

Získajte najvýhodnejší úrok na hypotékach. Oplatí sa to

BÝVANIE | Ak nemáte dostatok rezervy, môžete si zobrať spotrebný úver, stavebné sporenie či úver od rodiny.

Od marca začínajú platiť v bankách viaceré zmeny, ktoré budú postupne sprisňovať poskytovanie hypoték. Niektoré síce zdvihli úroky, iné ich však ešte viac znížili. Novinkou je mať na získanie hypotekárneho úveru vlastnú finančnú rezervu, a tá sa začína na piatich percentách z požadovanej výšky úveru. Nie každý teda na hypotéku dosiahne.



ILUSTRÁČNÁ SNÍMKA: DREAMSTIME

ZMENY V ÚROKOCH ZASIAHNU KLIENTOV

Zvyšovať sadzby začala UniCredit Banka a postupne nasledovali Slovenská sporiteľňa, Šperbank. Vo februári sa však karta obrátila a niektoré banky začali opäť úrokové sadzby znižovať. S poklesom začala VÚB banka, nasledovala Slovenská sporiteľňa a Prima Banka, avizuje Maroš Ovcárik, riaditeľ portálu Finančný kompas. Podľa Pavla Škriňára z portálu Finančná helpárka netreba špekulovaťne čakieť na vývoj úrokov na trhu. „Spekulácia sa mu môže vypomstiť. Výška úrokov síce ovplyvňuje výšku splátky, no človek by nemal ísť so splátkami na hranicu svojich možností. Až tak banky posudzujú schopnosť splácať so sadzbou zvýšenou o dve percentá. Na dlh treba mať peniaze a špekulovanie o vývoji sadzieb tieto peniaze neprinesie.“

NA ČOM SA DÁ PRI ÚVERE UŠETRIŤ

Dané obmedzenia nemusia znamenať, že banky tieto hypotéky nebudú poskytovať, ale tým, že ich budú môcť poskytovať menej, môžu banky zvýšiť ich cenu. Sú totiž pre ne zaujímavé, keďže ľudia ich väčš a radne splácajú. „Hovorím hlavne o 80- a viacpercentných hypotékach, pripadne hypotékach, ktoré vychádzajú na hranici z príjmu žiadateľa,“ tvrdí Ovcárik. Na druhej strane, banky sa snažia nalákať na hypotéky čo najviac ľudí, a tak takmer všetky ponúkajú akciové výhody. Stále platí, že ak jedná banka hypotéku neschválí vôbec, alebo neschválí požadovanú výšku hypotéky, je tu priestor oslovit ďalšie banky. Každá banka má podľa Maroša Ovcárika svoj vlastný model vyhodnocovania klientov. „Vždy sa oplatí vyzdať si ponuku aspoň dvoch-troch bank, aby si mohol človek ponuky porovnávať.“

KTO UŽ PO NOVOM HYPOTÉKU NEZÍSKA

Najviac ohrozené sprisnenými podmienkami budú nízkoobjemové skupiny a tiež tí, ktorí nemajú našetrené vlastné financie. Banky totiž obmedzia hypotéky, ktoré sú vyššie ako 80 percent hodnoty hypotekárnej nehnuteľnosti. To sa dotkne teda najmä tých, ktorí nešetrta, alebo sú príliš mladí a nemali čas si ju vyvoriť. „Banka musí z príjmu žiadateľa odpočítať nielen živnotné minimum, no ak je žiadateľ napríklad ženatý, tak aj živnotné minimum na manželku a deti, a následne musí odpočítať rezervu ešte 20 percent. Až zvyšok sa bude môcť použiť na splátku úveru,“ radí Ovcárik. Uvedená rezerva však bude do praxe tiež nabehať postupne, od marca bude povinná rezerva len 5 percent a. Ak budú chcieť získať úver žinomstníci, budú musieť v danových príjmoch vykazovať dostatočné príjmy.

