



Zistite, ako je to s vydávaním z „gastráčov“
Finančná správa, emitenti, majitelia obchodov a firmy: nezhodne sa nikto

PRÍLOHA PORADCA | 15 a 16

ROZHOVOR

Refinancujete? Skúste svoju banku

FINANCIE | Pôvodná banka väčšinou vyjde klientovi v ústrety, hovorí pre HN Tomáš Nagy, generálny riaditeľ Finanzpartner reality.

Katarína Macková
katarina.mackova@mafrasilovakia.sk

Pri refinancovaní hypotéky býva hlavným motívom nižšia splátka. Ľudia však už menej myslia na to, že nová zmluva nemusí obsahovať všetky náležitosti ako stará. Stáva sa, že sa týmto spôsobom zájemca „oklame“?

Jediným motívom nemusí byť nižšia splátka. Môže to byť i skrátenie doby splácania úveru pri zachovaní výšky mesačnej splátky. Nevidujeme, že by nové zmluvy obsahovali alebo vynechávali ustanovenia, ktoré by znevýhodňovali klienta. Výhodou často býva, že nové produkty, a teda i nové zmluvy, obsahujú výhody. Napríklad možnosť splatenia časti (až 20 percent) úveru každých 12 mesiacov odôvodňuje uzatvorenie zmluvy. Takisto niektoré banky poskytujú možnosť takzvaného zrýchleného splácania úveru. Niektoré dnes dokonca poskytujú klientom možnosť vykonať zrýchlenú splátku pohodlne pomocou aplikácie vo svojom smartfóne.

Jedným z problémov je, že ľudia si dajú rovnako vypracovať ponuky z konkurenčných bánk, ale o vyjednávanie s tou svojou sa veľmi nesnažia. Oplátiť sa skúsť to?

Otvoriť rokovanie s bankou, v ktorej má klient úver, sa určite opláti. Veľkou výhodou je, ak sa predtým, než sa do rokovania s tou svojou pustíte, informujete o podmienkach, ktoré mu ponúka konkurencia. Vtedy pôvodná banka vo väčšine prípadov

zareaguje a pokúsi sa klientovi dať také podmienky, aby nebol motivovaný zmeniť poskytovateľa hypotekárneho úveru. Samozrejme, ak to banke jej úverová politika a interné predpisy umožňujú. Bohužiaľ, niektorí sprostredkovatelia hypotekárnych úverov sa snažia klienta preniesť do inej banky. A o možnosti rokovať s tou pôvodnou sa s ním nebavia. Ak by totiž klientovi nedohodli refinancovanie hypotekárneho úveru inou bankou, ale úver by zostal v pôvodnej, sprostredkovateľom nevzniká nárok na žiadnu províziu.

Podľme k praktickej stránke. Ako môže refinancovať záu-

jemca, ktorý si kupoval nehnuteľnosť tak, že mu iba hypotéka nestála a kombinoval ju napríklad so spotrebným úverom?

Pri refinancovaní hypotekárneho úveru je predložený bankou návrh znalecký posudok. Ak klient nehnuteľnosť medzitým zhodnotil a investoval do jej úpravy alebo rekonštrukcie, je tu istá možnosť. A to, že banka mu bude schopná požičať formou hypotekárneho úveru väčšiu sumu, než bola pôvodne. Je tu aj iná možnosť. Keďže niektoré banky refinancujú klientovi napríklad 80 percent z ceny nehnuteľnosti, klient má možnosť pri refinancovaní osloviť banku, ktorá požičia napríklad 90 percent.

Opláti sa refinancovanie hypotéky iba do bodu, keď začne dlžník splácať istinu?

