

Získajte najvýhodnejší úrok na hypotékach. Oplatí sa to

BÝVANIE | Ak nemáte dostatok rezervy, môžete si zobrať spotrebný úver, stavebné sporenie či úver od rodiny.

Od marca začínajú platiť v bankách viaceré zmeny, ktoré budú postupne sprísňovať poskytovanie hypoték. Niektoré síce zdvihli úroky, iné ich však ešte viac znížili. Novinkou je mať na získanie hypotekárneho úveru vlastnú finančnú rezervu, a tá sa začína na piatich percentách z požadovanej výšky úveru. Nie každý teda na hypotéku dosiahne.



ILUSTRÁČIA: SHANKA - DREAMSTIME

ZMENY V ÚROKOCH ZASIAHNU KLIENTOV

„Zvyšovať sadzby začala UniCredit Banka a postupne nasledovali Slovenská sporiteľňa, Sberbank. Vo februári sa však karta obrátila a niektoré banky začali opäť úrokové sadzby znižovať. S poklesom začala VUB banka, nasledovala Slovenská sporiteľňa a Prima Banka,“ avizuje Maroš Ovcárik, riaditeľ portálu Finančný kompas. Podľa Pavla Skriniara z portálu Finančná hltaráda netreba špekulatívne čakať na vývoj úrokov na trhu. „Špekulácia sa mu môže vypomstíť. Výška úrokov síce ovplyvňuje výšku splátky, no človek by nemal ísť so splátkami na hranicu svojich možností. Aj tak banky posudzujú schopnosť splácať so sadzbou zvýšenou o dve percentá. Na dlh treba mať peniaze a špekulovanie o vývoji sadzieb tieto peniaze neprinesie.“

NA ČOM SA DÁ PRI ÚVERE UŠETRIŤ

Dané obmedzenia nemusia znamenať, že banky tieto hypotéky nebudú poskytovať, ale tým, že ich budú môcť poskytovať menej, môžu banky zvýšiť ich cenu. Sú totiž pre ne zaujímavé, keďže ľudia ich včas a riadne splácajú. „Hovorím hlavne o 80- a viacpercentných hypotékach, prípadne hypotékach, ktoré vychádzajú na hranici z príjmu žiadateľa,“ tvrdí Ovcárik. Na druhej strane, banky sa snažia nalákať na hypotéky čo najviac ľudí, a tak takmer všetky ponúkajú akciové výhody. Stále platí, že ak jedna banka hypotéku neschválí vôbec, alebo neschválí požadovanú výšku hypotéky, je tu priestor osloviť ďalšie banky. Každá banka má podľa Maroša Ovcárika svoj vlastný model vyhodnocovania klientov. „Vždy sa oplatí vyžadovať si ponuku aspoň dvoch-troch bánk, aby si mohol človek ponuky porovnávať.“

KTO UŽ PO NOVOM HYPOTÉKU NEZÍSKA

Najviac ohrozené sprísňenými podmienkami budú nízkoprijímové skupiny a tiež tí, ktorí nemajú naštrené vlastné financie. Banky totiž obmedzia hypotéky, ktoré sú vyššie ako 80 percent hodnoty zakladanej nehnuteľnosti. To sa dotkne teda najmä tých, ktorí nešetria, alebo sú príliš mladí a nemali čas si ju vytvoriť. „Banka musí z príjmu žiadateľa odpočítať nielen životné minimum, no ak je žiadateľ napríklad ženatý, tak aj životné minimum na manželku a deti, a následne musí odpočítať rezervu ešte 20 percent. Až zvyšok sa bude môcť použiť na splátku úveru,“ radí Ovcárik. Uvedená rezerva však bude do praxe tiež nabiehať postupne, od marca bude povinná rezerva len 5 percent a. Ak budú chcieť získať úver živnostníci, budú musieť v daňových príjmoch vykazovať dostatočné príjmy.

ČO AK NEMÁTE VLASTNÉ ÚSPORY

„Ak nemáte dostatok úspor, neostane vám nič iné, iba skúsiť požiadať o spotrebný úver z banky, stavebné sporenie, prípadne založiť inú nehnuteľnosť, alebo získať pôžičku od rodiny. Ako radí Maroš Ovcárik, najvýhodnejšie je mať vlastné zdroje, prípadne si požičať peniaze od rodiny, tie totiž neznižujú disponibilný príjem váš ako žiadateľa o úver. „Ostatné úvery, či už je to spotrebný úver z banky, nebankovky alebo zo stavebnej sporiteľne, znižujú disponibilný príjem. Takže ak máte nižší príjem, môže vám banka schváliť nižšiu hypotéku.“ Prepojené sú aj úverové registre medzi bankami a nebankovými firmami. Takže ak má niekto úver v nebankovke, banka túto informáciu má, a naopak. Založenie ďalšej nehnuteľnosti môže pomôcť len tým, ktorí potrebujú stopercentnú hypotéku. (ZK)

ANKETA

Ako riešiť, ak klient nemá dostatočnú finančnú rezervu?

