

Kde sa dá získať 100% hypotéka

Ktoré banky poskytujú úvery do plnej výšky zakladanej nehnuteľnosti strana 16

Koľko požičajú stavebné sporiteľne

Financujete bývanie z hypotéky a potrebujete ďalšie peniaze? strana 19



občiansky
a právny servis

Pondelok 11. mája 2015
www.pravda.sk

Užitočná Pravda



ILUSTRACNÉ FOTO: SHUTTERSTOCK

Banka neposkytne úver každému

Banky od marca tohto roka sprísnilli podmienky pri poskytovaní úverov. Získať takzvanú 100% hypotéku už nie je také jednoduché. Klienti sú hodnotení prísnejšie a musia si tak pomáhať aj inými možnosťami.

Zuzana Hlavačková.

Prístup žiadateľov k hypotékam vo výške 100 percent hodnoty založenej nehnuteľnosti sa sťažil na základe odporúčania Národnej banky Slovenska. Tá v nich varuje pred poskytovaním 100 % hypotéky, ako aj pred obdobím splácania dlhším ako 30 rokov. Cieľom opat-

renia je ochrániť banky v prípade poklesu cien nehnuteľností a v prípade neschopnosti klientov splácať úver. „Podiel úverov nad 90 % z hodnoty nehnuteľnosti sa bude v bankách obmedzovať postupne. V danom štvrťroku nemá presiahnuť nasledujúcu percentuálnu hodnotu z celkového objemu úverov na bývanie poskytnutých v danom štvrťroku: 25 % na obdobie do 30. júna 2015; 20 % na obdobie od 1. júla 2015 do 31. marca 2016; 15 % na obdobie od 1. apríla 2016 do 31. decembra 2016; 10 % na obdobie od 1. januára 2017.“ vysvetľuje Ľubomíra Chmelová zo Sberbank. „Takzvané 100 % hypotéky na

Poradňa

trhu zostanú aj naďalej, ale je možné, že banky budú kladť dodatočné podmienky na klientov alebo si tieto obmedzenia premietnu do ceny. Pravdou však je, že tieto hypotéky majú vyššiu úrokovú sadzbu aj v súčasnosti. Aj preto je pre klienta finančne výhodnejšie časť úveru financovať zo svojich zdrojov, alebo riešiť dodatočné zabezpečenie. Hranica, pri ktorej sa „lámu“ sadzby, je na úrovni 70 až 80 %.“ hovorí Marta Česnáková zo Slovenskej sporiteľne.

V súčasnosti ešte väčšina

bánk poskytujúcich hypotéky kárne úvery má v ponuke aj hypotéku do výšky 100 %. Neposkytne ju však každému záujemcovi. „Túto hypotéku môžu klienti získať v prípade splnenia bankou stanovených kritérií a iba vo vybraných lokalitách,“ upozorňuje Juraj Štefanovič z ČSOB. „Financovanie je vždy posudzované individuálne podľa štruktúry obchodu a profilu klienta. Jednou z podmienok na získanie 100 % financovania je aj kvalita nehnuteľnosti,“ dodáva Zuzana Povodová z Tatra banky.

V prípade, ak klientovi banka nepožičia celú sumu a sám nemá k dispozícii zvyšné

prostriedky, musí tento hľadať náhradné riešenie. „Ak banka klientovi neposkytne 100 % požadovanej sumy z iných dôvodov, ako je jeho príjem, tak je možné dofinancovať zamer klienta prostredníctvom spotrebiteľného úveru,“ podotýka Zuzana Dudáková z UniCredit bank. „Ďalšia možnosť je, že žiadateľ o 100-percentnú hypotéku zabezpečia úver ďalšou nehnuteľnosťou okrem tej, ktorú nadobúdajú,“ hovorí Jozef Rybník z VUB. Prípadným riešením môže byť aj dopožičanie zvyšnej sumy od stavebných sporiteľní v rámci poskytovaných stavebných úverov a medziú-

VERTOV. © AUTORSKÉ PRAVA VYHRADENÉ

Pravda

Píšte nám na: pravda@pravda.sk

Príklady: Koľko požičajú stavebné sporiteľne

Príklad č. 1

Žena (40), zamestnankyňa, si chce požičať peniaze na kúpu trojizbového bytu v panelovom dome na sídlisku v Bratislave ponúkaného na predaj za 125-tisíc eur. Potrebovala by 100% sumy. Príjem má v hrubom 1 400 eur mesačne. Banka jej však poskytne hypotéku len do výšky 70% hodnoty založenej nehnuteľnosti. Dokáže jej zvyšné peniaze požičať stavebná sporiteľňa? Za akých podmienok?

