



mag. Karmen Darvaš Šega  
Finančna hiša d.o.o.

# KAKO POPLAČATI HIPOTEKARNI KREDIT

**N**akup stanovanja ali hiše je velika, če ne največja finančna odločitev in obremenitev v življenju marsikoga. Primorani smo najeti visoke stanovanjske kredite na dolgo časovno obdobje. S tem velik del svojih dohodkov namenjamo odplačevanju kreditnih dolgov še vrsto let. Nekateri se zadolžijo vse do svojega petdesetega leta starosti. Gre za enega izmed najpomembnejših finančnih načrtov v osebnih financah. V načrtu moramo predvideti tudi dva morebitna rizika, ki se lahko pripetita: smrt kreditojemalca in invalidnost kreditojemalca. Ozrli smo se po ponudbi na zavarovalnem trgu in pregledali, kakšne možnosti imajo kreditojemalci.

## KAJ SE ZGODI, ČE KREDITOJEMALEC UMRE?

Pri najetu nepremičninskega kredita se je treba vprašati, ali bodo lahko svojci odplačali preostanek kredita, če umrem. Ne pozabite na svoje mladoletne otroke, ki z dedovanjem prevzemajo vse naše dolgove. S čim bodo odplačali kredit? Hipoteka ni jamstvo za vašo družino, saj v primeru, če banka poseže po hipoteki, ostanejo svojci brez nepremičnine.

Življenjsko zavarovanje kreditojemalca je specialen tip zavarovanja, ki je namenjeno poplačilu preostanka kreditnega dolga banki, če kreditojemalec umre. S sklenitvijo takšnega zavarovanja lahko svoje bližnje zavarujemo pred finančno stisko ali celo izgubo nepremičnine, za katero odplačujemo kredit.

## PRIMER IZ PRAKSE

■ Partnerja brez otrok najameta stanovanjsko posojilo v višini 90.000 EUR na obdobje 20 let. Mesečna anuiteta znaša 504 EUR. Mesečni obrok si delita, saj sta oba zaposlena, vsak prispeva svoj delež v višini 250 EUR mesečno. Eden izmed partnerjev umre 5. leto od najetja posojila. Po petih letih sta še vedno banki dolžna cca 80.000 EUR, saj v prvih letih večji del anuitete odpade na odplačilo obresti in ne glavnice. Kaj se zgodi? Preživeli partner bo moral odplačati preostanek kredita, torej mu ostane, da svojo mesečno plačo obremeni dodatno za 250 EUR, če bo le finančno zmožgal odplačevati celoten skupen dolg, prevzeti vse mesečne stroške, ki sta si jih prej delila ter seveda vzdrževati

nepremičnino. Če se kreditojemalci zavejajo, da se lahko življenjski standard zelo spremeni po smrti enega izmed partnerjev, je nujno, da hipotekarni kredit zavarujemo z riziko življenjskim zavarovanjem. Z riziko zavarovanjem v primeru smrti zavarovalnica odplača celoten dolg banki. Banka izpiše hipoteko iz nepremičnine. Preživeli partner se razbremeni za mesečno odplačevanje posojila.

■ Štiričlanska družina z dvema mladoletnima otrokoma, starima 10 in 12 let. Starši umrejo v prometni nesreči. Ob nastopu smrtnega primera sta banki dolžna še 50.000 EUR iz naslova nepremičninskega kredita. Kaj se zgodi? Otroci bodo morali povrniti, odplačati dolg banki ali pa prodati nepremičnino in se preseliti. Torej bi se otrokom življenjski standard znižal.

## KOLIKO VAS STANE ZAVAROVANJE ZA POKRITJE KREDITA V PRIMERU SMRTI

Nekatere zavarovalne družbe ne ponujajo možnosti zniževanja zavarovalnega kritja, kar bi za kreditojemalca pomenilo, da bi bilo lahko

zavarovanje veliko ugodnejše in zanj primernejše, če bi sklenil padajoče kritje.

Poglejmo razliko, če bi pri določeni zavarovalnici, ki ponuja tudi zavarovanje z možnostjo padajočega kritja (kakor pada tudi obveznost do banke) bi kreditojemalca v desetih letih stalo nepadajoče zavarovanje 612 EUR, če bi pa vzel padajočo kritje, bi ga v desetih letih stalo tovrstno zavarovanje le 409 EUR. Prihranek bi znašal 203 EUR.

Resnično ni vseeno kje se zavarujete in na kakšen način. Prihranki so lahko še višji, če bi se nekdo odločil za najmanj ugodnega ponudnika, bi ga stalo to zavarovanje v desetih letih 1.104 EUR, lahko pa bi izbral alternativno najugodnejše zavarovanje, kar bi ga stalo kar za 695 EUR manj.

## KAKO SKLENITI ZAVAROVANJE

Smiselno je skleniti zavarovanje za smrt, kjer se zavarovalna vsota znižuje z višino neodplačanega kredita. Doba zavarovanja naj bo enaka kreditni dobi. Če nastopi smrt kreditojemalca, se izplača zavarovalna vsota upravičencu, to je banki. S tem se poravnajo kreditne obveznosti in se zavarovanje prekine. Zavarovalnica izplača zavarovalnino le, če zavarovanec umre v času zavarovalne dobe, drugače zavarovalnica do zavarovanca nima nobenih drugih obveznosti. Lahko se odločite, da plačujete tovrstno zavarovanje mesečno, četrtletno, letno ali le enkratno ob sklenitvi zavarovanja.

