

Záujem o vlastné bývanie neutícha



Najskôr sa minú menšie a v absolútneho cenách lacnejšie nehnuteľnosti.

SNÍMKA: DREAMSTIME

FINANCOVANIE

V stavebnom sporeni platia od začiatku roka nové podmienky, napriek tomu záujem o tento produkt neklesá.

Hoci sú úroky na úveroch na bývanie veľmi nízke, žiadna banka už klientovi nedá sto percent hodnoty kupovanej nehnuteľnosti. Podľa Radovana Slobodníka, vedúceho odboru komunikácie Prvej stavebnej sporejne, práve preto význam stavebného sporenia stúpa. Na finančnom trhu má tento produkt miesto už 26 rokov a aktuálne je v systéme takmer milión ľudí.

„Stavebné sporenie umožňuje klientom, ktorí nemajú dostatok vlastných finančných prostriedkov, dofinancovať práve túto chýbajúcu časť za podstatne výhodnejších podmienok ako spotrebne úvery. Minimálne v tomto smere sa neobávam o výrazný pokles záujmu o stavebné sporenie zo strany klientov,“ hovo-

ri Martin Daráš, odborník na financie PARTNERS GROUP SK.

„Ak motiváciou ľudí bola dotečne štátnej prémia, tak sa musia pripraviť na to, že ročne musia uskutočniť vklad vo výške minimálne 2 800 eur. To je v prepočte na mesiac približne 233 eur. Zároveň ich príjem nesmie presiahnuť 1,3 násobku priemernej hrubej mesačnej mzdy v národnom hospodárstve. Dovolím si tvrdiť, že pre väčšinu sporiteľov bude takýto vklad pri uvedenom príjme nedosiahnuteľný,“ upozorňuje Martin Daráš. Zo stavebného sporenia sa tak stane klasický sporiaci produkt s nízkym výnosom, ale bez akéhokoľvek rizika straty, vhodný pre mimoriadne konzervatívnych klientov...

Ľudia, ktorí majú „staré“ stavebné sporenie a nechystajú sa kupovať alebo prerábať byt, by sa mali poradiť s finančným odborníkom. Existujúcim sporiteľom Martin Daráš odporúča, aby si nechali ukázať viacero možností, ako čo najlepšie využiť už nasporené peniaze na finančnom trhu, a vyberali si to najlepšie riešenie pre ich finančné ciele a situáciu.

Najväčšou výhodou stavebného sporenia podľa Mariána Búliká, ktorého

2 800
EUR

ročne je minimálny vklad na stavebné sporenie.

finančného analyтика OVB Allfinanz Slovensko, do budúcnosti zostáva možnosť čerpať lacný stavebný úver alebo medziúver s dlhou lehotou splatnosti až 25 rokov. Sporiteľ ho môže využiť na dofinancovanie hypoték alebo rekonštrukciu svojho bývania. Dlhá splatnosť prináša pre klientov benefit vo forme nízkych splátok, ktoré sú výrazne prijatnejšie ako napríklad splátka spotrebnych úverov z bánk, ktoré môžu zo zákona mať maximálne osiemročnú splatnosť. Lacný stavebný úver bez založenia nehnuteľnosti a bez ručiteľa zostáva pre ľudí stále atraktívny.

Nevýhodou sporenia je nutnosť dokladovať prostriedky po šiestich rokoch – platí pre zmluvy uzavorené po 1. 1. 2019 – ako aj príliš vysoká suma 2 800 eur, potrebná na získanie plnej štát-

nej prémie. Celková rendita (výnos) stavebného sporenia je súčasne najvyššia spomedzi ostatných bankových produktov na trhu, avšak priemerne po šiestich rokoch je nižšia ako inflácia.

Podľa Mariána Búliká zmenený podmienok stavebného sporenia znižujú jeho atraktivitu najmä u ľudí, ktorí ho využívajú ako priateľský sporiteľ. Tí ho majú len ako výhodný sporiaci produkt s bonusom v podobe štátnej prémie.

