



ILUSTRÁCNE FOTO: SHUTTERSTOCK

## Na bývanie vám požičajú banky aj stavebné sporiteľne

Investícia do bývania poriadne zaťaží domáci rozpočet, a to aj v prípade súčasných priaznivých úrokových podmienok. Preto je dôležité dôkladne zvážiť, ktorý typ pôžičky je pre vás najvhodnejší a radšej sa poradiť s odborníkmi a obisti viaceru finančných inštitúcií a porovnať ich ponuky.

Zuzana Hlavačková

Kúpu či výstavbu nehnuteľnosti bez úveru si v súčasnosti môže dovoliť zrejme málokto. Úveru na bývanie poskytujú klasické banky vo väčšine prípadov v podobe hypotéky, ale peniaze požičiavajú aj stavebné sporiteľne. Zvážiť pri výbere treba viacero okolností, nie len výhodnú úrokovú sadzbu. Pred oslovením banky by si každý záujemca mal položiť otáz-

ky týkajúce sa jeho finančných možností, a to najmä, akú veľkú splátku si môžem dovoľiť a akú dobu splatnosti preferujem. Na zistenie výšky splátky, ktorú si môžete dovoľiť, stačí použiť jednoduchý prepočet: od výšky príjmov vašej domácnosti odpočítajte všetky svoje pravidelné aj nepravidelné výdavky (rozpočítané na mesiac) - výsledkom bude maximálna možná výška splátky úveru. Na splácanie úveru však nie je dobre

rá použiť celú túto sumu, určiťú časť by ste si mali nechať ako rezervu. Celková výška splátok všetkých úverov, ktoré vaša domácnosť spláca (vrátene lízingu, stavebného sporenia, nákupe na splátky, kreditných kariet

či povoleného prečerpania), by určite nemala presiahnuť 35 % z príjmu vašej domácnosti. Čo sa týka doby splatnosti tak plati, že čím dlhšia doba splatnosti, tým bude vaša mesačná splátka nižšia, no na druhej strane, tým viac úver spravit. Preto

sa snažte nastaviť dobu splatnosti tak, aby nebola príliš dlhá a aby výsledná splátka čo najviac zodpovedala vašim finančným možnostiam. Vhodné je pozrieť sa aj na ďalšie podmienky ako: možné zľavy, napríklad za využívanie doplnkových služieb, za nízkoenergetické riešenie bývania či spoluprácu so zmluvnými partnermi, poplatky súvisiace s úverom, na potrebu nového znaleckého posudku pri refinancovaní alebo podmienky, za akých možno robiť mimoriadne splátky.

Požičať na bývanie si možno od bánk aj stavebných sporiteľní, preto si treba spravit prieskum v oboch typoch fi-

### Poradňa



Pokračovanie - s. 17

# otázky a odpovede



**1 ■ Aký úver na kúpu bývania ponúkate v súčasnosti? Aké sú podmienky na jeho získanie?**

**2 ■ Priklady: Aké by boli orientačné parametre úveru, ak si chce klient požičať sumu 30-, 50-, 70- a 100-tisíc eur za predpokladu, že spĺňa podmienky na poskytnutie úveru?**

## Prvá stavebná sporiteľňa

Prvou možnosťou je stavebný úver, na ktorý má zo zákona nárok každý klient so sporiacou zmluvou, vrátane právnických osôb. Musí však sporíť minimálne dva roky, nasporiť dohodnutú sumu (minimálne 25 % z cieľovej sumy zmluvy o stavebnom sporeni) a dosiahnuť hodnotiace číslo 64. Stavebný úver poskytuje s úrokovou sadzbou už od 2,9% ročne garantovanou počas celého obdobia splácania. Výhodou len v PSS je stavebný úver až do 50-tisíc eur - ponúka ho bez potreby preukazovania príjmu a založenia nehnuteľnosti. Zároveň predčasné splatenie a mimoriadne splátky stavebného úveru sú úplne bez poplatku.