ČO AK NEMÁTE VLASTNÉ ÚSPORY

Ak nemáte dostatok úspor, neostane vám nič iné, iba skúsiť požadovať o spotrebný úver z banky, stavebné sporenie, pripadne založiť ľnu nehnuteľnosť, alebo získať pôžičku od rodiny. Ako radí Maroš Ovcárik, najvýhodnejšie je mať vlastné zdroje, pripadne si požičať peniaze od rodiny, te totiž neznižujú disponibilný príjem vás ako žiadateľa o úver. „Ostatné úvery, či už je to spotrebný úver z banky, nebankovky alebo zo stavebnej sporiteľne, znižujú disponibilný príjem. Takže ak máte nižší príjem, môže vám banka schváliť nižšiu hypotéku.“ Pripojené sú aj úverové registre medzi bankami a nebankovými firmami. Takže ak má niekto úver v nebankovke, banka túto informáciu má, a naopak. Založenie ďalšej nehnuteľnosti môže pomôcť len tým, ktorí potrebujú stopercentnú hypotéku. (ZK)

Príklad:

Klient žiada úver 100 000 eur so 100 % financovaním. Zarába 1 000 eur v čistom. Z čoho bude banka pri výpočte hypotéky pravdepodobne v budúcnosti vychádzať:

1 000	-	200	-	160	-	225	-	30	=	385
čistý mesačný príjem klienta	živnotné minimum	-20 percent* finančná rezerva zo sumy nasledujúce poločky)	existujúca splátka úveru pri úroku 1,49 % je 170 eur + 2 % stresový test - úrok bude 3,49 %	kreditná karta/kontrolokorent 3 % úrok	výsledný disponibilný zostatok					

Záver: Klientovi nebude je možné poskytnúť úver v žiadanej výške vzhľadom na započítanie stresového testu (2 percentá). Maximálna výška úveru pre klienta po započítaní stresového testu vyjde približne 85 000 eur. Ak klientovi banka schválí nižší úver, ako žiadal, riešením bude dofinancovať si rozdiel spotrebným úverom alebo stavebným úverom v stavebnej sporiteľni.

Zdroj: Hypocentrum

Hypotéka – kde získate najnižší úrok (v percentách)

Banka	Hypotéka	FIX3	FIX5
UniCredit Bank	Hypouúver Invest	1,19	1,39
OTP Banka	odp HYPO úver	1,20	1,40
VÚB banka	Flexihypotéka	1,39	1,49
SISP	úver na bývanie	1,39	1,59
Oberbank	úver na prefinancovanie byvania	1,39	1,49
BKS Bank	úver na bývanie	1,39	1,49
Sberbank	mojaHYPOTEKA	1,49	1,79
ČSOB	účelová hypotéka	1,50	1,60
Prima banka	Hypotéka TB	1,50	*
Tatra banka	Hypotéka TB	1,45	1,55
FIO banka	Fio hypotéka	1,48	1,68
mBank	mHYPOTEKA - účelová	1,79	2,29

* Banka neposkytuje hypotéku s touistú fixáciou. Aktualizácia údajov k 23. 2. 2017. Niektoré banky na získanie najnižších úrokových sadzieb vyžadujú sporenie všeobecných podmienok. Zdroj: Finančný kompas

ROZHOVOR

Plnú výšku úveru už dostane len obmedzený počet klientov

Sprisené kritériá NBS majú obmedziť rizikové hypotéky, ktoré plne pokrývajú cenu kupovanej nehnuteľnosti, upozorňuje Ján Palencár.

Dá sa percentuálne zhodnotiť, koľko bytov predávajú realityky na hypotéku, pripadne v kombinácii so spotrebným úverom? Z našich štatistík vyplýva, že až sedemdesiat percent kupujúcich pri nákupoch rezidenčných nehnuteľností spolufinancuje nákup pomocou úverových zdrojov, teda hypoték, spotrebných úverov, zo stavebného sporenia a podobne. Najväčšie percento z tejto skupiny tvoria kupujúci medzi 25

už platia pri úveroch na bývanie. Národná banka Slovenska postupne obmedzuje poskytovanie stopercentných hypoték. V praxi to znamená, že komerčné banky budú môcť poskytnúť hypotéku v plnej výške ceny nehnuteľnosti iba obmedzenému počtu klientov.

