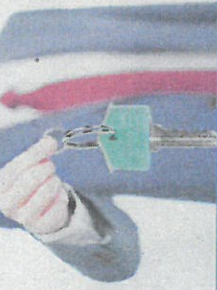


Kto vám požičia najlacnejšie

Banky poskytujú hypotéky aj za menej ako dve percentá **strana 18**



Aké akcie núkajú banky na úvery

Viacere banky odpustia klientom poplatok za poskytnutie pôžičky **strana 19**



užitocná Pravda

občiansky
a právny servis

Piatok 13. februára 2015
www.pravda.sk



ILUSTRAČNÉ FOTO: SHUTTERSTOCK

Úver z banky či stavebnej sporiteľne?

Nízke úrokové sadzby lákajú mnohých Slovákov poobzerať sa po novom bývaní. Požičať si na bývanie možno v súčasnosti aj s úrokovou sadzbou nižšou ako dve percentá. Vďaka tomu sú splátky nižšie ako v minulosti.

Peter Csernák

Kto si chce však požičať na kúpu bytu alebo domu, mal by na to začať myslieť už skôr. Skúsenosti finančných poradcov ukazujú, že banky už málokomu dajú úver na celú ne-

hnuteľnosť. „Keďže úvery na celú sumu banky už začali obmedzovať, musí mať každý pri kúpe bytu niečo našetrené. Preto odporúčame kombinovať stavebné sporenie s následným stavebným úverom a hypotékou každému, kto uvažuje o kúpe bytu,“ tvrdí Jana Crmanová z OVB Allfinanz Slovensko.

Väčšina klientov si dnes v banke dokáže požičať 80 až 90 percent z hodnoty založenej nehnuteľnosti. To znamená, že ak chcete kúpiť byt v hodnote 100-tisíc eur, budete si musieť nasporiť 10- až 20-

tisíc eur. Ľudia, ktorí nemajú nasporenú dostatočnú sumu, majú na výber z viacerých možností. Najlepšou z nich je podľa Petra Gajdoša z Partners Group založenie ďalšej nehnuteľnosti. Napríklad ak niekto kúpuje byt v hodnote 100-tisíc eur, môže založiť rodičovský dom, ktorý má napríklad hodnotu ďalších 100-tisíc eur. Keďže celková hodnota založených nehnuteľností je 200-tisíc eur, banka by mala bez problémov požičať celú sumu na kúpu bytu.

Získať chýbajúce peniaze možno aj zo spotrebného úve-

ru. Tu však musí klient rátať, že zaplatí výrazne vyšší úrok ako pri hypotéke. Spolu s kratšou lehotou splatnosti to znamená, že než splatí spotrebný úver, bude platiť výrazne vyššiu splátku, ako by si celú sumu požičal vo forme hypotéky. Napríklad ak si niekto požičia 90-tisíc eur za dvojpäť percentný úrok na 30 rokov, bude mesačne platiť splátku 333 eur. Ak si zvýšných 10-tisíc eur požičia vo forme spotrebného úveru s úrokom 7 percent a so splatnosťou 10 rokov, bude platiť ďalších 116 eur. Spolu tak v prvých desia-

tich rokoch bude platiť 449 eur mesačne. Ak by si celých 100-tisíc eur požičal vo forme hypotéky s dvojpercentným úrokom, jeho mesačná splátka by dosiahla 370 eur.

Klienti môžu využiť aj kombináciu stavebného úveru a hypotéky. Stavebné sporiteľne núkajú možnosť vziať si stavebný úver do istej sumy aj bez založenia nehnuteľnosti. Klient tak nebude potrebovať zakladať ďalšiu nehnuteľnosť a zároveň získa nižší úrok, ako by si zobral spotrebný úver.

