

Banky vám pomôžu aj za hranicami, ale...

Chcete kúpiť nehnuteľnosť v zahraničí, ale nemáte dostatok financií? Môžete sporiť alebo si zobrať hypotéku. No nie je to také jednoduché.

Aj keď sú ceny nehnuteľností u našich južných susedov nižšie a v Rakúsku ich zadovážite stále za výhodnú cenu, mať 100-tisíc eur vo vrecku nie je vôbec jednoduché. Pomôcť vám môžu banky.

„Prostredníctvom Hypoúveru Invest môžete financovať aj kúpu nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v pohraničných krajinách,“ hovorí Zuzana Dudáková z UniCredit Bank. Avšak podmienkou je, že nehnuteľnosť, ktorá je predmetom zabezpečenia, je na území Slovenska. „Ostatné podmienky sú tie isté ako v prípade poskytovania úverov na bývanie s cieľom obstaráť si, respektíve refinancovať nehnuteľnosť na Slovensku,“ vysvetľuje. „Zájemcoví by sme v tomto prípade odporučili bezúčelový zabezpečený úver, za ktorý bude ručiť nehnuteľnosťou na Slovensku, no vyčerpá ho na kúpu nehnuteľnosti v zahraničí. Klienti v takýchto prípadoch využívajú napríklad rodičovské domy,“ hovorí Lubomíra Chmelová zo Sberbank.

Ďalšou možnosťou je mať na šetrenú hotovosť a zvyšnú kúpnu cenu dofinancovať bezúčelovým nezabezpečeným spotrebným úverom. V tomto prípade však zájemca musí počítať s vyšším úročením než v prvom

prípade. „V uvedenom prípade odporúčame požiadať o americkú hypotéku, ktorá je bezúčelovým úverom zabezpečeným tuzemskou nehnuteľnosťou. Úver je možné poskytnúť až do výšky 80 percent z hodnoty zakladanej nehnuteľnosti,“ hovorí Zuzana Povodová z Tatra banky.

Pri dokladovaní príjmu zo závislej činnosti štandardne nie je potrebné dokladovať príjem, banka si jeho výšku zistí v Sociálnej poisťovni. V prípade pracujúcich v zahraničí treba predložiť potvrdenie o príjme zo závislej činnosti alebo banky akceptujú aj potvrdenie vydané zamestnávateľom, ktoré má náleži-

“
Odporúčame bezúčelový zabezpečený úver. Ručiť môžete napríklad nehnuteľnosťou rodičov.

Lubomíra Chmelová,
hovorkyňa Sberbank

losti bankového tlačiva. Predkladané tlačivá k príjmu nesmú byť ku dňu podania žiadosti staršie ako 30 dní s príjmom potvrdeným za obdobie posledných 12 mesiacov späťne od podania žiadosti. V prípade príjmu zo zahraničia klienti predkladajú výpis z bežného účtu s bezhotovostne poukazanou mzdou na účet. K zakladanej nehnuteľnosti záujemcovia predkladajú štandardné dokumenty, ako znalecký posudok, list vlastníctva, posledný titul nadobudnutia. Vždy závisí od typu zakladanej nehnuteľnosti. Konkrétne požiadavky pri konzultácii odkomunikuje hypotekárny špecialista. (BOP)



Americká hypotéka môže byť ideálnym spôsobom, ako si zadovážiť nehnuteľnosť v zahraničí.

ILUSTRÁČNÁ SNÍMKA: DREAMSTIME

Riešenie je aj „stavebko“

Riešením, ako získať potrebný finančný základ na kúpu nehnuteľnosti v zahraničí a aj výhodný úver, je stavebné sporenie.

Ak si potrebujete nasporiť peniaze na nehnuteľnosť v zahraničí, môžete využiť aj stavebné sporenie. Ponúkajú ho Maďari aj Rakúšania. Avšak kým v Rakúsku získate štátnu prémie len 18 eur ročne, v Maďarsku dostanete až 240 eur.

Stavebné sporenie je v princípe rovnako štruktúrované a podporované štátom v každej krajine, v ktorej funguje tento systém financovania bývania. „Občan Slovenskej republiky môže sporiť kdekoľvek v Európskej únii,“ hovorí Radovan Slobodník z Prvej stavebnej sporiteľne.

„Dôležité je uvedomiť si, že stavebné úvery alebo medziúvery môžu sporitelia vždy použiť na financovanie kúpy či rekonštrukcie nehnuteľnosti iba v krajine, v ktorej ich banka poskytla. Žiadna sporiteľňa neberie ako záložný objekt nehnuteľnosť na území iného štátu,“ upozorňuje Slobodník.

Čo sa týka úverov, ich poskytovanie sa viaže na bežnú prax z hľadiska preverovania bonity klienta a zabezpečenia úveru. „Veľkým rozdielom oproti klasickým hypotékam alebo úverom na bývanie z komerčných bánk je možnosť získať relatívne vysoký úver za veľmi výhodné úrokové sadzby, napríklad na Slovensku až do 50-tisíc eur bez zabezpečenia úveru ne-

hnuteľnosťou. V rámci sporenia sú vklady chránené v súlade s európskou smernicou do štandardnej výšky vo väčšine krajín do 100 000 eur, prípadne viac. Z hľadiska úverov je riziko na strane klienta len z dôvodu straty alebo poklesu jeho príjmu. Stavebné sporiteľne to štandardne riešia preklenovacími prázdninami na šesť a viac mesiacov z hľadiska splátok, respektíve dohodou o zmenenom splátkovom kalendári.

„Samozrejme, klient musí včas začať s bankou komunikovať, nie až keď stojí exekútor pred jeho dvermi,“ hovorí Slobodník. (BOP)

Stavebné sporenie u našich susedov

Maďarsko

- Štátna prémie 30 % z ušetrenej sumy
- Maximálna prémie 240 eur
- Ideálne mesačné šetrenie 67 eur
- Ideálne ročné šetrenie 800 eur

Rakúsko

- Štátna prémie 1,5 % z ušetrenej sumy
- Maximálna prémie 18 eur
- Ideálne mesačné šetrenie 100 eur
- Ideálne ročné šetrenie 1 200 eur