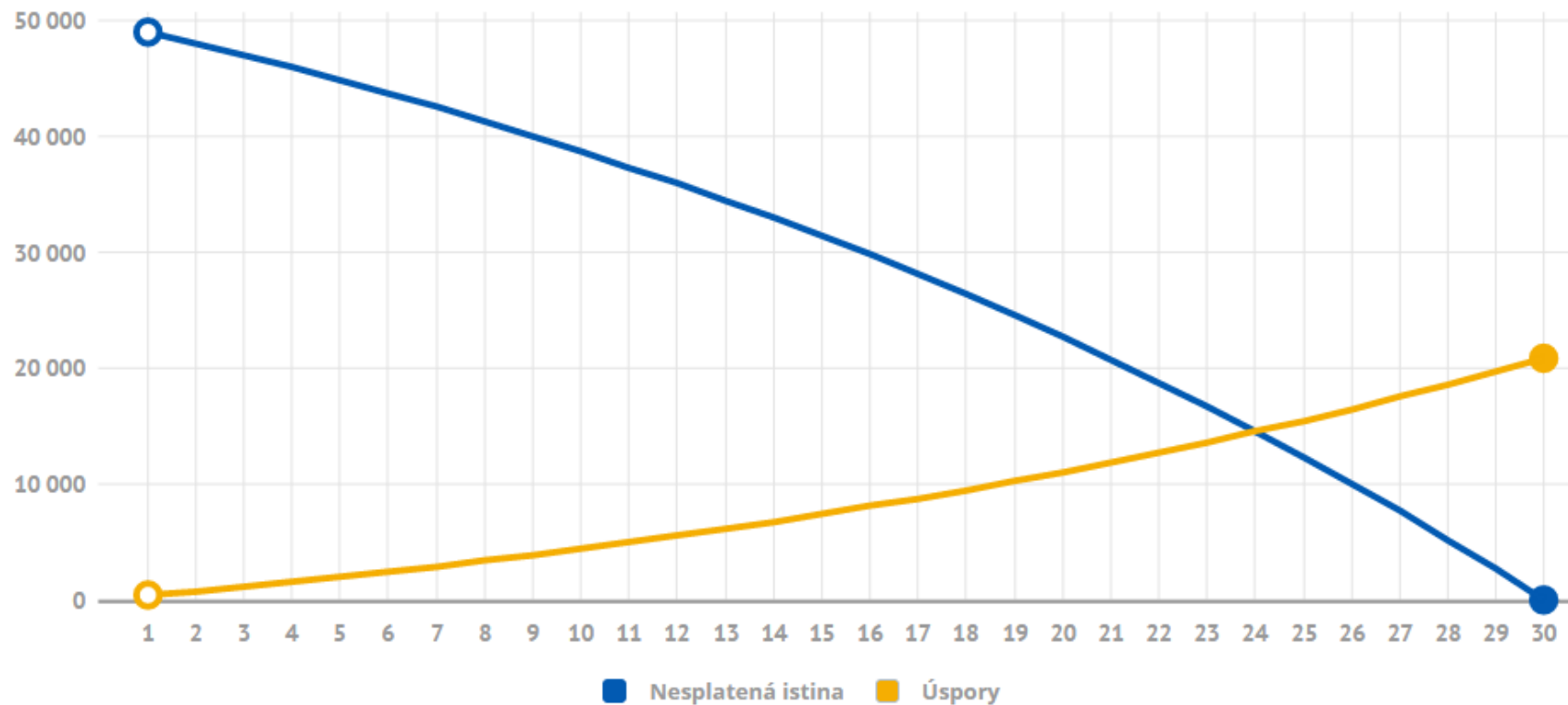
**Tvorba finančnej rezervy: 30 eur / mesačne**