► **Pokračovanie - s. 16**

Pravda

Píšte nám na: pravda@pravda.sk

Kto nemá nárok na stavebný úver, môže požiadať o medziúver

Prvá stavebná sporiteľňa

♦ **Ponúka aj medziúvery** bez počiatočného vkladu či nasporenej sumy. Klient môže o medziúver požiadať súčasne s uzatvorením zmluvy o stavebnom sporení. Maximálna výška medziúveru je 170 000 eur pre dospelú osobu, 340 000 eur na jeden financovaný objekt (napríklad v prípade manželov). Pri mimoriadnom medziúvere, ktorý je určený na rýchle financovanie bývania, napr. na kúpu bytu či rodinného domu, ich výstavbu alebo rekonštrukciu, sa úrok pohybuje od 4,69 % ročne. PSS ponúka aj mimoriadny medziúver bez záložného práva, ktorého výška sa môže pohybovať od 3– do 15-tisíc eur. Tento druh úveru je podobný spotrebiteľským úverom v bežných komerčných bankách. Klient ho však môže splácať 10 až 30 rokov. Úroková sadzba sa pohybuje od 7,69 % ročne.

♦ **Medziúver s podmienkami stavebného úveru** je medziúver s počiatočným vkladom alebo nasporenou sumou vo výške od 30 do 50 % na účte stavebného sporenia. Úroková sadzba je od 3,69 % ročne.

♦ **Následný úver** je medziúver so zvýhodnenou ročnou úrokovou sadzbou. Klient ho môže získať, ak minimálne 12 mesiacov sporí alebo spláca úver v PSS alebo spláca úver v inej banke a má dobrú platobnú disciplínu. Pri tomto type medziúveru je úroková sadzba od 3,89 % ročne.

♦ **Následný úver a medziúver s hodnotiacim číslom PSS** aktuálne ponúka v rámci úverovej akcie ešte výhodnejšie. Klient má možnosť tieto typy úverov získať až do výšky 50 mesačných plátov, to znamená do výšky 45-tisíc eur bez založenia nehnuteľnosti. Táto akcia platí do 31. marca 2015.

Wüstenrot stavebná sporiteľňa

♦ **Hlavná výhoda medziúverov** spočíva v tom, že sú k dispozícii aj bez predchádzajúceho sporenia, teda aj pre nových klientov. Wüstenrot navyše podmienky splácania medziúverov taktiež garantuje a v súčasnosti takého úverové prostriedky poskytuje už od 1,69 %, aktuálne napr. za 1,99 % ročne fixne až na 5 rokov, pričom následne je úrok vo výške 3,99 %, resp. 4 % až do splatenia celého úveru.

♦ **Úvery sú dostupné** s rôznou formou zabezpečenia, až do výšky 40 000 eur aj bez založenia nehnuteľnosti a do výšky 30 000 eur aj bez dokladovania výšky príjmu. Úverové prostriedky (úvery aj medziúvery) je možné čerpať až do výšky 200 000 eur na osobu.

ČSOB stavebná sporiteľňa

♦ **Ponúka medziúvery** zabezpečené nehnuteľnosťou, pri ktorých je maximálna doba splatnosti do 30 rokov s úrokovou sadzbou od 2,30 % ročne, alebo medziúvery bez zabezpečenia nehnuteľnosťou s úrokovou sadzbou od 5,5 % ročne.

Úver z banky či stavebnej sporiteľne?

Dokončenie - s. 15

„Stavebné sporenie je najlepšia forma garantovaného sporenia na bývanie, je výhodnejším zhodnotením úspor ako bežné bankové produkty a tiež tým, že otvára cestu k stavebnému úveru. Ten má tri zásadné výhody: do istej sumy netreba zakladať nehnuteľnosť, stavebný úver dostanete automaticky bez posudzovania bo-

nity a tiež nemenný úrok počas celej doby splácania.“ tvrdí Crmanová. Ak si klient pravidelne sporí, stavebná sporiteľňa mu požičia aj bez toho, aby musel dokladovať svoj príjem. To, že bol schopný pravidelne posilovať peniaze na sporenie, považujú sporiteľne za dostatočnú záruku toho, že bude vedieť úver aj splácať.

© AUTORSKÉ PRÁVA VYHRADENÉ



Aké stavebné úvery ponúkajú sporiteľne

Prvá stavebná sporiteľňa

♦ **Stavebný úver je určený** pre tých klientov, ktorí s úrokom 3 % ročne fixne na celé obdobie splatnosti (čo môže byť max. až 30 rokov), má klient počas sporenia svoje vklady aj úročené. Stavebný úver je možné získať až po nasporení určitej časti z cieľovej sumy a po minimálnej dobe sporenia 2 roky. Výška mesačnej splátky úveru je od 0,4 % z celkovej sumy. Závisí to od zvoleného produktu, formy zabezpečenia úveru, priorit klienta a pod.