ČSOB stavebná sporiteľňa

Zvyšnú sumu 37 500 eur vie klientovi poskytnúť len v prípade zabezpečenia úveru nehnuteľnosťou (nakolko max. výška úveru, ktorú vie bez zabezpečenia poskytnúť, je 25 000 eur), je však potrebné, aby bol úver zabezpečený inou nehnuteľnosťou ako tou, ktorou bude počiatočným vkladu. Druhou možnosťou je požiadať priamo o úver s 100% LTV a po komplexnom posúdení žiadosti, nakolko na schválenie takýchto úverov má sprísnené kritériá, je možnosť schváliť úver aj do 100% LTV. Samozrejme, v rámci odporúčania NBS.

Prvá stavebná sporiteľňa

a) Predpokladáme, že pani je sporiteľkou v PSS a má už nárok na stavebný úver. Na dofinancovanie ceny nehnuteľnosti potrebuje 37 500 eur, čo je suma nižšia ako 50 000 eur, takže nepotrebuje nehnuteľnosť zakladať. Ak má nasporenú sumu vo výške 9 375 eur, teda 25% z cieľovej sumy financii potrebných na dofinancovanie, poskytnie jej stavebný úver vo výške 28 125 eur s týmito parametrami: úroková sadzba 2,9%, mesačné splátky 450 eur, poplatok za spracovanie úveru 20 eur, dĺžka splácania 68 mesiacov, celkom zaplatí za úver 30 553,69 eura, dosiahne úrok vo výške 2,95%.

b) Ak pani nemá ešte nárok na stavebný úver, je možné uvažovať, že si požiada o niektorý z medziúverov, a to buď bez záložného práva, alebo ako známa a bonitná klientka po splnení podmienok aj s využitím záložného práva na zvyšných 30% ceny nehnuteľnosti. Za základ sa zvolí model bez záložného práva so splatnosťou 20 rokov, úrok medziúveru bude 4,79% a následného stavebného úveru 2,9%, mesačná splátka bude 253,80 eura konštantná počas celej doby splácania, na splátkach za úver celkom zaplatí 61 971 eura, úrok počas medziúveru je 5,06% a počas stavebného úveru je 2,917%. V prípade využitia možnosti záložného práva na zabezpečenie úveru by úrok medziúveru bol len 3,79% ročne a následného stavebného úveru opäť 2,9%, mesačná splátka by klesla na 231 eur, celkom by za 20 rokov zaplatila 56 609 eur, úrok počas medziúveru by bol len 4,03%.

Pri skrátení splácania na 10 rokov by splátka mesačne predstavovala v prípade úveru bez záložného práva 406,86 eura a celkom by zaplatila na splátkach za úver asi 49 769 eur a pri využití úveru so záložným právom by splátka klesla na 387,52 eura a celkom by zaplatila na splátkach za úver cca 47 342 eur. Úrok medziúveru by bol 4,03 alebo 4,16%.

Naopak pri predĺžení splácania až na 30 rokov by boli parametre úveru tieto: bez záložného práva splátka 211,3 eura a na splátkach by zaplatila 77 000 eur a so záložným právom by mesačná splátka bola 185,50 eur a celkom by zaplatila na splátkach 67 839 eur.

Pri kalkulovanom hrubom príjme zamestnankyne na úrovni 1 400 eur by určite jedna z možností na poskytnutie úveru vyhovovala. PSS vyžaduje, aby žiadateľovi o úver po odpočítaní všetkých záväzkov a splátky za úver zostalo z čistého príjmu minimálne 220 eur mesačne.



