

SERVIS
SPRACOVALA JANA BROŽÍKOVÁ

DOSIAHNETE na hypotéku?

ZMENY V ROKU 2017

Získať hypotekárny úver je čoraz
ťažšie. Koľko musíte našetriť
a aké doklady predložiť?



RADÍ

ODBORNÍK NA
OSOBNÉ FINANČIE
Michal KOZÁK

VIAC DOKLADOV O PRÍJME

Kým v minulom roku by vám banka odklepla aj 100-percentnú hypotéku, dnes už nemusí. Sprísnila sa nielen podmienky na získanie hypotekárneho úveru, ale aj systém posudzovania klientov. Pozrite sa, čo všetko vás čaká pri podaní žiadosti.

POŽIČAJÚ VÁM MENEJ

Na základe odporúčania Národnej banky Slovenska budú banky čoraz menej poskytovať stopercentné financovanie kúpy nehnuteľnosti. Podľa nových podmienok ho získa približne len jeden z desiatich žiadateľov o hypotéku. Financovanie sa bude pohybovať maximálne na úrovni 80 percent LTV (výška pôžičky vzhľadom na cenu nehnuteľnosti). Zvyšných 20 percent tak záujemca o hypotéku bude musieť vykryť z vlastných zdrojov, to znamená z úspor alebo dodatočne vysokým spotrebným úverom.

Dajú vám
maximálne
80 percent,
20 musíte
nasporiť.

50 / Báječná ŽENA

Aký máte FINANČNÝ VANKÚŠ?

Ide o metodický výpočet, ktorý preveruje vašu bonitu. Ak zažiadate o hypotéku, banka bude posudzovať váš finančný stav na základe disponibilného zostatku. Postup pri posudzovaní najlepšie pochopíte na konkrétnom príklade.

Klient bez záväzkov a rodiny mal za predošlých šesť mesiacov priemerný čistý príjem 1 000 eur. Banka z nich odráta najprv výdavky na životné minimum, čo je približne 200 eur. Klientovi by tak malo ostať 800 eur, z ktorých by mohol hypotéku splácať. V tomto okamihu banka z 800-eurového disponibilného zostatku odráta finančnú rezervu vo výške 20 percent, teda 160 eur. Reálny disponibilný zostatok na splátky úveru na bývanie tak bude 640 eur.

V budúcnosti
počítajte s vyšším
úrokom.

Poznámka: Banky zatiaľ počítajú s 5-percentnou rezervou, no tá bude v budúcnosti narastať, pretože v prípade zahrnutá rezerva vo výške 20 percent.

Foto Shutterstock.com,
Partners Group SK

Pozor NA REFINANCOVANIE!

Refinancovanie zažilo doslova boom najmä počas minulého roka. Úrokové sadzby sa pohybovali na historických minimách, zároveň sa klientom otvorila možnosť výhodnejšieho splatenia hypotéky ešte pred ukončením obdobia fixácie. Poplatok za predčasné splatenie nesmel presiahnuť 1% zo zostávajúcej istiny úveru, čo umožnilo omnoho výhodnejšie vyplatiť zostávajúcu sumu hypotéky alebo refinancovať starý úver a získať výhodnejšiu úrokovú sadzbu.



Ak ste stihli vybaviť hypotéku, prípadne ste ju refinancovali ešte v minulom roku, tohtoročné novinky sa vás nedotknú. Podmienky úveru máte stanovené z obdobia, keď ste si úver v banke brali. Zmeny by sa vás však mohli týkať vtedy, keby ste uvažovali o refinancovaní starej hypotéky. Nová hypotéka by už totiž podliehala aktuálnym podmienkam.

Výdavky NAVYŠE

Náklady spojené s vybavením hypotekárneho úveru sú nižšie ako v minulosti. V konkurenčnom boji o klienta banky napríklad zaplatia vklad záložného práva do katastra (jednorazovo 66 eur), znalecký posudok (jednorazovo 150 – 200 eur), alebo majú znížený či zrušený spracovateľský poplatok pri založení hypotekárneho úveru (jednorazovo 199 – 999 eur). Pravidelne budete hradiť náklady spojené s prevádzkou bytu. Okrem mesačnej splátky hypotéky budete platiť za energiu, plyn, odpad, kúrenie, vodu (okolo 200 eur mesačne), v niektorých mestách treba počítať aj s poplatkami za parkovacie miesto, ktoré sa môže vyšplhať až na stovky eur ročne. Raz ročne zaplatíte daň z nehnuteľnosti, koncesionárske poplatky a poistenie nehnuteľnosti či domácnosti od 30 do 60 eur ročne.



NAJPRV NASPORIŤ

Najväčší problém získať hypotekárny úver môžete mať vtedy, keď dosahujete nižšie príjmy. Banka sa bude orientovať podľa disponibilného minima, ktoré vám ostane po vyčíslení stres testu a schopnosti splácať úver. Ak bude disponibilný zostatok menší ako výška mesačnej splátky úveru, banka žiadosť neschválí. Zároveň treba počítať s tým, že banka poskytne maximálne 80-percentnú hypotéku. Rozdiel medzi úverom a cenou nehnuteľnosti tak budete musieť financovať iným spôsobom.

NEMÁTE REZERVU?

Najlepšia cesta, ako sa dostať k vlastnému bývaniu, je finančné plánovanie a včasná príprava na kúpu nehnuteľnosti. Existujú rôzne formy sporenia, cez ktoré dokážete nasporiť slušnú finančnú rezervu. No ak takto neuvažujete vopred, dofinancovanie bývania budete musieť riešiť spotrebným úverom alebo úverom zo stavebného sporenia. Ďalšou možnosťou môže byť aj založenie inej ako kupovanej nehnuteľnosti, čo vám zaručí vyššiu hypotéku alebo aj úver v celej požadovanej výške.

