

Potrebujeť si požičať na nové bývanie?



ILUSTRÁCNE FOTO: SHUTTERSTOCK

Financovať kúpu bytu či domu možno viacerými typmi úverov od bank alebo stavebných sporiteľní. Pri výbere treba zvážiť úrokovú sadzbu, ale aj prípadné výhody alebo obmedzenia a podmienky, ktoré úver sprevádzajú.

Zuzana Hlavačková

Banky aj stavebné sporiteľne ponúkajú na kúpu bývania viacero typov pôžičiek. Pri výbere vhodného úveru záleží predovšetkým na účele, na aký si chce klient požičať. Ak rozmýšľa nad riešením svojho bývania, na tento účel slúži práve úver na bývanie alebo hypotečný úver. Vďaka tomu, že sú tieto úvery zabezpečené nehnuteľnosťou, banky ich poskytujú s výrazne nižšou úrovňou sadzbowou ako sú spotrebiteľské úvery. Získať hypotékou na sto percent hodnoty kupovanej nehnuteľnosti je však pre žiadateľov od mieleného roka pre obmedzenia

Poradňa

zavedené Národnou bankou SR nereálne.

Znamená to, že ak nieko plánuje kúpu nehnuteľnosti, musí mať naštrených minimálne 10 % alebo 20 % z hodnoty predmetnej nehnuteľnosti. Požiadať o hypotékou možno však aj bez uštrených vlastných prostriedkov. Cenu si však v takomto prípade zájemca musí dofinancovať spotrebinný alebo stavebný úverom. „V súčasnosti podlieha poskytovanie úverov na bývanie prísnejším podmienkam. NBS obmedzila objemy

hypoték a priniesla rôzne iné opatrenia, ktorých snahou je zamedziť prílišnému zadlžovaniu sa obyvateľstva. Klienti si začínajú uvedomovať, že sporenie prostredkov na riešenie bytovej otázky je dnes už skôr nevyhnutnosťou. Musia si pripravovať zdroje, ak chcú v budúcnosti riešiť otázku spojenú s bývaním,“ hovorí v tejto súvislosti Radovan Slobodník z Prvej stavebnej sporiteľne. „Nasporené prostredky môžu byť významnou pomocou pri žiadosti o úver. Klienti často hľadajú možnosti dofinancovania. Každý klient, ktorý žiada o úver na bývanie, už dnes musí deklarovať vlastné zdroje. Stavebné spo-

renie tak dnes zohráva oveľa väčšiu úlohu ako v minulosti,“ dodáva Slobodník.

Banky aj stavebné sporiteľne, samozrejme, pri poskytovaní úveru posudzujú bonitu klienta. „Jednou z najpodstatnejších podmienok na poskytnutie hypotéky je posúdenie schopnosti žiadateľa úver splácať. Do úvahy sa pritom berie výška pravidelných príjmov všetkých žiadateľov, pričom súčet príjmov musí byť dosťažný pre splácanie. Keďže ide o úvery zabezpečené nehnuteľnosťou, ďalším predpokladom schválenia hypotéky je založenie vhodnej a bankou akceptovateľnej nehnuteľnosti. Klientovi sme schopní po-

skytnúť hypotéku do takej výšky, do akej ho pustí jeho finančná situácia, s prihlásením aj na stav nehnuteľnosti,“ vysvetluje Lýdia Žáčková z Poštové banky.

Pri konečnom výbere úveru je dobré dať si vypracovať ponuku od viacerých inštitúcií a následne ich porovnať. Oplatí sa vedieť, čo všetko banka alebo stavebná sporiteľňa ponúkajú, aké iné výhody môže klient získať okrem nižšej úrokovke sadzby. Niektoré finančné domy napríklad podmienky výhodnejšie podmienky inými produktmi, ako napríklad poistenie úveru, vedenie účtu či sporenie.

© AUTORSKÉ PRÁVA VYHRADENÉ

Dokončenie - s. 15

Prvá stavebná sporiteľňa



1.Na účel kúpy nehnuteľnosti je možné použiť ktorýkolvek z úverov, ktoré má Prvá stavebná sporiteľňa v portfóliu. Ide primárne o stavebné úvery a mezdíjúveru.

Stavebný úver: Ak si klient určíte obdobie sporil a pripravoval prostriedky do budúcnosti, a zároveň splnil podmienky, má zo zákona nárok na stavebný úver. Je až do výšky 170 tisíc eur s úrokovou sadzbou už od 2,9 % ročne. Pri manželskom páre to môže byť až do 340 tisíc eur na jeden financovaný objekt. Na jeho získanie však klient musí splniť podmienky, t. j. nasporiť minimálne 25 % cieľovej sumy, doba sporenia min. 2 roky, hodnotiace číslo 64. Stavebné sporenie je systémom spojených nádob. Istú dobu si klient pripravuje finančné prostriedky sporením, ktoré sú zhodnocovane úrokom a štátnej prémiou, a následne prechádza do fázy stavebného úveru. Veľkou výhodou stavebného úveru oproti napr. hypotékam je, že úroková sadzba stavebného úveru je garantovaná počas celej doby splácania stavebného úveru. Čiže klient hned na začiatku vie, akú úrokovú sadzbu, resp. mesačnú splátku bude mať.