Istinu spláca klient, s výnimkou mimoriadnych prípadov, vždy od začiatku splácania úveru. Pomer istiny a úroku sa postupne mení, na začiatku splácania je výška istiny vždy podstatne nižšia ako výška úroku. Postupne sa pomer mení v prospech istiny. V prípade refinancovania je výhodou, že pri zachovaní rovnakej výšky splátky je pomer istiny a úroku viac



Bohužiaľ, niektorí nezávislí sprostredkovatelia hypotekárnych úverov sa snažia klienta preniesť do inej banky. Inak by nedostali províziu.

v prospech istiny. A to vďaka nižšiemu úroku. Takto je možné skrátiť dobu splácania aj o niekoľko rokov.

Problémom však je, že finančná gramotnosť je stále slabá. Ľudia preto pri refinancovaní často oslovujú odborníkov. Ako sa však človek, ktorý nie je finančný expert, vyhne tomu, aby ho využil niekto, komu ide len o províziu?

Áno, vnímam to presne tak, že finančná gramotnosť obyvateľstva stále nie je na vysokej úrovni. Určite odporúčam každému mať svojho vlastného finančného poradcu. V záujme každého z nich je, okrem získania provízie, udržať si dobrý vzťah so svojím klientom. Tento vzťah, klient verzus finančný poradca, je vzťahom dlhodobým a má byť založený na vzájomnej dôvere. Avšak v prípade, že klient má pochybnosti o službách, ktoré mu poradca v rámci refinancovania úveru poskytuje, má vždy možnosť preveriť si podmienky priamo v banke. Je dobré stráviť nejaký čas porovnávaním ponúk na refinancovanie. Rozdiely

Momentálne sú úroky nízke, ale je možné, že to takto v ďalších rokoch neostane.

Ako si treba pri refinancovaní nastaviť fixáciu?

Áno, je pravda, že úroky máme príjemne nízke, dokonca sa môžeme dočkať ešte ich malej korekcie smerom nadol. V najbližších rokoch nevidím výraznejšie faktory, ktoré by na zvýšenie úrokovej sadzby mohli vplyvať. Preto odporúčam nastaviť fixáciu na tri až päť rokov.

Kto je Tomáš Nagy

Výštuďoval právo na Právnickej fakulte Univerzity Karlovej v Prahe. Pracoval niekoľko rokov v jednej z najväčších advokátskych kancelárií na svete, neskôr v českej developerskej spoločnosti. Od roku 2006 vlastní a riadi sieť slovenských realitných kancelárií s názvom BeMi. Od roku 2011 zároveň rozvíja realitnú divíziu spoločnosti Finanzpartner a v roku 2013 sa stáva generálnym riaditeľom Finanzpartner reality.

Refinancovanie krok za krokom

nová banka predloží klientovi úverovú ponuku, ak ju prijme, postupuje rovnako ako pri klientovi, ktorý si kupuje novú nehnuteľnosť, banka berie do úvahy platobnú disciplínu klienta (overuje si úverový register)

Nový úverový vzťah

každá zmluva má výročie; ukončenie zmluvy bez sankcií je možné k tomuto dátumu, požiadať o jej termináciu (ukončenie) treba 1 až 2 mesiace pred výročím medzitým je potrebné s bankou, ktorej ponuku sa klient rozhodol využiť, pripravovať novú zmluvu, banka vyžaduje preukázanie solventnosti zároveň banka požaduje znalecký posudok k nehnuteľnosti (len výnimočne akceptuje pôvodný)

Prehľad základných pojmov

Výročie zmluvy: dátum, ku ktorému je možné posudzovať zmeny v úverovej zmluve

Refinancovanie: financovanie úveru iným úverom, čiže splatenie jedného úveru druhým

Z čoho pozostáva: z ukončenia úverového vzťahu na pôvodnej úverovej zmluve a uzatvorenia nového úverového vzťahu

Kedy sa navrhne, keď klient už enlatil úroku a zmluva

Toto sú tipy na najlepšiu hypotéku

Ak sa rozhodujete o kúpe nového bytu či domu, platí: vlastné zdroje sú výhodou. Splátky vám môžu znížiť o desiatky eur. Možnosťou však nie je len hypotéka, ale aj stavebné sporenie.