„Väčšina klientov využíva úver do 50-tisíc eur, ktoré sú bez založenia nehnuteľnosti. Pomocou nich rekonštruuju domy a byty,“ hovorí Radovan Slobodník, vedúci odboru komunikácie Prvej stavebnej sporejne. „Chceme sa zameriavať na deti, ale aj na mladých ľudí, pretože práve oni budú v krátkej budúcnosti riešiť bytovú otázku. Dnes tvoria detské zmluvy približne 10 percent z celkového počtu. Ale tým, že pri nich nenastali pod vplyvom novely zákona takmer žiadne zmeny, očakávame, že ich počet bude rásť. Pri nich sa žiadny príjem skúmať nebude,“ tvrdí Radovan Slobodník.

Marta Svitková

Po júli môžu mať nízkoprijmoví žiadatelia problém získať úver

Napriek rekordným cenám bytov sa dostupnosť bývania u nás zvýšila. Zásluhu na tom majú úroky hypoték na rekordne nízkej úrovni (1,35 percenta p. a.), o dve tretiny nižšej ako pred dekadou, zároveň priemerná mzda, ktorá narásla o 40 percent (zo 723 eur na 1 013 eur).

Bratislavčan si na trojizbový byt v roku 2008 potreboval odkladať celý plat takmer 19 rokov, dnes mu stačí len necelých 13 rokov. Pritom cena trojizbového bytu s plochou sto štvorcových metrov narásla z 201- na 205-tisíc eur. „Národná banka cieľene znížuje dostupnosť pre ri-

zikovejšie skupiny obmedzením maximálnej výšky úveru. Výnimku namiesto 20 percent žiadateľov v lete 2018 získa od tohto ročného júla už len päť percent klientov nad 35 rokov a rovnaké percento mladých žiadateľov. Tento dátum môže domácnostiam s nižším príjomom zásadne skomplikovať cestu k bývaniu,“ hovorí Marian Búlik.

Počet ľudí, ktorí chcú svoje vlastné bývanie alebo vymeniť starý byt za novostavbu, je stále vysoký. Dokladujú to čísla nových hypoték za marec 2019. Banky poskytli nové úvery za 793 miliónov eur, čo je nový rekord po posledných opatreniach NBS v júli 2018, ktoré mali za cieľ znižiť appetit ľudí na úver. „Ako sa ukazuje, zatiaľ obmedzenie úplne nezabralo a dobyt ľudí po bývaní je obrovský. Odborníci však očakávajú zmenu od júla, keď klesne počet výnimiek a vysokých hypoték,“ vysvetľuje Marian Búlik z OVB.

4. Spotrebny úver
Aj keď je veľmi rizikový, najviac sa využíva.

„Spotrebny úver je najdrahšie riešenie. Poskytnuté úvery majú priemerný úrok vyšie osem percent a splatnosť maximálne osem rokov. Keď človek stráti prácu, je to práve spotrebák s vysokou splátkou, ktorý ho môže pripraviť o strechu nad hlavou. Ak človek nemá inú možnosť, treba aspoň hľadať najnižší možný úrok. Na trhu sa naštastie vyskytujú spotrebne úvery s úrokom od 2,9 percenta. Avšak využiť ich môžete len v tom prípade, ak sú vám bankou schválené spolu s hypotékou. Bohužiaľ, takéto lacné spotrebne úvery sú dostupné len klientom s vyššou bonitou,“ približuje situáciu Marian Búlik.

podpísat úverovú zmluvu čím skôr a využiť ďalších šesť mesiacov na hľadanie vhodnej nehnuteľnosti. Problémom je však dofinancovanie ceny bytu nad 70-percentnú hypotéku, ktorá je aktuálne úrokovou najvýhodnejšia.

Tu existuje len obmedzený počet možností:

1. Založenie rodičovského bývania

Po splatení časti úveru je možné rodičovské bývanie vyňať z bankovej zábezpeky.

2. Spolužíumník

Vďaka spolužíumníkovi banka môže zvýšiť požičanú sumu alebo znižiť úrok, čo môže vyriešiť problém s dofinancovaním.

3. Vysoký jednorazový vklad do stavebného sporenia a čerpanie úveru

Ideálne je využiť existujúcu, staršiu zmluvu stavebného sporenia, zvýšiť cieľovú sumu a vložiť taký jednorazový vklad, ktorý umožní sporiteľni poskytnúť stavebný úver.