

SERVIS  
SPRACOVALA JANA BROŽÍKOVÁ

# DOSIAHNETE na hypotéku?

## ZMENY V ROKU 2017

Získať hypotecký úver je čoraz ľahšie. Kolko musíte našetriť a aké doklady predložiť?

RADÍ

ODBORNÍK NA OSOBNÉ FINANCIJE Michal KOZAK



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

## POŽIČAJÚ VÁM MENEJ

**N**a základe odporúčaní 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 požičky vzhľadom na cenu nehnuteľnosti). Zvyšných 20 percent tak záujemca o hypotéku bude musieť vykryť z vlastných zdrojov, to znamená z úspor alebo dodatočne vysokým spotrebenným úverom.

Dajú vám maximálne 80 percent, 20 musíte nasporiť.



## VIAC DOKLADOV O PRÍJME

**P**odľa nových pravidiel by klient mal banku predložiť daňové priznanie k daní z príjmov a súčasne aj doklad o príjme v období medzi posledným daňovým priznaním a posúdením schopnosti splácať hypotecký úver.

## Aký máte FINANČNÝ VANKÚŠ?

**I**de 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.



V budúnosti počítajte s výšším úrokom.

**Klient bez záväzkov a rodiny mal za predošlých šest mesiacov priemerný čistý príjem 1000 eur. Banka z nich odráta najprv výdavky na životné minimum, čo je približne 200 eur.**

**Klientovi by tak malo zostať 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.**

**Poznámka:** Banky zatial počítajú s 5-percentnou rezervou, no tá bude v budúnosti narastať, pretože v príklade zahrnutá rezerva vo výške 20 percent.

Foto shutterstock.com, Partners Group SK

## Pozor NA REFINANCOVANIE!

**R**efinancovanie zažilo dosluh 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.



**A**k ste stihli vybaviť hypotéku, prípadne ste ju refinancovali ešte v minulom roku, tohtoročné novinky sa vás nedotknú. Podmienky úveru majú 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.



## HYPOTEKÁRNY STRES TEST

**S**tres test má preveriť schopnosť záujemcu o hypotéku, či bude schopný splácať svoje záväzky aj v situácii, ak sa v budúnosti zvýšia úrokové sadzby. V praxi to znamená, že ak sa rozhodne požiadať o úver na bývanie vo výške 50 000 eur na 30 rokov pri úrokovnej sadzbe už od 1,39% p. a., výška mesačnej splátky pri tomto nastavení by bola 169,93 eura.

**V rámci stresu banka k tejto mesačnej splátke pripočíta ďalšie 2% k aktuálnej úrokovej sadzbe. Výsledná suma mesačnej splátky pri úrokovnej sadzbe 1,39% + 2% by stúpla na 221,46 eura.**

## NAJPRV NASPORIŤ

**N**ajväčší problém získania hypoteckého úveru môžete mať vtedy, keď dosahujete nižšie príjmy. Banka sa bude orientovať podľa disponibilného minima, ktoré vám ostane po výčíslení stres testu a schopnosti splácať úver. Ak bude disponibilný zostatok menší ako výška mesačnej splátky úveru, banka žiadost neshvábi. 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?

**N**ajlepšia 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 neuvážujete vopred, dofinancovanie bývania budete musieť riešiť spotrebnným 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.

## Výdavky NAVYŠE

**N**áklady spojené s vybavením hypoteckého 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 znižený či zrušený spracovateľský poplatok pri založení hypoteckého úveru (jednorazovo 199 – 999 eur).

Pravidelne budete hrať náklady spojené s prevádzkou bytu. Okrem mesačnej splátky hypotéky budete platiť za energie, plyn, odpad, kúrenie, vodu (okolo 200 eur mesačne), v niektorých mestách treba počítať aj s poplatkmi za parkovacie miesto, ktoré sa môže vyšplhať až na stovky eur ročne. Raz ročne zaplatíte daň z nehnuteľnosti, koncesionárské poplatky a poistenie nehnuteľnosti či domácnosti od 30 do 60 eur ročne.

## IDEÁLNE FINANČNÉ MIERY

**10 = Finančná rezerva.** Minimálne 10 percent z výplaty odložte na tvorbu rezervy, ktorá slúži ako poistka pri krátkodobom výpadku príjmu.

**20 = Dlhodobé aktíva.** Ideálne 20 percent z príjmov by malo smerovať do tvorby dlhodobých aktív. Pri hypotéke je osobitne dôležitá ochrana pred dlhodobým výpadkom príjmu, napríklad cez dobre nastavené životné poistenie. Táto časť slúži aj na zabezpečenie na dôchodok.

**30 = Úvery.** Výška úverov v domácnosti by nemala presiahnuť 30 percent z vašich príjmov.

**40 = Spotreba.** Na bežnú spotrebu domácnosti by malo stačiť maximálne 40 percent príjmov domácnosti (strava, oblečenie, cestovné, inkaso...).