

20 otázok a odpovedí o hypotékach

Ak chcete požiadať o hypotéku, v týchto dňoch vás čaká viac dokladovania a prísnejšie posudzovanie. Banky zavádzajú sériu zmien, ktoré majú zaručiť, že si peniaze požičiať len tí, ktorí ich skutočne dokážu splácať. Čo teda odporúčajú experti z praxe?

Radi
Národná banka Slovenska

1. Hypotéky od marca

Čo sa meni od marca pri poskytovaní hypoték od bánk?

Od začiatku marca začnú banky obmedzovať parameter LTV. Tento parameter vyjadruje pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti. Označuje sa v percentách. Ak sú hodnoty LTV vysoké, môžu spôsobiť problém pri poklese cien nehnuteľnosti. Ak klient banky pri splácaní úveru zlyhá, jeho byt či dom nemusí stačiť na vyplatenie úveru. Pri 100-percentnom financovaní sa zasa ľudia nepodieľajú na kúpe nehnuteľnosti svojimi peniazmi. Tým sa znižuje motivácia k zodpovednému rozhodnutiu o kúpe. Celkový počet hypoték, ktoré banky poskytnú ľuďom práve v rozmedzí 80 až 100 percent LTV, by tak mal mať podľa odporúčania NBS limit maximálne 40 percent. Ďalší limit je 10 percent hypoték, ktoré majú pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti v rozpätí 90 až 100 percent. Odporúčame, aby z celkového objemu poskytnutých hypoték bola v rozmedzí 80 až 100 percent LTV maximálne polovica hypoték. Od júla roka 2017 sa limit zníži na 40 percent.

Radi
Pavel Škrínlar,
analytik portálu Finančná Hptbar

2. Zmeny na trhu

Ktoré zo zmien považujete za najdôležitejšie pre klientov?

Sprísenie podmienok nie je náhla zmena v spôsobe hodnotenia žiadateľov o úver. Podmienky v podstate kopírujú stav na trhu. Novinkou v tomto smere je zavedenie potreby mať finančnú rezervu, ktorá začne pri 5 percentách a postupne sa bude zvyšovať až na 20 percent. To bude faktor, ktorý niektorým žiadateľom umožní čerpať úver v takej výške, ako požadujú. Pritom skutočne môže ísť o eurá, ktoré urobia hypotéku nedostupnou.

3. Rozdiely v úveroch

Aký je rozdiel medzi úverom na bývanie, na čokoľvek, či hypotéku pre mladých?

Úver na bývanie je určený na kúpu nehnuteľnosti. Peniaze z tohto úveru je možné použiť iba na kúpu nehnuteľnosti. Banka si vyžaduje ich zdokladovanie napríklad kúpou zmluvy. Hypotéka na čokoľvek predstavuje americkú hypotéku, teda spotrebný úver so zábezpkou, založením nehnuteľnosti. Má nižšiu úrokovú sadzbu ako bežný spotrebný úver, no je dražšia ako bežná hypotéka. Peniaze z tohto úveru sa dajú použiť bez obmedzenia. Hypotéka pre mladých je špeciálna hypotéka s príspevom od štátu, ktorá robí riešenie bývanie dostupnejším. Podstatou je zníženie úrokových nákladov. Úroky sčasti platí banka a sčasti štát. Aby ju človek získal, potrebuje splniť viaceré podmienky.

4. Hypotéka pre mladých

Veľa sa hovorí aj o zmenách v hypotékach pre mladých – o čo vlastne ide, aké sú tam výhody či riziká pre mladých?

Výhodou hypoték pre mladých je určite vyššia transparentnosť úrokových sadzieb. Súčasný systém pri súčasných výškach úrokových sadzieb považujem za zbytočné plynutie verejnými financiami. Hypotéky sú dostupné pri dvoch percentách, pričom úrokové sadzby hypoték pre mladých sú do troch percent.

5. Trendy v úrokoch

Budú úroky na hypotékach do konca roka 2017 ešte klesať, alebo naopak, stúpnu?

Kto chce kupovať nehnuteľnosť na bývanie, nemal by spekulovať s vývojom sadzieb na trhu. Špekulácia sa mu môže vypomúť, výška úrokového sadzby sice ovplyvňuje výšku splátky, no človek by nemal ísť so splátkami na hranicu svojich možností. Banky aj tak posudzujú schopnosť splácať so sadzbovou zvýšenou o dve percentá. Na dlh treba mať peniaze a špekulovanie o vývoji sadzieb tieto peniaze neprinesie.

6. Rozdiely v úveroch

Aké ďalšie sprísenie sa chystá pri hypotékach a na čo sa máme pripraviť ďalej, po marci?