## OPOZORILO KREDITOJEMALCEM

Banke pri najemu kredita vse pogosteje ponujajo tudi sklenitev življenjskega zavarovanja. Zavarovanje življenja kreditojemalca se največkrat sklepa v kombinaciji s stanovanjskim kreditom. Sklenitev tega zavarovanja je smiselna, ampak pred odločitvijo primerjajte konkurenčne ponudbe, saj so razlike med pogoji življenjskih zavarovanj in višinami premij kar velike. Zavarovanje pri nobeni banki ni pogoj za odobritev kredita. Zavarovanja tudi ne sklepajte samo zaradi popusta pri obrestni meri, saj boste za zavarovalno premijo plačali več, kot pa boste prihranili pri obrestih. Medsebojno primerjajte kredite med bankami na tak način, da primerjate efektivno obrestno mero (EOM), kjer so zajeti vsi stroški kredita, razen strošek zavarovanja za smrt, zato premijo življenjskega zavarovanja nujno prištejte anuiteti, saj bo za vas predstavljala tudi neke vrste strošek oz. plačilno obveznost in boste le na tak način dobili objektivno primerjavo ali se

vam res splača skleniti zavarovanje zgolj zaradi ponujene nižje obrestne mere. Po navadi se izkaže, da kredit ni nič ugodnejši.

Banke običajno sodelujejo le z določeno zavarovalnico in vam omogočajo sklenitev zavarovanja le pri svojem pogodbenem zavarovalnem partnerju. Življenjskega zavarovanja za smrt ne zamenjajte z zavarovanjem kredita pri zavarovalnici. To zavarovanje varuje samo banko, saj se bo njena terjatev v primeru vaše plačilne nesposobnosti prenesla na zavarovalnico. Zavarovalnica pa vložila regresni zahtevek do vas. Veliko bank vam bo poleg zavarovanja kreditojemalca ponujalo še druga naložbena in nezgodna zavarovanja. Kljub obljubljenim ugodnostim pa se najprej prepričajte, če takšno zavarovanje sploh želite, kaj krije in če ga ni morda ugodneje skleniti drugje. Kvaliteta teh zavarovanj je odvisna od mnogih pogojev, zato je tako pomembno, da pogoje preučite ali daste v presojo od banke neodvisnemu svetovalcu. Če drugo ne, boste pridobili vsaj še drugo mnenje, ki bo cenejše kakor pa morda drago zavarovanje, ki bi ga sklenili brez tega mnenja.

## KAJ SE ZGODI, ČE NASTOPI INVALIDNOST KREDITOJEMALCA?

Kreditojemalec naj se zavaruje tudi za primer invalidnosti. Če nastopi od 50% do 100% invalidnost, se nam bodo najverjetneje znižali mesečni prilivi oz. mesečni dohodki in bo odplačevanje kredita oteženo. Za take primere se lahko zavarujemo na dva načina:

- za enkratno izplačilo ob nastopu invalidnosti za višino dolga,
- za mesečno izplačevanje dohodka od zavarovalnice v obliki mesečne nezgodne rente. Nezgodne rente si lahko uredimo od 300 EUR mesečno vse do 7.500 EUR mesečno z kombinacijo različnih zavarovalnih ponudnikov pri nas.

Če je naš dolg do banke ob nastopu invalidnosti 50.000 EUR, lahko z izplačilom zavarovalnine

za primer invalidnosti odplačamo obveznost do banke. Lahko pa ob nastopu invalidnosti začnemo prejemati nezgodno mesečno rento, ki nam zviša finančni standard in s pomočjo te mesečne nezgodne rente odplačujemo mesečno obveznost do banke. Nezgodne rente se lahko sklenejo v kombinaciji z nezgodnim zavarovanjem ali življenjskim zavarovanjem. Če znaša mesečna anuiteta 500 EUR, si moramo zagotoviti mesečne nezgodne rente najmanj v tej višini. Priporoča pa se vsaj dvakratnik bančne anuitete, torej v tem primeru vsaj 1.000 EUR nezgodne mesečne rente, ki jo bomo prejeli do konca življenja vsak mesec.

Cene nezgodnih rent se pri zavarovalnicah gibljejo od 1 EUR naprej, odvisno ali se odločite za časovno omejeno ali doživljenjsko izplačevanje. Cena oz. premija je odvisna od višine rente. Če se odločite za 1.000 EUR nezgodne rente, vas stane dosmrtno izplačevanje slabih 8 EUR mesečno, če se odločite za časovno omejeno, da se bo izplačevala samo 5 let, bi vas ta renta stala slaba 2 EUR. Pomembno je, da natančno preberete pogoje, kako dolgo se bo mesečna nezgodna renta izplačevala, kar pomeni, da višina premije ne sme biti odločilna pri vaši odločitvi oz. izbiri.



www.FINANČNA HIŠA®.si

Ker si zaslužite najboljše!