Príklad č. 2

Živnostník s čistým príjmom 2 000 eur mesačne, vek 44 rokov, jedno vyživované dieťa, slobodný, má úvery ktorých splátka mesačne predstavuje 1 000 eur (kreditné karty, spotrebný úver a lizing auta - spolu výška úverov predstavuje sumu asi 15 000 eur s rôznymi dobami splácania a zostatkami). Potrebuje si požičať na byt v hodnote 100 000 eur, banka mu však požičia len 60%. Môže mu chýbajúce peniaze požičať sporiteľňa? Za akých podmienok?

ČSOB stavebná sporiteľňa

Zvyšnú sumu 40 000 eur vie poskytnúť len v prípade zabezpečenia úveru nehnuteľnosťou (nakolko max. výška úveru, ktorú vie bez zabezpečenia poskytnúť je 25 000 eur, ale je potrebné, aby bol úver zabezpečený inou nehnuteľnosťou ako tou, ktorou bude zabezpečená hypotéka. O úver môže požiadať aj bez predchádzajúceho sporenia alebo počiatočného vkladu. Druhou možnosťou je požiadať priamo o úver so 100% LTV a po komplexnom posúdení žiadosti, nakolko na schválenie takýchto úverov sú sprísnené kritériá, je možnosť schváliť úver aj do 100% LTV. Samozrejme, v rámci odporúčania NBS.

Prvá stavebná sporiteľňa

Vyžaduje, aby žiadateľovi o úver po odpočítaní všetkých záväzkov a splátky za úver zostalo z čistého príjmu minimálne 220 eur mesačne na žiadateľa, 160 eur mesačne na manželského partnera a 100 eur na každé nezaopatrené dieťa. V tomto prípade to znamená, že živnostníkovi by po odrátení 1 000 eur záväzkov za úvery a lizing a odrátení splátky za hypotéku malo zostať na splátku úveru zo stavebnej sporiteľne a zároveň aj na životné minimá pre seba a dieťa, teda 320 eur čistého mesačne.

a) PSS predpokladá, že živnostník je sporiteľom v PSS a má už nárok na stavebný úver. Na dofinancovanie ceny nehnuteľnosti potrebuje 40 000 eur, čo je suma nižšia ako 50 000 eur, takže nepotrebuje nehnuteľnosť zakladať. Ak má nasporenú sumu vo výške 10 000 eur, teda 25% z cieľovej sumy financii potrebných na dofinancovanie, poskytnie mu PSS stavebný úver vo výške 30 000 eur s týmito parametrami: úroková sadzba 2,9%, mesačné splátky 480 eur, poplatok za spracovanie úveru 20 eur, dĺžka splácania 68 mesiacov, celkom zaplatí za úver 32 590,60 eura, dosiahne úrok vo výške 2,95%.

b) Pri predpoklade, že využije medziúver so splatnosťou 30 rokov, aby sa zmestil so splátkami a všetkými ostatnými záväzkami do bonity: úver je nižší aj ako 45 000 eur, takže nepotrebuje využiť inštitút záložného práva. Ak chce však ešte viac znížiť splátky, využije medziúver so záložným právom, mesačná splátka bude 197,30 eura počas celej doby splatnosti, úroková sadzba medziúveru je 3,79%, úroková sadzba následného stavebného úveru je 2,9%, RPMN bude v štádiu medziúveru 3,98% a v štádiu stavebného úveru 2,91%, celkom na splátkach počas 30 rokov splatí 88 470 eur. Ak nedosahuje parametre, ktoré by umožnili využiť záložné právo, potom medziúver bez záložného práva bude mať parameter na 30 rokov, mesačná splátka 224,77 eura, úroková sadzba medziúveru 4,79%, úroková sadzba následného stavebného úveru je 2,9%, RPMN bude v štádiu medziúveru 5,02% a v štádiu stavebného úveru 2,91%, celkom na splátkach zaplatí 98 310 eur. V prípade, že by mu bonita umožňovala rádovo dvojnásobné splátky, môže využiť úver na 20, resp. 10 rokov a tým aj znížiť jeho preplatenosť na polovicu.