Wüstenrot stavebná sporiteľňa

♦ **Pri stavebnom úvere,** ktorý je k dispozícii už s úrokom 3 % ročne fixne na celé obdobie splatnosti (čo môže byť max. až 30 rokov), má klient počas sporenia svoje vklady aj úročené. Stavebný úver je možné získať až po nasporení určitej časti z cieľovej sumy a po minimálnej dobe sporenia 2 roky. Výška mesačnej splátky úveru je od 0,4 % z celkovej sumy. Závisí to od zvoleného produktu, formy zabezpečenia úveru, priorit klienta a pod.

ČSOB stavebná sporiteľňa

♦ **Stavebné úvery ponúka** za úrokové sadzby od 2,90 % ročne. Maximálna dĺžka stavebného úveru je do 16 rokov. Podmienky na získanie stavebného úveru sa líšia v závislosti od typu sporenia, frekvencie a výšky vkladov. Za určitých podmienok je možné splniť podmienky stavebného úveru už za 2 roky. Do 25 000 eur poskytuje stavebné úvery bez zabezpečenia nehnuteľnosťou.

Aké výhody má stavebný úver v porovnaní s hypotékou

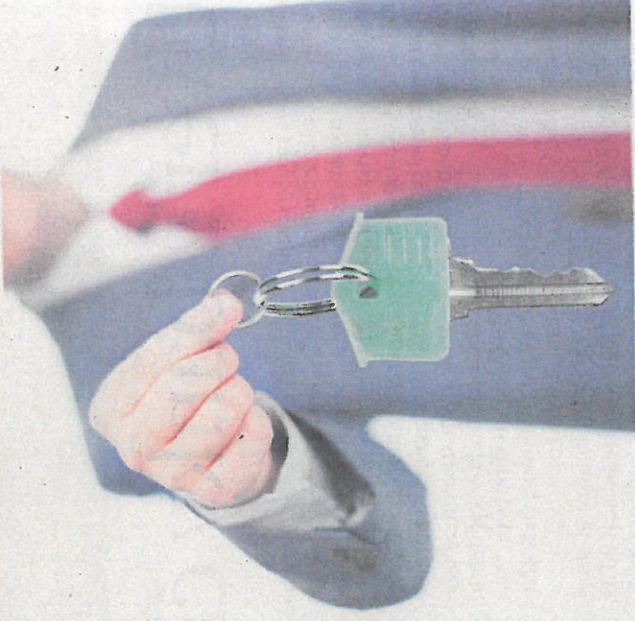
♦ **úroková sadzba sa nemení** počas celého obdobia splácania

♦ **medziúver do stanovenej výšky** je možné získať aj bez zabezpečenia záložným právom k nehnuteľnosti (výška úveru sa líši v závislosti od stavebnej sporiteľne)

♦ **klienti môžu ľubovoľne vkladať** mimoriadne splátky bez akýchkoľvek sankcií a poplatkov, a takto si skrátiť lehotu splatenia medziúveru na základe svojich možností

♦ **počas splácania medziúveru** si klient paralelne sporí a získava nárok na štátnu prémii

♦ **rok pred nadobudnutím nároku** na stavebný úver môže získať medziúver s parametrami stavebného úveru



spoludlžník) je osoba do 50 rokov

♦ **v prípade, že na splácanie úveru nepostačuje bonita dlžníka,** môže k zmluve o stavebnom

úvere pristúpiť spoludlžník, ktorého príjem v súčte s príjmom dlžníka postačuje na preukázanie dostatočnej bonity pre požadovanú výšku úveru