Medziúver: Tí klienti, ktorí nemôžu čakať na pridelenie stavebného úveru a potrebujú svoju bytovú otázkú riešiť okamžite, majú k dispozícii medziúver. Medziúvery so záložným právom sú až do výšky 170 tisíc eur pre jednotlivca a dvojnásobok pre manželský či partner-ský páru. Tieto úvery sú aj bez predchádzajúceho sporenia alebo pociatočného vkladu. Pri medziúveroch so záložným právom sme znížili úrokové sadzby o 1,4 až 2,5 %. Medziúver so záložným právom je tak možné získať s úrokovou sadzbou plne konkurenceschopnou na trhu, už od 1,29 % ročne.

triu, úz od 1,25 % ročne.
2.V súčasnosti podlieha poskytovanie úverov na bývanie prísnnejším podmienkam. NBS obmedzila objemy hypoték a priniesla rôzne iné opatrenia, ktorých snahou je zamedziť prílišnému zadlžovaniu sa obyvateľstva. Klienti si začínajú uvedomovať, že sporenie si prostriedkov na riešenie bytovej otázky je dnes už skôr nevyhnutnosťou. Musia si prípravovať zdroje, ak chcú v budúcnosti riešiť otázkú spojenú s bývaním.

Nasporené prostriedky môžu byť významnou pomocou pri žiadosti o úver. Keďže dnes už banky neposkytujú úvery na plnú hodnotu nehnuteľnosti, ale maximálne na 80 až 90 % hodnoty, klienti často hľadajú možnosti dofinancovania. Preto sú nasporené prostriedky cez stavebné sporenie významnou pomocou. Každý klient, ktorý žiada o úver na bývanie, už dnes musí deklarovať vlastné zdroje, resp. akúsi rezervu. Preto nasporené prostriedky cez stavebného sporenia sú spojenia s bývaním.

nie môžu byť v tomto smere významným aspektom. Stavebné sporenie tak dnes zohráva oveľa väčšiu úlohu ako v minulosti.

Existuje aj možnosť kombinácie hypotečky a úveru zo stavebného sporenia. Ide najmä o medziúvery do 50 tisíc eur, ktoré PSS poskytuje bez zbytočného papierovania, to znamená bez potreby zaklaňať nehnuteľnosť. V tomto prípade je však potrebný spoluďžník, resp. ručiteľ. Úroková sadzba týchto úverov je v porovnaní so spotrebiteľskými úvermi využívanými na obnovu aj o polovicu nižšia. Od konca januára sme znížili úrokové sadzby pri všetkých typoch medziúverov bez záložného práva o 1,3 až 1,7 %. Klient tak môže získať medziúver bez záložného práva s úrokovou sadzbou už od 3,89 % ročne. Splatnosť takéhoto úveru je až 30 rokov.

Prima banka

1. Na kúpu nehnuteľnosti môžu klienti využiť našu Hypotéku s úrokom 1 % p.a. pre každého s fixáciou na 4 roky, ktorú poskytujeme s jednotnou úrokovou sadzbou pre každého. Naše úroky na hypotékach sa teda nepohybujú v intervaloch „od - do“ a nie sú na ne naviazané ani žiadne dodatočné podmienky. Hypotéka - základné parametre: úroková sadzba: 4-ročná fixácia: 1 % p.a. pre každého (mimoriadna ponuka platná pre všetky hypotéky schválené do 30. 6. 2019), 3-ročná fixácia: 1,5 % p.a. pre každého, minimálna výška úveru: 5 000 eur, splatnosť: 5 - 30 rokov. Podmienky: O hypotéku môže požiadať každý klient vo veku od 18 rokov s trvalým pobytom na Slovensku, ktorý preukáže schopnosť riadne a včas splácať požadovanú výšku hypotéky. Poplatok za poskytnutie hypotéky: bez poplatku za poskytnutie, ak bude klient splácať hypotéku z osobného účtu v Prima banke.

2.V prípade žiadosti o novú hypotéku odporúčame klientom, ktorí potrebujú finančovať 100 % hodnoty založenej nehnuteľnosti, dozabezpečiť úver ďalšou nehnuteľnosťou.

Tatra banka



ILLUSTRATION: SHUTTERSTOCK

UniCredit bank



V súčasnosti banka ponúka hypotečné úrovky s úrokovou sadzbou od 0,79 %. Pri fixácii na 2 roky je napríklad pri výške úveru 60 000 mesačná splátka 227,74 eura, doba splatnosti 25 rokov a výška úrokovnej sadzby 0,79 %. Pri fixácii na 3 roky je napríklad pri výške úveru 60 000 mesačná splátka 230,74 eura, doba splatnosti 25 rokov a výška úrokovnej sadzby 0,89 %. Pri fixácii na 5 rokov je napríklad pri výške úveru 60 000

60 000 mesačná splátka 230,74 eura, doba splatnosti 25 rokov a výška úrokovnej sadzby 0,89 %. Pri fixácii na 5 rokov je napríklad pri výške úveru 60 000

2. Je tu samozrejme aj možnosť dotínenovania hypotép VÚB pôžičkou na investíciu do nehnuteľnosti za výhodnú sadzbu od 2,90 %.

**Wüstenrot stavebná
sporiteľňa a.s.**

klad pri výške úveru 60 000 mesačná splátka 262,40 eura, doba splatnosti 25 rokov a výška úrokovnej sadzby 1,99 %. 2. UniCredit Bank na dofinancovanie kúpy nehnuteľnosti ponúka Presto úver na lepší domov s úrokovou sadzbou od 4,9 % a s maximálnou splatnosťou v súlade so zákonom, na 8 rokov.

1. Wüstenrot má v ponuke viaceru úverových produktov, klient si môže vybrať podľa výšky požadovanej sumy a preferovanej formy zabezpečenia úveru. Vo WSS má klient možnosť

VIUR

1. Aktuál-
ne má hy- VÚB BANKA

potéka od VÚB banky viaceré možnosti: úroková sadzba už od 1,29 % p. a., široký výber fixácii úrokovej sadzby až do 10 rokov kou mesačnou splátkou, príčom klient vopred pozná aj úrokovú sadzbu a splátku po ukončení fixácie. Úver je dostupný aj bez predchádzajúceho sporenia.