Mimoriadna splátka po 24 rokoch

**Úspora: cca 7 500 eur**

**Hypotéka splatená za 24 rokov**

Grafické znázornenie nesplatennej istiny a úspor



## Príklad 2

Hypotéka: 50 000 eur, 30 rokov, úrok 3,5%

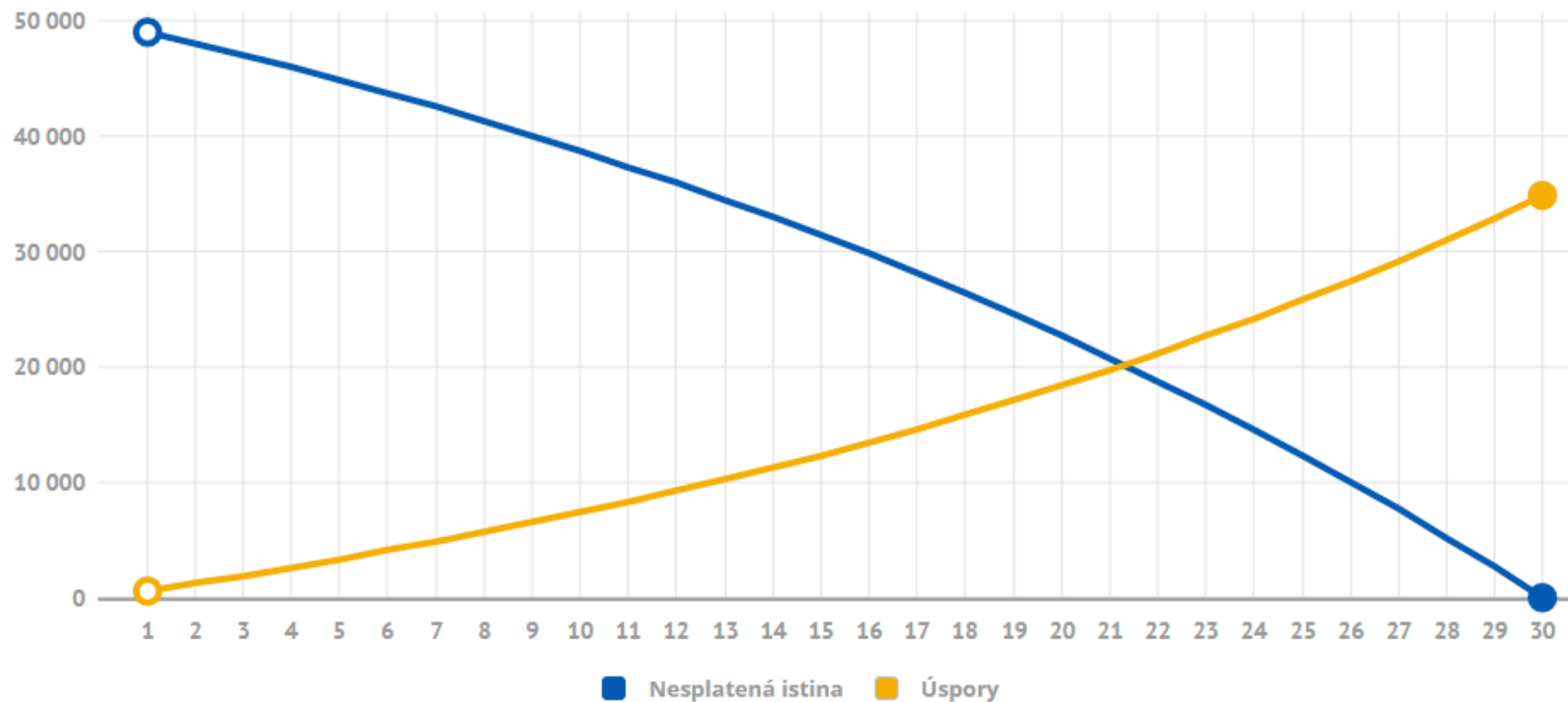
**Tvorba finančnej rezervy: 50 eur / mesačne**