Mám vlastných 30-tisíc eur a chcem byť za 100-tisíc. Čo najlepšie mi ponúknete? S takouto modelovou situáciou sa HN obrátili na slovenské banky a stavebné sporiteľne. Výsledok: pozrite si ponuku, ktorú v danej situácii považujú za najvýhodnejšiu pre klienta.

Wüstenrot stavebná sporiteľňa

Prvá ponuka:
Klient požiča o 100 000 eur, nasparených 30 000 eur použije na interiérové zariadenie.
Čo môže financovať z úveru: kuchynskú linku, vstavané skrine, iné zariadenie, ktoré je pevnou súčasťou bytu
Úroková sadzba: 1,99 % garantovaná na 5 rokov
Neskoršie úročenie: 3,99 % p. a. a 4 % p. a. až do splatenia úveru
Doba splatnosti úveru: môže byť 10, 15, 20 alebo 25 rokov, podľa klienta
Druhá ponuka:
Klient požiča o úver 70 000 eur.
Mesačná splátka: 392 eur vo fáze medziúveru a 420 eur vo fáze stavebného úveru (klient má istotu, že sa nezvyší)

Prvá stavebná sporiteľňa

Prvá ponuka:
Pre klientov, ktorí majú 30 000 eur nasparených na účte stavebného sporenia a sú schopní uhrádzať vysoké splátky: stavebný úver s ročnou úrokovou sadzbou 2,9 %.
Výška úveru: 70 000 eur
Doba splácania: 6,39 roka
Preplatenosť: 6 679 eur
Mesačná splátka: 1 000 eur
Druhá ponuka:
Pre klientov, ktorí chcú nižšie mesačné splátky: medziúver. Klient si už nasporil 30 000 eur.
Výška úveru: 70 000 eur
Úroková sadzba: 3,99 % p. a. vo fáze medziúveru a 2,9 % vo fáze stavebného úveru
Doba splácania: od 15 do 30 rokov
Preplatenosť úveru: pri dobe 30 rokov dosiahne 59 846 eur
Mesačná splátka: konštantná, 354,87 eura

ČSOB stavebná sporiteľňa

Prvá ponuka:
Medziúver: 100 000 eur
Vklad na účet stavebného sporenia: 30 000 eur
Úroková sadzba medziúveru fix. 3 roky: 2,1 %
Splátka medziúveru/doba trvania: 318,14 eura/2,7 roka
Úroková sadzba stavebného úveru: 4,99 % - garantovaná na celú dobu (teda 15,8 roka)
Doba trvania stavebného úveru: 15,8 roka
Splátka stavebného úveru: 496,08 eura
Druhá ponuka:
Medziúver: 70 000 eur
Vklad na účet stavebného sporenia: 0 eur
Úroková sadzba medziúveru fix. 3 roky: 2,1 %
Splátka medziúveru/doba trvania: 222,41 eura/17,3 roka
Úroková sadzba stavebného úveru: 4,99 %
Doba trvania stavebného úveru: 15,8 roka
Splátka stavebného úveru: 369,23 eura

ČSOB

Hodnota zabezpečenia: 100 000 eur
Úroková sadzba: 2,35 % p. a.
Fixácia sadzby: 3 alebo 5 rokov
Odporúča zafixovať si sadzbu na dlhšie obdobie. Najvýhodnejšie sadzby má na 3- alebo 5-ročné obdobie.
Doba splatnosti: 30 rokov
Mesačná splátka: 271,16 eura

UniCredit Bank

Fixácia: 3 alebo 5 rokov
Úroková sadzba: 1,69 %
Doba splatnosti: 30 rokov
Podmienky: poistenie splátok, účet U konto alebo Konto Premium, na ktoré si klient nechá zasielať min. 1 a pol násobok výšky splátky a bude aktívne využívať aj kreditnú kartu. Hypoúver je aktuálne so 100 % zľavou z poplatku.
Mesačná splátka: 248,02 eur

Slovenská sporiteľňa

Úver na bývanie
Úroková sadzba: pri 3-ročnej fixácii a po splnení podmienok pre program Výhodný súčet (poukazovanie príjmu na účet a poistenie úveru) od 2 % p. a.
Mesačná splátka: pri splatnosti 30 rokov od 258,73 eura mesačne vrátane poplatku za poistenie, ktorý je pri takejto splátke vo výške 20,44 eura. V cene je znalecký posudok a vklad záložného práva do katastra.