Ako funguje medziúver

- ◆ **Medziúver je prechodnou fázou** k stavebnému úveru. Je určený pre ľudí, ktorí si doteraz nenasporili potrebnú sumu, aby mohli získať stavebný úver.
- ◆ **Ľudia, ktorí si berú medziúver,** si požičávajú celú cieľovú sumu. Ak už majú nejaké peniaze nasporené, tieto úspory zostávajú na ich účte.
- ◆ **Pri medziúvere sa nespláca istina,** dlžník platí len úroky. Vďaka tomu sa jeho dlh voči stavebnej sporiteľni nezníži.
- ◆ **Každý človek, ktorý si zoberie medziúver,** si musí aj sporiť na stavebnom sporení. Len čo splní potrebné podmienky na získanie stavebného úveru, sporiteľňa jeho medziúver pretransformuje na stavebný úver. Z nasporenej sumy sa splatí časť medziúveru a zvyšný úver klient už spláca vo forme stavebného úveru, ktorý je v porovnaní s medziúverom výhodnejší.
- ◆ **Keďže sa pri medziúvere platia len úroky,** je pre klientov stavebných sporiteľní najvýhodnejšie, ak čo najskôr splnia podmienky na získanie stavebného úveru. Okrem toho, že pri splácaní stavebného úveru bude klesať aj ich dlh, zaplatia zaň aj nižší úrok ako pri medziúvere.



INZERČIA

Nové alebo vynovené bývanie? Nechajte to na odborníkov

Túžite po novom byte? Oslovte realitnú kanceláriu a spoľahnite sa na svojho makléra. Chcete sa pustiť do výstavby rodinného domu? Vyberte z pestrej ponuky katalógových stavieb, prípadne si ho dajte naprojektovať. Alebo plánujete zmenu svojho súčasného bývania? V tom prípade sa obráťte na bytového architekta, ktorý zhmotní vaše predstavy do grafického návrhu, od ktorého je to k realite už len na krok.

Malý, ale zásadný krok, pretože väčšina ľudí na jeho vykonanie potrebuje pomoc. Odpoveď na otázku – Kto to zaplatí? – sa totiž vôbec nehladá ľahko. Najvýhodnejšie pre vás bude, ak vám pomocnú ruku podá silný a úspešný partner s dlhoročnými skúsenosťami. Takým je napríklad Prvá stavebná sporiteľňa, ktorá už 23 rokov pomáha občanom Slovenska bývať lepšie, resp. bývať vo svojom. Za ten čas uspokojila viac ako 2 milióny klientov a do bývania poskytla viac ako 8 miliárd €.

Dôvera a porozumenie

Líder na slovenskom trhu stavebného sporenia veľmi dobre rozumie potrebám ľudí, ktorí túžia po krajšom, lepšom alebo po svojom prvom vlastnom bývaní. Preto od 1. februára 2015 začala s poskytovaním prostriedkov bez zábezpeky úveru nehmuteľnosťou až do výšky 50–násobku priemerného mesačného platu. Že neviete, koľko to vlastne je? Pre jednoduchšie narábanie s číslami a väčšiu zrozumiteľnosť sme túto sumu zaokrúhlili smerom nahor až na 45 tisíc €!



Kolko vám požičiame bez založenia nehmuteľnosti

- do 15 000 € – medziúver aj pre úplne nového klienta,
- do 45 000 € – medziúver pre klienta, ktorý sporí resp. zodpovedne spláca alebo už splatil iný úver,
- do 50 000 € – stavebný úver bez dokladovania výšky príjmu.

Za tieto peniaze si už dokážete kúpiť menší byt, stavebný pozemok či starší rodinný dom, a určite aj kráľovsky zrekonštruovať svoje súčasné bývanie.

Bez zakladania nehmuteľnosti

Stačí, aby ste patrili k našim sporiacim klientom, alebo aby ste v PSS, a. s., či v inej banke v minulosti zodpovedne a načas splácali, resp. splatili iný úver. A ešte, aby ste preukázali, že vaše príjmy sú dostatočne vysoké na splácanie úveru. To vás opravňuje v PSS, a. s., požiadať o spomenutý úver na kúpu, výstavbu alebo obnovu bývania až do výšky 45 tisíc € bez toho, aby ste ho museli založiť bytom, rodinným domom alebo stavebným pozemkom. Pokojne si porovnejte, či vám za týchto podmienok požičajú niekde inde viac. A priaznivá bude aj úroková sadzba tohto vášho úveru. V porovnaní so spotrebiteľskými úvermi, ktoré sa často využívajú na obnovu bývania, je dva až trikrát nižšia.

Potrebuje ešte viac?

Ak chcete začať s výstavbou rodinného domu alebo ste sa rozhodli pre kúpu bytu presne podľa svojich predstáv, zrejme budete potrebovať viac ako spomenutých 45 tisíc €. V tom prípade vám odporúčame úver na bývanie z PSS, a. s., ktorý však už budete musieť založiť nehmuteľnosťou.