Dostávame sa pomaly do obdobia zo začiatku poskytovania hypoték, keď 100-percentné prefinancovanie bolo neriedne. Ani v zahraničí nie je úplne bežné prefinancovanie viac ako 80 percent z ceny nehnuteľnosti. Sprísenie teda znamená, že človek sa na dlh bude musieť začať pripravovať s dlhším časovým odstupom, než si zvykol v posledných rokoch.

Radi
Maroš Ovčarik,
riaditeľ portálu Finančný kompas

7. Porovnanie ponúk

Čo robíš, aby som preplátl hypotéku čo najmenej? Pripadne, ak mi banka neschválí výšku úveru?

Stále platí, že pokiaľ jedna banka hypotéku neschválí vôbec, alebo neschválí požadovanú výšku hypoték, je tu priestor osloviť ďalšie banky. Každá banka má svoj vlastný model vyhodnocovania klientov. Vždy sa oplatí vyžiadať si ponuku aspoň dvoch, troch bánk, aby mohol človek ponuky porovnať. Nezávislé ponuky by som si rozhodne žiadal aspoň v troch bankách.

8. Dostupnosť úverov

Kto po novom hypotéku nezíská?

Najviac ohrozené budú nízkoopríjmové skupiny a skupiny bez nasatrených vlastných peňazí. Pretože opatrenia o ponechaní rezervy z príjmu, ako aj opatrenia zvyšujúce zohľadniť možný nárast úrokového sadzby smerujú k tomu, aby z disponibilného príjmu po odpočítaní nákladov aj mesačnej splátky zostala človeku stále väčšia rezerva. Rovnako 80-percentné hypotéky sa dotknú najmä tých, ktorí nestrieta, alebo sú príliš mladí a nemali priestor si ešte naštartovať. Pokiaľ budú chcieť zivnostní získať rozumný úver v bankách, budú musieť v daňových príjmoch vykazovať dostatočné príjmy, v opačnom prípade budú pre banku nepriechodní.

9. Dofinancovanie bývanie

Ak nezískam hypotéku, ako si ju môžem dofinancovať? Ktoré možnosti prichádzajú do úvahy?

Najvhodnejšie sú vlastné zdroje, prípadne úver od rodiny. Pretože tie neznižujú disponibilný príjem žiadateľa o úver. Ostatné davy, či už je to spotrebný úver z banky, nebankovej spoločnosti alebo stavebnej spořitelne znižujú disponibilný príjem. Takže ak má žiadateľ nižší príjem,



Ak si chcete zobrať na bývanie hypotéku, vyžiadajte si ponuky viacerých bánk.

môže mu banka v konečnom dôsledku schváliť aj nižšiu hypotéku. Prepojené sú úverové registre medzi bankami a nebankami, takže ak má niekto úver v nebankovke, banka túto informáciu má, a naopak. Založenie ďalšej nehnuteľnosti môže pomôcť takým, ktorí potrebujú sto-percentnú hypotéku.

10. Časté chyby

Akých chýb sa mám vyvarovať pri rozhodovaní sa o čerpaní hypotekárneho úveru?

Treba si vyžiadať ponuky viacerých bánk, porovnať si ich a následne podať žiadosť o poskytnutie hypoték. Nerozhodoval by som sa pre kúpu nehnuteľnosti len preto, že sú aktuálne historicky najnižšie úrokové sadzby na trhu. Úroky v budúcnosti pravdepodobne narastú. Pri výbere fixácie by som siahol po dlhších fixáciách, a to aj napriek tomu, že úrokové sadzby sú pri nich často vyššie ako pri kratších fixáciách. Dnes by som si vybral aspoň päť a viacročnú fixáciu. Pri výbere splatnosti nemusí byť najlepšie voľiť najdlhšie splatnosti. Čím dlhšie banke platím, tým viac preplátim na úrokoch a pomalšie sa mi znižuje istina úveru. Pri akciových ponukách je dobré zväziť, či sú podmienky, na základe ktorých mám zníženú úrokovú sadzbu, výhodné.

Radi
Anna Jamborová,
hovorkyňa ČSOB

11. Bankové produkty

Stretávate sa s požiadavkou klientov, že si potrebujú dofinancovať hypotéku aj iným úverom?

Klienti využívajú aj takúto možnosť. Najčastejšie klienti čerajú popri hypotéke aj spotrebný úver, väčšinou si ním chcú zabezpečiť zariadenie domácnosti. Tento spôsob financovania aktuálne využíva približne jeden z desiatich klientov. Tento spôsob dofinancovania považujú klienti za najjednoduchší, keďže ide o bezúčelový úver, ktorý si vybavja prakticky na počkanie.

