

Ani hypotéky už nie sú to, čo bývali

Každý z nás má svoj obľúbený televízny či rozhlasový program. Záujmu televíznych divákov sa teší aj relácia, v ktorej hľadajú záujemcovia novú strechu nad hlavou. Rodinné domy v mestách aj na vidieku, byty veľké aj malé, novostavby, ale aj staršie príbytky, chaty, apartmánové byty v slovenských horských strediskách alebo dokonca aj v exotických destináciách – to všetko sú nehnuteľnosti, po ktorých je dopyt.



V čom je riziko hypoték

Hypotekárny úver, alebo hypotéka, je úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti. To znamená, že peniaze od banky dostanete iba v prípade, ak založíte nehnuteľnosť v jej prospech, teda budete ňou ručiť. Ak nebudete schopní úver splácať, prepadne nehnuteľnosť v prospech banky. Prečo je to tak? Nehnuteľnosť je záloha, vďaka ktorej má banka istotu, že o svoje peniaze nepríde. Každá banka má, samozrejme, záujem, aby si klient svoje záväzky plnil, preto mu vychádza v ústrety a ponúka mu v krízových situáciách »jemnejšie« splátkové kalendáre. Ak ale nebudete schopní plniť ani tieto zmäknuté podmienky, o váš majetok sa bude zaujímať exekútor a je celkom možné, že oň prídete.

občanov. Každý z nás asi vie, že život vie napísať všelijaké scenáre...

Banky aj naďalej majú zrejme dostatok zdrojov, ktoré môžu ponúknuť klientom. Otázkou je, či sa spočiatku výhodná ponuka nestane neskôr kameňom, ktorý bude dlžníka ťahať ku dnu, či eufóriu nevystrieda rozčarovanie.

Nové podmienky aj pre samotné banky

Aj preto Národná banka Slovenska zatiahla záchrannú brzdu. Do praxe vstúpil ukazovateľ, ktorý bankám určuje, koľko percent úverov v porovnaní s hodnotou nehnuteľnosti môžu poskytnúť úveruclientom. Kým v minulosti to bolo už spomínaných 100 %, to znamená, že banky prefinancovali celú hodnotu kupovanej nehnuteľnosti, v súčasnosti je to podstatne menej. Podľa odporúčania Národnej banky Slovenska môžu úvery medzi 90 % až 100 % tvoriť iba 10 % portfólia poskytnutých úverov banky. To znamená, že zhruba iba jeden z desiatich žiadateľov dosiahne stopercentné prefinancovanie hodnoty nehnuteľnosti. Šancu získať úver na komplexné financovanie nehnuteľnosti má po novom iba minimálny počet klientov. Dodajme, že solventných klientov. Úverová politika bánk smeruje k tomu, aby si klient v budúcnosti od 10 do 30 % zdrojov na financovanie bývania doložil z vlastného vrecka. Matematika jednoducho nepustí – ak chcete kúpiť dom, byť či pozemok v atraktívnej lokalite v hodnote 100 000 eur, pripravte sa na to, že budete



Neplaťte viac, než musíte

Dofinancovanie hypotekárnych úverov je možné viacerými spôsobmi. Zamyslite sa nad tým, čo je lepšie a výhodnejšie – či postupne sporiť, získať k vlastným prostriedkom hoci len malé výhody v podobe nízkych úrokov, prípadne aj štátnej prémie, alebo vziať na seba napríklad spotrebiteľský úver, a následne tak splácať dva úvery. Logika je celkom zrejmalá, čím viac úverov, tým viac preplatíte na úrokoch.

potrebovať od 10 000 do 30 000 eur.

V novej situácii sa ocitli nielen banky, ale aj ich klienti. Po novom sa totiž pozorne skúma, aký máte príjem a koľko úverov už máte. Povedané odborné – aká je vaša úverová zaťaženosť. Podľa toho vám banka buď požičia, alebo nepožičia. Všetky úvery, ktoré už máte, sa totiž zrážajú. Podstatné je, aby ich výška vrátane toho, o ktorý chcete požiadať, nebola vyššia ako 8-násobok čistého ročného príjmu žiadateľa o úver. Ak teda zarábate napríklad 1 000 eur mesačne, ročne zarobíte 12 000 eur, potom suma všetkých úverov vrátane toho nového nesmie byť vyššia ako 96 000 eur.

Žiadatelia o úver by nemali

zabudnúť na to, že do úverovej zaťaženia sa započítavajú aj kreditné karty, povolené prečerpania či tovar na splátky. Ak teda chcete požiadať o nový úver, zamyslite sa nad tým, či všetky úverové produkty, ktoré máte schválené, naozaj potrebujete, a ako ich využivate.

Každá zmena prináša zhoršenie

Hypotéky využívali najmä mladí ľudia. Ich rozhodnutie podporoval aj štát tým, že pri splnení vopred daných podmienok mohli získať hypotekárny úver s bonusom, ktorý znižoval úrokovú sadzbu na poskytnutý úver o 3 %, z čoho 2 % dával štát a 1 % doplácala hypotekárna banka. Dnes už táto výhoda neplatí. Do hypotekárnej hry vstupuje nový nástroj – daňový bonus. Jeho výška sa odvíja iba od výšky úrokov, ktoré klient zaplatil banke. Bude tvoriť 50 % zo zaplatených úrokov a jeho maximálna výška bude 400 eur. Daňový bonus sa vzťahuje na úvery do výšky 50 000 eur a táto výhoda platí počas prvých 5 rokov splácania. Aj preto odborníci hovoria, že predovšetkým pri vyšších úveroch mohli klienti v minulosti ušetriť viac.