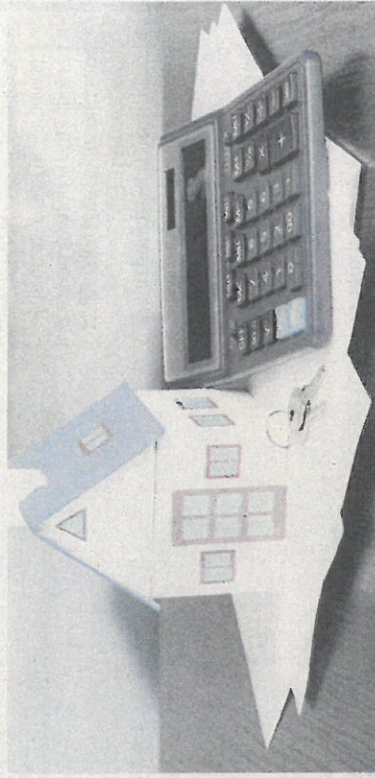
Viac informácií vám ochotne a bezplatne poskytnú obchodní zástupcovia PSS, a. s., alebo nám zatelefonujte na 02/58 55 58 55 prípadne kliknite na www.pss.sk.

XP150159/01

Ktorá banka ponúka najlacnejšie hypotéky

(výška úveru 60 000 eur so splatnosťou na 20 rokov)

Viazanosť úrokovej sadzby na 1 rok				
Banka	Produkt	Úroková sadzba (v %)	Mesačná splátka (v eurách)	Poplatok (v eurách)
UniCredit	Hypoučer Invest	1,79	297,60	0
Oberbank	Úver na prefinancovanie bývania	2,49	317,65	420
mBank	mHYPOTÉKA - účelová	3,44	346,13	0
VÚB	Flexihypotéka	3,45	346,44	480
Slovenská sporiteľňa	Úver na bývanie	3,49	347,67	599
FIO	Fio hypotéka	3,59	350,76	0
ČSOB	Účelová hypotéka	3,66	352,93	0
Sberbank	Hypotéka	3,69	353,86	0
OTP	otp HYPO úver	3,99	363,27	0
Viazanosť úrokovej sadzby na 3 roky				
Banka	Produkt	Úroková sadzba (v %)	Mesačná splátka (v eurách)	Poplatok (v eurách)
UniCredit	Hypoučer Invest	1,69	294,80	0
mBank	mHYPOTÉKA - účelová	1,84	299,00	0
Oberbank	Úver na prefinancovanie bývania	2,00	303,53	0
VÚB	Flexihypotéka	2,10	306,38	480
Prima banka	Hypotéka	2,20	309,25	0
Sberbank	Hypotéka	2,69	323,52	0
Slovenská sporiteľňa	Úver na bývanie	2,49	317,65	599
ČSOB	Účelová hypotéka	2,63	321,76	0
OTP	otp HYPO úver	2,79	326,49	0
FIO	Fio hypotéka	2,89	329,46	0
Tatra banka	Hypotéka TB	2,65	322,34	480



Viazanosť úrokovej sadzby na 5 rokov				
Banka	Produkt	Úroková sadzba (v %)	Mesačná splátka (v eurách)	Poplatok (v eurách)
UniCredit	Hypoučer Invest	1,69	294,80	0
mBank	mHYPOTÉKA - účelová	2,24	310,40	0
Oberbank	Úver na prefinancovanie bývania	2,25	310,68	0
VÚB	Flexihypotéka	2,30	312,13	480
ČSOB	Účelová hypotéka	2,63	321,76	0
Slovenská sporiteľňa	Úver na bývanie	2,69	323,52	599
FIO	Fio hypotéka	2,89	329,46	0
OTP	otp HYPO úver	3,09	335,47	0
Sberbank	Hypotéka	3,29	341,54	0
Prima banka	Hypotéka	3,20	338,80	0
Tatra banka	Hypotéka TB	3,15	337,28	480

Pozn.: Výška úveru je 60-tisíc eur, hodnota založenej nehnuteľnosti 86-tisíc eur. Profil klienta: vek 36 rokov, rodinný stav ženatý, vzdelanie stredoškolské s maturitou, v súčasnom zamestnaní 2 roky, administratívny pracovník, pracuje v štátnej sprave, hrubý príjem 1 200 eur, čistý príjem 850 eur, výdavky 0 eur, čerpané úvery 0 eur, hrubý príjem manželky 700 eur, čistý príjem manželky 500 eur, počet dospelých osôb 2, počet detí 1, bývanie vo vlastnom byte. Klient si v banke otvorí bežný účet, poisť nehnuteľnosť a poisť splácanie úveru. Náklady na poistenie nie sú započítané do mesačnej splátky.