12. Finančné možnosti

Čo mi môže zbytočne poškodiť pri čerpaní hypoték?

Čerpanie záväzku, ako je hypotéka, sa treba vopred pripraviť a aspoň časť financii si vopred našetriť. Vďaka tomu si klienti jednoduchšie zvyknú na to, že im časť peňazí pravidelne mesačne

odchádza z účtu a pripraví sa tak na splácanie hypoték. Dokážu tak lepšie odhadnúť svoje finančné možnosti a nastavenie splátky. Klienti by si mali strážiť platobnú disciplínu ešte predtým, ako sa rozhodnú žiadať o hypotekárny úver. Banka totiž pri schvalovaní úveru zohľadňuje aj to, ako klient spláca finančné záväzky v minulosti. Ak má niekto viaceré záväzky, napríklad prečerpávaná na účtoch, odporúčame mu skonsolidovať ich do jedného úveru.

Radi
Radovan Slobodník,
vedúci odboru komunikácie Prvej stavebnej spořitelne

13. Stavebné sporenie

Od marca sa majú sprísniť hypotéky. Do akej miery sa to dotkne aj stavebného sporenia?

Opatrenia Národnej banky Slovenska sa dotknú celého bankového trhu, a najmä klienta. Podľa odporúčania klesne objem hypoték na celú hodnotu nehnuteľnosti, NBS chce dokonca obmedzovať aj objem 90- a 80-percentných hypoték. Praktické hľadisko hovorí, že ak nedostanem na nehnuteľnosť, ktorá stojí 100-tisíc eur, celú sumu, ale vo forme hypoték iba 80- alebo 90-tisíc eur, zvyšných 10- alebo 20-tisíc eur budem musieť zafinancovať z iných zdrojov. V tejto súvislosti význam stavebného sporenia evidentne rastie. Stavebné sporenie poskytuje na jednej strane možnosť pre klienta pripraviť si financie na kúpu nehnuteľnosti sporným s výhodným úrokom a štátnou prémiou.

14. Úver či medziúver?

Ako môžem využiť dofinancovanie hypotékou čo úver na bývanie či medziúver?

Stavebné sporenie okrem samotnej možnosti sporenia poskytuje aj možnosť úverov na bývanie. Je to najpoužívanejšia možnosť, ak klient potrebuje dofinancovať zvyšnú hodnotu nehnuteľnosti, na ktorú mu nestačia peniaze z hypotekárneho úveru. Medziúverý zo stavebného sporenia málo formu spotrebitelských úverov s jedným rozdielom – majú výrazne nižšiu úrokovú sadzbu, banka sa dnes pohybuje od 2,89 percenta ročne. Pri použití tohto úveru treba dokladovať účel, a to bývanie. Pri kúpe nehnuteľnosti to však nie je žiadny problém. Úvery zo stavebného sporenia až do 50-tisíc eur je možné získať aj

bez založenia nehnuteľnosti. Číže klient ručí nehnuteľnosťou iba pri hypotéke, pri doplnkovom úvere zo stavebného sporenia už nehnuteľnosť nepotrebuje. Vyhne sa tak zdvojnásobeniu poplatkom na katastri a podobne.

15. Postup žiadateľa

Ak si chce niekto dofinancovať bývanie, napríklad hypotéku, ktorú nedostane v plnej výške, ako má postupovať?

Klient má dve možnosti – buď si peniaze nasporí alebo požiadá o úver zo stavebného sporenia. Prvým krokom k stavebnému sporeniu je uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení a následné sporenie s úrokovou sadzbovou až 1,75 percenta ročne spolu so štátnou prímou, prípadne úver bez počiatkového vkladu a predchádzajúceho sporenia. Klient sa rozhodne pre konkrétnu tarifu sporenia a určí si cieľovú sumu, ktorú potrebuje získať. Stavebný sporiteľ si svojimi vkladmi, štátnou prímou a úrokmi nasporí časť financii s cieľom zlepšenia bývanie. Druhú časť môže získať ako výhodný stavebný úver, ak on prejaví záujem. Ak uzatvorí zmluvu o stavebnom sporení viacerí členovia rodiny, môžu ich následne spájať a spoločne využiť všetky peniaze zo stavebného sporenia na zlepšenie bývanie. Prevody a spojenia zmlúv medzi manželmi a z maloletého dieťaťa na rodiča, sú bezplatné.

Radi
Vladimír Buran,
timový manažér Partners Group SK

16. Výdavky v rodine

Ktoré najčastejšie výdavky sú spojené s hypotékou? Nie je výhodnejší podnájom?