Druhou možnosťou sú medziúvery. Tie rovnako poskytujeme bez záložného práva alebo so záložným právom. Medziúvery bez záložného práva sú až do výšky 50 000 eur. Sú ideálnym riešením na modernizáciu alebo prestavbu bývania. Klienti ich môžu využiť aj na dofinancovanie hypotéky. Úroková sadzba týchto úverov je v porovnaní so spotrebiteľskými úvermi využívanými na obnovu bývania aj o polovicu nižšia - pohybuje sa od 4,39 % ročne. Doba splatnosti pritom môže byť až 30 rokov. A úver poskytne aj žiadateľovi do 68 rokov. S týmito typmi úverov sú spojené ďalšie výhody. Klient šetrí čas a peniaze za vybavenie znaleckého posudku na nehnuteľnosť a jej povinného poistenia. Po podpise úverovej zmluvy PSS vyplatí 90 % z úveru a zvyšok bezprostredne po zdokladovaní účelu použitia. Klientovi, ktorého pozná a dosiahol na svojej zmluve hodnotiace číslo minimálne 3, poskytne úver bez založenia nehnuteľnosti do výšky 50 000 eur. Klientovi, ktorý spláca úver, či už v PSS, alebo v inej banke, požičia bez zábezpeky nehnuteľnosťou do 45 000 eur. Neznámemu klientovi, ktorý nikdy nesporil ani nič nesplácal, poskytne prostriedky do 15 000 eur. Ak klient potrebuje na kúpu alebo výstavbu bytu či rodinného domu vyššiu sumu, môže využiť úver so založením nehnuteľnosti. Nie je potrebné ani predchádzajúce sporenie. Úroková sadzba úverov so záložným právom sa pohybuje od 2,89 % ročne. Lehota splatnosti môže byť až 30 rokov. Maximálna výška úveru až 170 000 eur na jednu zmluvu o stavebnom sporeni, v prípade manželov alebo partnerov je to až 340-tisíc na jeden finančovaný objekt. Mimoriadne splátky medziúverov sú bez poplatku.

## Príklady:

Každý úver je špecifický. Pri žiadosti posudzuje vsetky kritériá, ktoré sú rozhodujúce pre poskytnutie daného úveru. Do posudzovania vchádza viacero faktorov - vek žiadateľa, príjem, celková bonita a podobne. Modelové príklady:

**A: Klient si chce požičať 50 000 eur:** V prípade úveru do 50-tisíc je možné poskytnúť aj bez založenia nehnuteľnosti. V tomto prípade však musí ísť o známeho klienta, ktorý dosiahol na svojej zmluve o stavebnom sporeni hodnotiace číslo minimálne 3. V tom prípade sú podmienky nasledujúce: výška úveru: 50 000 eur, úroková sadzba: 4,39 %, splatnosť: 20 rokov, výška mesačnej splátky: 326,04 eura. Príklad pre úver vo výške 50 000 eur so záložným právom: úroková sadzba: 2,89 %, splatnosť: 20 rokov, výška mesačnej splátky: 285,40 eura.

**B: Klient si chce požičať 70 000 eur:** Úver so záložným právom: úroková sadzba: 2,89 %, splatnosť: 20 rokov, výška mesačnej splátky: 399,79 eura.

**C: Klient si chce požičať 100 000 eur:** Úver s dobou splatnosti 20 a 30 rokov: úroková sadzba: 2,89 %, splatnosť: 20 rokov, výška mesačnej splátky: 573,68 eura, splatnosť: 30 rokov, výška mesačnej splátky: 441,28 eura.



## ČSOB stavebná sporiteľňa

Ponúka medziúver s úrokovou sadzbou už od 1,49 %. Tento typ úveru nie je podmienený predchádzajúcim sporeniom alebo počatočným vkladom. Druhou možnosťou je stavebný úver, o ktorý môže klient požiadať po dvoch rokoch sporenia pri dosiahnutí požadovaného hodnotiaceho čísla a nasporenej sumy za úrokovú sadzbu od 2,90 %. Stavebný úver do výšky 25 000 eur môže klient získať bez zabezpečenia nehnuteľnosťou. Maximálna dĺžka splácania úveru je 17 rokov.

## Príklady:

**A: Klient si chce požičať 50 000 eur:** Pri fixácii 3 roky pri sadzbe 1,49 % vychádza mesačná splátka na prvé 3 roky pri sume 50 000 eur na 148,33 eura.

**B: Klient si chce požičať 70 000 eur:** Pri fixácii 3 roky pri sadzbe 1,49 % vychádza mesačná splátka na prvé 3 roky pri sume 70 000 eur na 207,58 eura.

**C: Klient si chce požičať 100 000 eur:** Pri fixácii 3 roky pri sadzbe 1,49 % vychádza mesačná splátka na prvé 3 roky pri sume 100 000 eur na 296,45 eura.