ZDROJ: FINANČNÝKOMPAS.SK

Kde si môžete požičať 100 percent z hodnoty založenej nehnuteľnosti

Prvá stavebná sporiteľňa

♦ **Poskytuje aj úvery vo výške 100 %** z hodnoty založenej nehnuteľnosti. Platia však isté podmienky. Sto percent z hodnoty nehnuteľnosti poskytuje iba pri úveroch do 100-tisíc eur a zároveň klient, ktorý o takýto úver žiada, musí byť pre PSS známy, resp. preverení. A to buď z predchádzajúceho sporenia, alebo z predchádzajúceho splácania iného úveru.

Wüstenrot stavebná sporiteľňa

♦ **Správila ponúka úvery maximálne do výšky 90 %** z hodnoty založenej nehnuteľnosti.

ČSOB stavebná sporiteľňa

♦ **V súčasnosti poskytuje úvery za sprísnených podmienok** a v rámci odporúčaní NBS aj do 100 % z hodnoty založenej nehnuteľnosti, ale len vo výnimočných prípadoch.

Prima banka

♦ **Hypotéku do 100 % hodnoty** založenej nehnuteľnosti môžu klienti získať len v prípade refinancovania úveru z inej banky do Prima banky. V prípade žiadosti o novú hypotéku odporúčame klientom, ktorí potrebujú financovať 100 % hodnoty založenej nehnuteľnosti, dozabezpečiť úver ďalšou nehnuteľnosťou.

Sberbank

♦ **Podľa odporúčania NBS** banky začali od začiatku tohto roka obmedzovať podiel nových úverov na bývanie nad 90 % z hodnoty založenej nehnuteľnosti. Ich podiel v danom štvrtroku nemá presiahnuť nasledujúcu percentuálnu hodnotu z celkového objemu úverov na bývanie poskytnutých v danom štvrtroku: 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. Klienti majú možnosť dofinancovať si svoj zámer spotrebným úverom, prípadne ho zabezpečiť ďalšou nehnuteľnosťou. Najlepším

riešením však je, ak si dokážu istú časť kúpnej ceny našetriť. Z našej skúsenosti vieme, že ak sa klienti podieľajú na financovaní investičného zámeru aj vlastnými peniazmi, prístupujú k splácaniu svojich záväzkov korektnejšie a disciplinovanejšie.

Slovenská sporiteľňa

♦ **Takzvané 100 % hypotéky** na trhu zostanú aj naďalej, je však možné, že banky budú kladť dodatočné podmienky na klientov alebo si tieto obmedzenia premietnu do ceny. Pravda 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 % z hodnoty nehnuteľnosti. Klienti môžu využiť dodatočné zabezpečenie úveru inou nehnuteľnosťou (napr. byť či dom rodičov), alebo bude potrebné, aby si časť peňazí vopred nasporili. Je možné očakávať aj zavedenie nových bankových produktov, ktoré budú riešiť problém 100-percentného financovania. Môže to byť napríklad zabezpečenie úveru úsporami rodičov.

Tatra banka

♦ **Ak sa klient kvalifikuje,** môže aj v súčasnosti získať hypotéku až do výšky 100 % z hodnoty základanej nehnuteľnosti. Každý úverový prípad je posudzovaný

Banky dávajú akcie na hypotéky

Slovenská sporiteľňa

- ♦ **Všetkým klientom**, ktorí požiadajú o úver na bývanie či o hypotéku pre mladých, sporiteľňa vybaví a zaplatí znalecký posudok k nehnuteľnosti a vklad záložného práva do katastra. Vďaka tomu klient ušetrí za znalecký posudok 130 až 220 eur. Banka klientom vybaví aj vklad záložného práva do katastra a tiež zah zaplatí poplatok. Okrem času na katastri tak klient ušetrí aj 66 eur. Aktivní klienti môžu získať zľavu z úrokovej sadzby až 0,7 % ročne v rámci programu Výhodný súčet. Stačí, ak si budú posilať príjem aspoň vo výške 1,5-násobku splátky úveru (najmenej 250 eur) na svoj účet v banke a úver si poistia. Úrokové sadzby úverov na bývanie sú momentálne na historických minimách, Slovenská sporiteľňa poskytuje úver už od 2,00 % ročne pri 3-ročnej fixácii. Hypotekárny úver pre mladých môžu získať klienti ešte výhodnejšie, keďže sadzba sa zníži o príspevok štátu a banky.