Pri rozhodovaní sa o tom, či si zaobstará vlastné bývanie alebo platiť niekomu nájomné, je nutné vziať do úvahy aj iné náklady ako splátku hypoték. Podmienkou úveru je aj poistenie nehnuteľnosti, k čomu si ľudia poistujú domácnosť a zodpovednosť za škodu. K týmto výdavkom treba pripočítať výšku nájomného, energie, daň za nehnuteľnosť, internet a televíziu, koncesionárske poplatky a poplatky do fondu opráv. Ak ide o kúpu bytu a bytový dom nie je zateplený a zrekonštruovaný, je iba otázka času, kedy sa poplatky do fondu opráv zvýšia. Samozrejme, aj samotná nehnuteľnosť prechádza opotrebovaním.

17. Riziká vo financovaní

K akým finančným problémom dochádza pri hypotéke či prenájme?

Hypotéka nie je jediný výdavok spojený s bývaním. Veľa mladých ľudí žijúcich v podnámne premyšľa nad hypotékou uvažovaním: „Namiesto toho, aby som platil 400 eur niekomu na nájom, budem platiť 400 eur na hypotéku.“ Toto rozhodnutie však môže priniesť viaceré komplikácie. Je vysoko pravdepodobné, že banka neposkytne klientovi 100-percentnú kúpnu sumu, a zároveň mu navrhne dofinancovanie spotrebným úverom s vyššími úrokmi. Klient si musí uvedomiť, že v nájomnom, ktoré platiť, boli zahrnuté aj náklady na energiu, ktoré, po choptefne, nie sú súčasťou hypotekárnej splátky. Nižšie úroky na hypotékach takticky spôsobili nárast cien nehnuteľnosti. Ak bude klient chcieť raz nehnuteľnosť predať či vymeniť za väčšiu, môže sa stať, že aktuálna cena v tom čase bude nižšia ako pôvodná kúpna cena.

18. Kúpa bývanie

Je lepšie zobrať si hypotéku na veľký byt, alebo skôr opäť?

Odporúčam začať v jedno až dvojičkovom byte, ktorý predstavuje celkové menšie náklady na hypotéku, zariadenie domácnosti, ako aj na mesačné náklady na prevádzku bytu. Pri výbere nehnuteľnosti je vhodné prihliadať aj na charakter danej nehnuteľnosti, ako je lokalita, občianska vybavenosť, usporiadanie bytu tak, aby ho človek mohol v prípade potreby o niekoľko rokov ľahšie predať. Nemá však význam vymeniť nehnuteľnosť za väčšiu do troch rokov od kúpy, vtedy odporúčam rovno kúpiť a lepšie sa na ňu pripraviť dostatočnou rezervou.

Radi
Róbert Bánoš,
advokát

19. Obsah kúpnej zmluvy

Čo odporúčate dať do kúpnej zmluvy na byt, pokiaľ sa bude splácať aj z hypoték?

Existuje možnosť, že kúpna cena bude uhradená z celkovej výšky z hypotekárneho úveru. Je tiež možné, že časť kúpnej ceny kupujúci uhradí z vlastných zdrojov a časť z úveru. Odporúčam preto všetky tieto údaje presne označiť tak, aby bolo jasné, ako sa strany dohodli a najmä, ako sa kupujúci dohodne s bankou. Ak je kúpna financovaná z hypotekárneho úveru a k bytu vzniká tiež základné právo na zabezpečenie požiadavky banky, musí predávajúci si zariadením záložného práva súhlasiť. Druhá možnosť je, že sa v zmluve uvedie záväzok predávajúceho, že s bankou, ktorá mu úver dáva, uzatvorí zmluvu o zriadení záložného práva k bytu. Dobré je uviesť možnosti odstúpenia od zmluvy pri porušení ktorukoľvek zo zmluvných strán.

20. Ochronie nájomcu

Čo ak vlastník prestane hypotéku splácať, príde o byt a mý ňom nájomcov? Sú nejaká chránenie?

Ak by daná situácia nastala, zlebo by sa počas nájomného vztáhu rozhodol byt predať, jeho práva a povinnosti ako prenájomateľa prechádzajú zo zákona na nového vlastníka bytu. Právo skončiť nájom je na strane nájomcu, keďže zmena vlastníka je jeden zo zákonných dôvodov ukončenia nájomu. Ak má nájomca v budúcnosti záujem o odkúpenie prenáteľného bytu, možno situáciu riešiť už pri vyhotovení nájomnej zmluvy. Vhodné je uviesť do zmluvy napríklad aj dohodu o predkupnom práve nájomcu.

Prihlohu pripravili:
Zuzana Kullová, Helena Kokoľová,
Veronika Sokolová