

Chýbajúce peniaze bude treba nasporiť

Jednou z možností, ako si zabezpečiť dosť peňazí na bývanie, je nasporiť si časť sumy vopred

Stavebné sporenie by podľa finančných poradcov opäť mohlo nadobudnúť väčší význam.

Každý, kto sa aktuálne obzera po novom bývaní, vie, že od júla sa opäť sprísnia podmienky pri poskytovaní hypoték. Už menej sa hovorí o tom, že sa to týka aj spotrebnych, ale aj stavebných úverov či medziúverov.

„Opatrenia Národnej banky Slovenska, či už pre oblasť úverov na bývanie, ako aj pre oblasť spotrebiteľských úverov platia pre všetky banky rovnako,“ vysvetluje Radovan Slobodník, hovorca Prvej stavebnej sporiteľne.

Sporiteľne podľa typu rozlišujú úvery na bývanie a spotrebiteľské úvery. Pričom úvery na bývanie sa riadia tými istými podmienkami ako hypotéky v bankách. Spotrebiteľské úvery zo sporiteľní, ktorých účel býva často napríklad rekonštrukcia alebo modernizácia, podliehajú podmienkam rovnako ako spotrebne úvery v bankách. „Samotná definícia stavebných úverov a medziúverov sa však medzi jednotlivými sporiteľňami lísi,“ upozorňuje Marián Búlik, finančný analytik OVB Allfinanz Slovensko.

Až 20 percent

Kedže Národná banka prišla v uplynulom období s viacerými opatreniami, ktoré sa týkajú obmedzovania objemu úverov na bývanie, resp. s opatreniami, ktoré sa týkajú skúmania bonity klienta, stavebné sporenie nadobúda čoraz väčší význam. Zhodujú sa na tom viacerí finančníci poradcovia.

Už od marca minulého roka museli žiadatelia o hypotéku preukazovať päťpercentnú re-



Kto uvažuje o vlastnom bývaní, mal by si začať odkladať peniaze.

ILUSTRÁCNE FOTO – ARCHÍV SME

zervu z výšky platu. Od 1. januára 2018 sa táto hranica zvýšila na 15 percent a od júla to bude 20-percentná rezerva.

Pri posudzovaní poskytovania hypotéky sa zohľadňuje aj potenciálny rast úrokov. Ak sa úver bude splácať dlhšie ako osem rokov, počíta sa so zvýšením vo výške dvoch percent.

Banka si tak testuje, či bude klient schopný splácať úver aj v prípade, že úrokové sadzby pôjdú hore.

V súvislosti s kombináciou hypoteckného úveru a úveru zo stavebného sporenia je zásadná ďalšia podmienka. Banky musia strážiť ukazovateľ LTV - Loan to Value. Ten určuje, kolko percent úveru v porovnaní s hodnotou nehnuteľnosti banka poskytuje.

Preto sa zásadne znižuje ob-

jem 100- a 90-percentných úverov na bývanie.

„Ľudia však bežne nemajú úspory vo výške desať či dvadsať percent z hodnoty nehnuteľnosti,“ upozorňuje finančný analytik OVB Allfinanz.

Banky im sice nukajú spotrebne úvery, to je však rizikovo pre ich vysoké úroky a krátku splatnosť.

„V súvislosti s týmito opatreniami sú úvery zo stavebného sporenia, ale aj nasporené finančné prostriedky vhodným riešením na dofinancovanie úveru na bývanie,“ vraví Slobodník z Prvej stavebnej sporiteľne.

„Prostredníctvom nasporených prostriedkov si vie klient zabezpečiť potrebnú rezervu, resp. pri uplatnení ukazovateľa LTV môže prostredníc-

tvom úveru zo stavebného sporenia (bez záložného práva) dofinancovať úver na bývanie,“ dodáva Slobodník.

Zároveň to motivuje ľudí, aby si sporili dávno pred riešením bývania. A ak si sporia doстатcoľ dĺho, môžu si lacno požičať aj bez dokladovania príjmu (to je výhodné napríklad pre živnostníkov).

Do istej výšky úveru nie je dokonca nutné zaklať nehnuteľnosť. Výhodou je aj úrok, ktorý je pri stavebnom úveru garantovaný počas celého obdobia splácania.

„Úvery zo stavebných sporiteľní môžu mať splatnosť až 30 rokov a tým aj nízkú splátku. To pomáha napríklad mladým rodinám udržať si mesačné výdavky na bývanie čo najnižšie,“ vraví Marián Búlik.

Motivácia sporiť by tak bola nižšia. Aktuálne ku každej zmluve štát vyplati 66,39 eura. Musíte však na účet vložiť za rok až 1328 eur. To si nemôžu dovoliť všetci klienti. Ak vložíte menej, štátne prémia nedostanete v plnej výške. „Je to práve štátne prémia, ktorá najviac motivuje ľudí sporiť,“ vraví analytik OVB.

2 %

Takýto rast úrokov by mal byť klient schopný počas splácania úveru zvládnut.

Slováci podľa neho v posledných rokoch rezignovali na tvorbu úspor. Štát za posledné roky prémiu už výrazne znížil a odradil mnoho ľudí od sporenia. Po ďalšom znížení prestane byť pre nich stavebné sporenie zaujímavé.

Výška prémie by po novom navyše bola závislá od možnosti štátneho rozpočtu a peniaze zo stavebného sporenia by aj po šiestich rokoch bolo potrebné použiť na bývanie. Dnes ich po šiestich rokoch možno minúť na čokoľvek. Doklady o tom, že ste ich použili na bývanie, rekonštrukciu a podobne, predkladáte iba vtedy, ak peniaze potrebujete skôr.

Významnou zmenou by malo byť aj to, že už nebude možné uzavoriť zmluvu so štátnej prémii aj na deti.

Stavebné sporiteľne podali k návrhom priponenky a v súčasnosti prebieha legislatívny proces. „Veríme, že novela v tej podobe, v akej bola navrhnutá, nebude schválená,“ vyjadril sa Slobodník z Prvej stavebnej sporiteľne.

Jana Hvozdovičová © SME