Prima banka

Klientom pri hypotékach

- ♦ **Ponúka** jednodňu a transparentnú sadzbu 2,2 % pre každého bez dodatočných podmienok a nadviazania na iné produkty a služby. Sadzba platí pre hypotéky s 3-ročnou lehotou fixácie a získa ju každý jeden klient, ktorý preukáže schopnosť splácať požadovanú výšku hypotéky. V prípade splácania hypotéky z Osobného účtu je poskytnutie hypotéky bez poplatku.

Sberbank

Aktuálne ponúka najvýhodnejšiu

- ♦ **sadzbu** na úvere na bývanie s fixáciou 3 roky, a to 2,49 % ročne pri splnení podmienok.

Tatra banka

- ♦ **V súčasnosti majú klienti možnosť získať** hypotéku už od 2,05 % ročne pri trojročnej fixácii, pričom klienti, ktorí si môžu uplatniť

nárok na štátny príspevok pre mladých, majú možnosť získať hypotekárny úver pre mladých už od 0,05 % pri trojročnej fixácii.

VÚB banka

Ponúka jednodňé akciové sadzby

- ♦ **2,1 % ročne** (pri trojročnej fixácii), 2,3 % ročne (pri päťročnej fixácii) a 2,9 % ročne (desaťročná fixácia), ktoré získa každý klient s aspoň priemernou bonitou, výškou úveru nad 40 000 eur a pomerom výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti do 80 %. Nie je potrebné žiadne poistenie úveru, stačí si zriadiť Flexiúčet 4. alebo 5. úrovne, na ktorý bude chodiť príjem.

UniCredit Bank

Na jeseň minulého roku zaviedla

- ♦ **výhodný hypotekárny koncept „Všetko za cenu jednej“** pre najžiadanejšie hypotéky. Sadzby pre trojročné a päťročné hypotéky aj naďalej klesajú a od januára ich klienti môžu získať s bezkonkurenčnou úrokovou sadzbou od 1,69 % ročne. Túto sadzbu získajú tí klienti, ktorí si poistia splátku úveru, aktívne využívajú kreditnú kartu a nechajú si zaslať na svoj účet 1,5 násobok výšky svojho príjmu. Pri fixácii na 7 rokov môžu takto klienti získať úrokovú sadzbu už vo výške 1,99 % ročne. Okrem toho, až do konca februára banka poskytne aj 100 % zľavu z poplatku za poskytnutie úveru.

ČSOB

V ČSOB môže človek realizovať každý

- ♦ **mesiac mimoriadnu splátku prostredníctvom niekoľkých klikov** v mobilnej aplikácii ČSOB SmartBanking až do výšky 1,5 % zo zostatku úveru. Tento benefit využívajú tisíce ľudí. Okrem toho raz za rok môžu bezplatne zrealizovať mimoriadnu splátku až do výšky 20 % zo zostatku úveru. Ušetrí tak nemalé finančné prostriedky pri zadovážení si vlastnej strechy nad hlavou. Okrem toho môžu ľudia získať zvýhodnenú hypotéku s úrokovou sadzbou od 2,35 % a 100 % zľavou z poplatku za spracovanie úveru.