Mimoriadna splátka po 21 rokoch

**Úspora: cca 11 600 eur**

**Hypotéka splatená za 21 rokov**

Grafické znázornenie nesplatenej istiny a úspor



### Príklad 3

Hypotéka: 50 000 eur, 30 rokov, úrok 3,5%

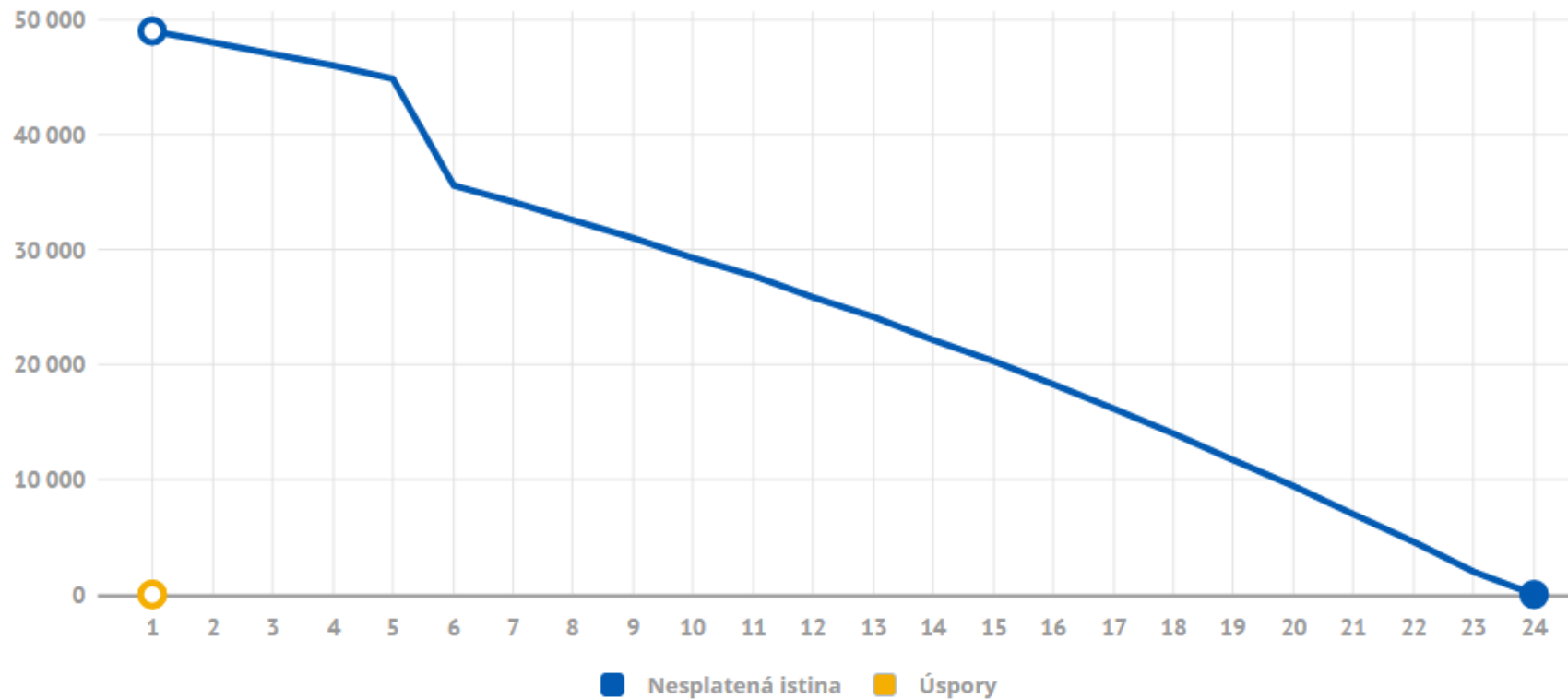
**Tvorba finančnej rezervy: 100 eur / mesačne** počas prvých 6 rokov

Mimoriadna splátka v 6 roku

**Úspora: cca 8 738 eur**

**Hypotéka splatená za 24 rokov**

Grafické znázornenie nesplatenej istiny a úspor



Verím, že vám tento ebook pomôže k tomu, aby ste banke zaplatili  
čo najmenej a svoje zarobené peniaze použili na príjemné veci  
a nezvyšovali nimi miliónové zisky bánk.

[www.hypotekarny-specialista.sk](http://www.hypotekarny-specialista.sk)