Spotrebný úver

Jozef Futrikančík,
riaditeľ Odboru financovania
nehnuteľností ČSOB

„Ak sa klient rozhodne dofinancovať chýbajúcu sumu cez spotrebný úver, banka pri jeho poskytovaní preveruje a posudzuje aj ďalšie finančné záväzky klienta. To znamená, že ak má mesačné splátky iných finančných záväzkov vrátane hypotéky nastavené tak, že nevzniká priestor na splácanie spotrebného úveru, banka mu ho neschválí alebo navrhne čerpať nižšiu sumu. Najčastejšie klienti čerpajú popri hypotéke aj spotrebný úver, väčšinou si nim chcú zabezpečiť zariadenie do domácnosti. Tento spôsob financovania aktuálne využíva približne jeden z desiatich klientov.“

Stavebné sporenie

Radovan Slobodník,
vedúci odboru komunikácie
Prvej stavebnej sporiteľne

Podľa odporúčani Národnej banky klesie objem hypoték na celú hodnotu nehnuteľnosti, dokonca chce obmedzovať aj objem 90- a 80-percentných hypoték. Ak klient nedostane na nehnuteľnosť 100-tisíc eur, ale vo forme hypotéky iba 80- alebo 90-tisíc eur, zvyšných 10- alebo 20-tisíc eur bude musieť financovať z iných zdrojov. Pre stavebné sporenie to znamená zatraktívnenie jeho pozície na trhu. Dofinancovanie takouto formou je už dnes bežnou praxou. Navyše, štátnu prémie získa každý, kto uzatvorí prémiovo zvyhodnenú zmluvu o stavebnom sporení.

Sporenie peňazí

Vladimír Buran,
tímový manažér
Partners Group SK

„Ak chce klient riešiť otázku bývania, najvýhodnejšie je pár rokov sa na to pripravovať vopred. Inak sa bývanie značne predraží. Ak majú klienti veľmi napnutý rozpočet ešte pred žiadosťou o hypotéku, treba sa tým zaoberať. Jedným z riešení je nastaviť si skoršie vyplatenie hypotéky, kde sa jedno percento z úveru (pri 100 000-eurovej hypotéke to je 100 eur) pravidelne investuje do vhodne vybraných podielových fondov. Keď sa na trhu zmenia úroky neželaným smerom, pomôže, ak si klient danú sumu odkladal a čo najdlhšie fixoval úroky.“

Príklad:

Klient žiada úver 100 000 eur so 100 % financovaním. Zarába 1 000 eur v čistom. Z čoho bude banka pri výpočte hypotéky pravdepodobne v budúcnosti vychádzať:

$$1\ 000 - 200 - 160 - 225 - 30 = 385$$

čistý mesačný príjem klienta (banka od tohto príjmu odpočítava nasledujúce položky) životné minimum (presná suma 198,09 eura pred zaokrúhlením) -20 percent* finančná rezerva zo sumy 800 eur (* od júla 2018) existujúca splátka úveru pri úroku 1,49 % je 170 eur + 2 % stresový test - úrok bude 3,49 % kreditná karta/kontokorent 3 % úrok výsledný disponibilný zostatok

Záver: Klientovi nebude je možné poskytnúť úver v žiadanej výške vzhľadom na započítanie stresového testu (2 percentá). Maximálna výška úveru pre klienta po započítaní stresového testu vyjde približne 85 000 eur. Ak klientovi banka schválí nižší úver, ako žiadal, nešením bude dofinancovať si rozdiel spotrebným úverom alebo stavebným úverom v stavebnej sporiteľni.

Hypotéka - kde získate najnižší úrok (v percentách)

Banka	Hypotéka	FIX3	FIX5
UniCredit Bank	Hypoúver Invest	1,19	1,39
OTP Banka	otp HYPO úver	1,20	1,40
VUB banka	Flexihypotéka	1,39	1,49
SLSP	Úver na bývanie	1,39	1,59
Oberbank	Úver na prefinancovanie bývania	1,39	1,49
BKS Bank	Úver na bývanie	1,39	1,49
Sberbank	mojaHYPOTÉKA	1,49	1,79
ČSOB	Účelová hypotéka	1,50	1,60
Prima banka	Hypotéka	1,50	*
Tatra banka	Hypotéka TB	1,45	1,55
FIO banka	Fio hypotéka	1,48	1,68
mBank	mHYPOTÉKA - účelová	1,79	2,29

* Banka neposkytuje hypotéku s touto fixáciou. Aktualizácia údajov k 23. 2. 2017. Niektoré banky na získanie najnižších úrokových sadzieb vyžadujú splnenie viacerých podmienok. Zdroj: Finančný kompas