Aký úver si zobrať pri financovaní bývania

- ♦ **Výber vhodného úveru** závisí od toho, či peniaze potrebujeme na rekonštrukciu, na kúpu bytu či stavbu domu, respektíve od výšky sumy, ktorú potrebujeme.
- ♦ **Ak niekto potrebuje menej ako 5-tisíc eur**, je pre neho vhodné siahnuť po bežicelovom spotrebnom úvere. Aj keď je táto pôžička drahšia, jej vybavenie je oveľa jednoduchšie. Netreba platiť ani za vypracovanie znaleckého posudku k nehnuteľnosti či preukazovať účel použitia peňazí.
- ♦ **Pri úveroch, ktoré sa pohybujú okolo 10-tisíc eur**, sú už vhodnejšou alternatívou hypotéky. Keďže úroky sú tu výrazne nižšie ako pri spotrebných úveroch, pri vyššej pôžičke sa to prejaví výraznejšou úsporou.
- ♦ **Mladí ľudia do 35 rokov**, ktorých príjem neprekračuje 1,3-násobok priemernej mzdy, môžu využiť štátnu dotovanú hypotéku, keď na päť rokov získajú nižší úrok.
- ♦ **Kto sa s investíciou do bývania neponáhla** a plánuje ju až o niekoľko rokov, môže sa mu vyplatiť stavebný úver. Najprv však musí istý čas sporiť, pričom získa aj štátnu prémie, ktorej maximálna výška je v súčasnosti 66,39 eura ročne.
- ♦ **Výhodou stavebného úveru** je, že stavebné sporiteľne ho do určitej výšky poskytujú aj bez dokladovania príjmu. Hranica, dokiaľ netreba preukazovať príjem, sa v jednotlivých sporiteľniach líši.
- ♦ **Medziúvery zo stavebného sporenia** sú predstúpňom k stavebnému úveru a sú určené pre ľudí, ktorí ešte nezískali nárok na stavebný úver. Sú úročené vyšším úrokom ako stavebné úvery, len čo však sporiteľ získa právo na stavebný úver, jeho medziúver sa pretransformuje na stavebný úver.
- ♦ **Úvery na kúpu či výstavbu bytu** ponúka aj štátny fond rozvoja bývania. V porovnaní s komerčnými úvermi sú takéto pôžičky lacnejšie, ale zároveň žiadateľ musí splniť prísne kritériá - maximálna veľkosť bytu či maximálny príjem.

Tému Poradňa pripravil:
Peter Csernák

individuálne, kde vstupuje viacero faktorov. V prípade, ak sa klient nekvifikuje na 100 % financovanie svojej hypotéky, na jej dofinancovanie môže požiadať o bežicelový spotrebný úver. Pri jeho žiadaní je však potrebné si uvedomiť, že do záväzkov klienta vstupuje už aj splátka z hypotéky, čo môže ovplyvniť celkový výsledok schvaľovacieho procesu.

VÚB banka

- ♦ **Stopercentné hypotéky** sú pri ručení bytom dostupné najmä v Bratislave a Košiciach. Podmienky sú štandardné - dostatočná bonita a preukázanie schopnosti splácať. Ľudia, ktorí si potrebujú požiadať viac, ako im banka vzhľadom na hodnotu

ušetrené prostriedky, bude mať nižšie mesačné výdavky na splácanie úveru. Ďalšie pravidlo, podľa ktorého banky musia postupovať, je, že ak kúpna cena zakladanej nehnuteľnosti je nižšia, ako jej hodnota v znaleckom posudku, banka bude počítat s hodnotou nehnuteľnosti len do výšky kúpnej ceny. Takže aj keď máte znalecký posudok na vyššiu hodnotu a žiadate o úver na celú kúpnu cenu, žiadate vlastne o úver vo výške 100 % z hodnoty nehnuteľnosti. Ak klient nemá našetrených 10 % z vlastných zdrojov, stále môže žiadať o 100 % hypotéku. Treba však počítať s tým, že takýto úver bude pre klienta drahší. Takisto banka má pri poskytovaní takejto úveru vyššie nároky na výšku príjmu.

ČSOB

Banka stále ponúka možnosť 100 % financovania

- ♦ **Tento spôsob financovania** je však prístupný len klientom s najlepšou bonitou a za podmienky, že založená nehnuteľnosť je v bankou akceptovanej lokalite. Možnosťou je dofinancovať si zvyšok peňazí aj spotrebným úverom, ak to klientove príjmy a výdavky umožňujú. Ľuďom, ktorí plánujú v budúcnosti kúpu nehnuteľnosti, odporúča, aby sa na tento výdavok pripravovali už dnes, a to pravidelným sporením. Vyhnú sa tak prípadným problémom s financovaním bývania v budúcnosti.