Hypotéky aj bez nasporených peňazí

Hypotekárne úvery zostanú aj naďalej jedným z najdôležitejších nástrojov pri financovaní bývania. Záujemcov o bývanie v minulosti nepochybne fascinovalo to, že nemuseli mať nasporený ani cent, a dostali toľko peňazí, aby si vyhladnutú nehnuteľnosť mohli kúpiť. Pravdou je, že ani v súčasnosti nemusíte mať žiadne vlastné prostriedky, ak chcete požiadať o hypotekárny úver. Problém je iba v tom, že banka vám už nepoúkne taký vysoký úver, ktorým by ste mohli uhradiť celú kúpnu cenu nehnuteľnosti. Ponúkne vám iba alikvotnú časť vo výške od 90 % z hodnoty nehnuteľnosti a menej. Preto musíte zvyšok kúpnej ceny dofinancovať vlastnými úsporami, spotrebiteľským alebo stavebným úverom.

Financujeme bývanie

Výhodné riešenia pre každú príležitosť

Vážená redakcia, plánujeme, že by sme si niekedy v budúcnosti chceli kúpiť nový byt. Dočítali sme sa však, že až 20 % z ceny nehnuteľnosti si musíme sami nasporiť. Pritom o niekoľko rokov to môže byť ešte zložitejšie. Poradíte nám, na koho by sme sa mohli obrátiť?

Milena Malárová

Lišiak radí:

Máte pravdu, že úverom na bývanie alebo hypotékou dnes už nepokryjete 100 % z ceny kupovanej nehnuteľnosti. Pri byte, ktorý stojí 100 000 eur, by ste mali mať dnes nasporené až 20 000 eur. Jednou z najlepších možností je stavebné sporenie. Áno, čítate správne. Reč je o stavebnom sporení v Prvej stavebnej sporiteľni. Ak si dnes uzatvoríte zmluvu o stavebnom sporení v tejto banke, v prvom roku sporenia vám po splnení stanovených podmienok a pri dohodnutom šesťročnom sporení k základnej úrokovej sadzbe z vkladov pridajú ďalších 7,5 %, v druhom roku 4 a v treťom jedno percento. V prípade, že patríte k ľuďom, ktorí majú nárok na štátnu prémie, každý rok môže k vašim vkladom pribudnúť ďalších až 70 eur.

Viac o podmienkach tohto výhodného zhodnocovania vkladov na účte stavebného sporenia vám ochotne povedia obchodní zástupcovia PSS.

A poinformujú vás aj o úveroch, vďaka ktorým si výhodne zabezpečíte svoje nové bývanie, obnovíte to existujúce, prípadne nakúpite si zariadenie podľa vkusu a potreby.



Viac informácií vám poskytnú obchodní zástupcovia PSS, alebo ich získate na čísle 02/58 55 58 55 či na www.pss.sk.

INZERCIJA

Trafiť sa do predstáv tých, ktorí nové bývanie hľadajú, nie je jednoduché. Nehnuteľnosti nie sú lacné, preto sa klienti nechcú vzdať svojich nárokov na kvalitu nového domova. To asi nikoho neprekvapuje. Čo ale mnohých divákov prekvapí, je to, ako a z čoho chcú najmä mladí ľudia, často ani nie manželia, financovať kúpu nehnuteľnosti. Hoci nemajú našetrené ani euro, bez mihnutia oka oznámia, že všetko zaplatia pomocou hypotéky. A pritom často ide o desiatky tisíc eur.

Ich konanie a rozmyšľanie bolo do veľkej miery pochopiteľné, pretože ešte do minulého roka boli hypotéky veľmi lacné, dostupné takmer pre všetkých. Banky sľubovali všakovaké výhody len preto, aby presvedčili občanov, že práve ich hypotéka, ich

úver na bývanie je ten najlepší. Bol to overený recept na to, ako sa v podstate z večera do rána stať vlastníkom nehnuteľnosti. Mladým ľuďom určite imponovalo, že takmer okamžite dosiahli to, po čom túžili. Rukami zalamovali skôr ich rodičia alebo starí rodičia, ktorí si uvedomovali aj možné riziká takého neprímeraného zadlžovania.

Zásah, ktorý prišiel v pravú chvíľu

Vo využívaní úverov patria Slováci medzi top Európanov. Slovenské domácnosti sa zadlžujú najrýchlejším tempom v strednej a východnej Európe. Najviac úverov je pritom určených práve na bývanie. Problém je iba v tom, že zadlženosť slovenských domácností rastie rýchlejšie, ako

rastú ich disponibilné príjmy. Aj preto určila Národná banka Slovenska limity, v hraniciach ktorých môžu banky poskytovať úvery. A to nielen na bývanie, ale napríklad aj spotrebiteľské úvery. Hoci to tak možno nevyzerá, sprísnenie podmienok je v prospech klientov. Predovšetkým tých, ktorí úver skutočne potrebujú. Podľa nového ide o to, aby dlžník bol schopný splácať svoje záväzky nielen vtedy, ak sa mu darí, ale aj vtedy, ak sa jeho finančná alebo rodinná situácia, hoci len dočasne, zhorší. Dlžníkova životná úroveň musí byť stále na takej úrovni, aby bol schopný zabezpečiť si všetko to, čo k dôstojnému životu potrebuje. Veď hypotekárne zmluvy sa uzatvárajú aj na 20, 25 alebo aj 30 rokov, čo je v podstate celý produktívny vek slovenských