Je to podľa vás dobrý krok? Obe opatrenia majú za cieľ obmedziť prístup k úveru tým



zdrojom. Najväčšie percento z tejto skupiny tvoria kupujúci medzi 25

už platia pri úveroch na bývanie. Národná banka Slovenska postupne obmedzuje poskytovanie stopercentných hypoték. V praxi to znamená, že komerčné banky budú môcť poskytnúť hypotéku v plnej výške ceny nehnuteľnosti iba obmedzenému počtu klientov.

Je to podľa vás dobrý krok? Obe opatrenia majú za cieľ obmedziť prístup k úveru tým

predpokladám, že toto opatrenie

o štvoritzhové hvitv.

ANKETA
Ako riešiť, ak klient nemá dostatočnú finančnú rezervu?

Spotrebný úver

Jozef Futrlíkanič,
riaditeľ Odboru financovania nehnuteľnosti ČSOB

Ak sa klient rozhodne dofinancovať chýbajúcu sumu cez spotrebný úver, banka pri jeho poskytovaní preveruje a posudzuje aj ďalšie finančné záväzky klienta. To znamená, že ak má mesačné splátky iných finančných záväzkov vrátane hypoték nastavené tak, že nevrzniká priestor na splácanie spotrebného úveru, banka mu ho neschválí alebo navrhne čerpať nižšiu sumu. Najčastejšie klient čerpať úver, väčšinou si ním chce zabezpečiť zariadenie do domácnosti. Tento spôsob financovania aktuálne využíva približne jeden z desiatich klientov.

Stavebné sporenie

Radovan Slobodník,
vedúci odboru komunikácie Prvej stavebnej sporiteľne

Podľa odporúčani Národnej banky klesne objem hypoték na celú hodnotu nehnuteľnosti, dokonca chce obmedzovať aj objem 90- a 80-percentných hypoték. Ak klient nedostane na nehnuteľnosť 100-tisíc eur, ale vo forme hypotéky iba 80- alebo 90-tisíc eur, zvyšných 10- alebo 20-tisíc eur bude musieť financovať z iných zdrojov. Pre stavebné sporenie to znamená zatraktívnenie jeho pozície na trhu. Dofinancovanie takouto formou je už dnes bežnou praxou. Navyše, štátnu prémieľnu získa každý, kto uzatvorí prémieľno zvýhodnenú zmluvu o stavebnom sporení.

Sporenie peňazí

Vladimír Buran,
tímový manažér Partners Group SK

Ak chce klient riešiť otázku byvania, najvýhodnejšie je pár rokov sa na to pripravovať vopred, inak sa bývanie značne predraží. Ak majú klienti veľmi nappnú počet ešte pred zladosťou o hypotéku, treba sa tým zaoberať. Jedným z riešení je nastaviť si skoršie vyplatenie hypotéky, kde sa jedno percento z úveru (pri 100 000-eurovej hypotéke to je 100 eur) pravidelne investuje do vhodne vybraných podielových fondov. Keď sa na trhu zmenia úroky neželaným smerom, pomôže, ak si klient danú sumu odkladal a čo najdlhšie fixoval úroky.



lách. Predovšetkým v Bratislave, Košiciach a ďalej v Trnave, Ziline, ale aj v Nitre, a to predovšetkým v súvislosti s príchodom zahraničného investora.

O aké byty na hypotekárnom trhu je najväčší záujem?
Najmä o dvoj- a trojizbové byty, ktoré pri novostavbách v rámci Slovenska tvoria 55 až 60 percent všetkých nákupov. V poslednom čase rastie záujem o štvorizbové hvitv.

Kto zabezpečuje formality pri kúpe či predaji bytu na hypotéku? Aká je tam provízia?
Kúpa, respektíve predaj nehnuteľnosti cez hypotekárny úver je v praxi bežnou situáciou. Každá seriózna realit-