Fio banka

Prvá ponuka:
Variabilná úroková sadzba: 2,51 % p. a.
Mesačná splátka (25 rokov): 314,39 eura
Druhá ponuka:
Fixná úroková sadzba: 2,89 % p. a.
Fixácia: 5 rokov
Mesačná splátka (25 rokov): 327,96 eura

Tatra banka

3-ročná fixácia a splatnosť 30 rokov:
Úroková sadzba: 2,05 % p. a.
Poplatok za úver: 560 eur
Mesačná splátka: 260,49 eura
5-ročná fixácia a splatnosť 30 rokov:
Úroková sadzba: 2,55 % p. a.
Poplatok za úver: 560 eur
Mesačná splátka: 278,41 eura

OTP Banka

Splatnosť: 30 rokov
Sadzba pri úvere otp HYPO: od 2,69 % p. a. (so započítaním výhodnej zľavy pri aktívnom využívaní účtu v OTP Banke)
Poplatok za poskytnutie úveru: aktuálne 100 % zľava
Mesačná splátka: 283,55 eura

Sberbank

Zájemca by mal po splnení ďalších podmienok možnosť získať pri fixácii na 3 roky úver zabezpečený nehnuteľnosťou s úrokovou sadzbou 2,49 % p. a. V takom prípade by parametre úveru boli:
Fixácia: 3 roky
Úroková sadzba: 2,49 % p. a.
Mesačná splátka (30 rokov): 276,22 eura

Prima Banka

Doba splácania: 30 rokov
Doba fixácie: 3 roky
Úrok: 2,2 % p. a.
Poplatok za poskytnutie hypotéky: 0 eur pri splácaní z Osobného účtu v Prima Banke
RPMN: 2,22 %
Mesačná splátka: 265,79 eura

mBank

Úroková sadzba: 2,09 % p. a.
Doba fixácie: 3 roky
Splatnosť úveru: 30 rokov
Orientačná splátka: 262 eur mesačne

VÚB banka

Úroková sadzba: 2,1 %, stačí priemerná bonita, úver nad 40 000 eur, využívanie Flexiúctu 4./5. úrovne, kam chodí príjem
Doba fixácie: 3 roky
Mesačná splátka, (30 rokov): 262,25 eura

Poštová banka

V rámci portfólia produktov hypotéku neponúka.

Zuno

Zatiaľ úvery na bývanie (hypotéky) neponúka.

FINANCOVANIE BÝVANIA

Zmena starej hypotéky vám môže úver aj predražiť

Refinancovať hypotéku znamená výrazne ušetriť. Nie vždy to však musí byť pravda - sú prípady, v ktorých by ju to, paradoxne, predražilo. Ide o refinancovanie v situácii, keď klient má už splatený celý úrok a spláca len istinu," hovorí pre HN Rastislav Podhorec, predseda Asociácie finančných sprostredkovateľov a finančných poradcov.



Finanční poradcovia dobre poznajú konkurenčné podmienky na trhu.

važovať za univerzálne. „Existujú totiž finančné produkty, ktoré mohol klient získať v minulosti za zvýhodnenú cenu a v prípade skonsolidovania (splatenia sta-

najmä pri posúdení výhodnosti refinancovania „Poznajú te veľmi dobre konkurenčné podmienky produktov na trhu, a práx, ktorú jednotlivé banky