

Prvá stavebná je opäť prvá

Aj keď konkurencia na trhu stavebných sporiteľní je malá, produktové rozdiely existujú

Luboslav Kačalka / kacalka@trend.sk

Podobne ako vlani, aj tentoraz získal najviac hlasov trhovú líder Prvá stavebná sporiteľňa (PSS). V jej prospech hovorí najmä vysoká variabilita produktu. Zjednodušene povedané, to naznačuje, že PSS je vhodná najmä pre klientov, ktorí pri podpise nevedia, ako tento produkt nakoniec využijú. Kto si uzatvára stavebné sporenie výlučne s cieľom čo najlepšie zhodnotiť svoje prostriedky, mal by sa pozerať po ČSOB Stavebnej sporiteľni, kde je v ponuke ročné zhodnotenie na úrovni 1,8 percenta. Všeobecne však platí, že politika lacných peňazí znevýhodňuje sporenie ako také a produkty stavebných sporiteľní nie sú výnimkou.

Výhodný medziúver

Úver je podľa bodovania poroty najlepší opäť u najväčšieho hráča. V jeho ponuke sú zaujímavé najmä medziúvery. Tie poskytujú až do výšky 50-tisíc eur bez založenia nehnuteľnosti. Sporiteľ-

Stavebné sporenie roka (body)

Banka	Variabilita produktu	Transparenťnosť	Atraktivita sporenia	Atraktivita úveru	Poplatky	Súčet bodov
Prvá stavebná sporiteľňa	40	33	28	34	33	33,6
Wüstenrot stavebná sporiteľňa	34	30	30	33	28	31
ČSOB Stavebná sporiteľňa	32	28	33	32	27	30,4

PRAMEŇ: hodnotenie poroty

ňa ponúka viacero variantov medziúverov - ich poskytnutie závisí od konkrétneho klienta a splnenia podmienok. Pri stavebnom úvere sú sadzby od 2,9 percenta a pri medziúvere od 3,19 percenta. To nie je v porovnaní s bankami až tak lákavé. Ak je však pri medziúvere bez založenia nehnuteľnosti sadzba od 4,39 percenta, pôsobí to atraktívnejšie ako napríklad účelový úver na rekonštrukciu z banky.

Hoci sa Wüstenrot stavebná sporiteľňa neumiestnila podľa bodovania poroty, z jej ponuky stojí za spomenutie úver na bý-

vanie, ktorý platí aj pre nových klientov bez predchádzajúceho sporenia. Získať sa dá až do 90 percent hodnoty nehnuteľnosti a lákavá je fixná „úroková sadzba 1,99 percenta“.

Špecifický produkt

Komplexný pohľad na štatistiky Národnej banky Slovenska (NBS) potvrdzuje, že stavebné sporiteľne sa na ponuky tradičných bánk nechytajú. V januári tohto roka bola priemerná sadzba pri hypotékach a ďalších úveroch na bývanie na úrovni 2,4 percenta, pri stavebných úveroch to bolo 3,6

percenta a pri medziúveroch až 4,7 percenta. Na porovnanie, historické dáta z januára 2014 hovoria, že hypotéky sa poskytovali za 3,7 percenta, stavebné úvery za 4,4 percenta a medziúvery až za 5,9 percenta. Úrokové miery pri stavebných sporiteľniach tak klesajú tiež pomerne rýchlo, ale z vyššej porovnávacej bázy.

Záujem o stavebné sporenie mal podľa predpovede TREN-DU rásť v reakcii na odporúčanie NBS, ktorá kómerčným bankám postupne obmedzila možnosť poskytovať úvery na celú hodnotu založenej nehnuteľnosti. Pre žiadateľov bez vlastných úspor sa mala vynoriť možnosť kombinovať hypotéku s úverom zo stavebného sporenia. Objemy nových úverov však dramaticky nerástli. Pravda, stavebné sporenie je vhodné najmä pre menej bonitných klientov. Po šesťročnej fáze sporenia získajú nárok na úver bez ohľadu na ich bonitu. A to je v porovnaní s bankami veľká výhoda. © TREND

Aké možnosti aktuálne ponúka trh hypotekárnych úverov.

ÚROKOVÉ SADZBY

NA HISTORICKÝCH MINIMÁCH
Úrokové sadzby hypotekárnych úverov sú aktuálne na historických minimách, platí to pre nové hypotekárne úvery ako aj pre refinančné úvery. Rekordne nízke úrokové sadzby tu máme z viacerých dôvodov, sú nimi najmä nízke úrokové sadzby Európskej centrálnej banky, za ktoré si komerčné banky požičávajú peniaze a tie následne poskytujú konečným spotrebiteľom v podobe úverov, akciové kampane bánk a v neposlednom rade novela zákona o úveroch na bývanie, ktorá prináša pre spotrebiteľov množstvo pozitívnych zmien.

REFINANCOVANIE ÚVERU JE LACNEJŠIE

Od 21. marca 2016 vstúpila do platnosti novela zákona o úveroch na bývanie, ktorá so sebou prináša niekoľko zmien z pohľadu spotrebiteľa.

LACNEJŠÍ PRECHOD MEDZI BANKAMI

Nový zákon umožní všetkým klientom s hypotekárnym úverom finančne lacnejší prechod medzi bankami. Napríklad: klient má zostatok aktuálneho úveru 100.000 eur s úrokom 3,5%, splatnosťou 25 rokov a do výročia fixácie mu ostávajú 2 roky. Ak by chcel zmeniť banku ešte pred novelou zákona, zaplatil by poplatok

za predčasné splatenie 5% t.j. až 5000 eur. Od 21. marca 2016 je výška poplatku za predčasné splatenie hypotekárneho úveru stanovená na maximálne 1% z dlžnej sumy, teda v tomto prípade 1000 Eur.

Pre klienta môže byť táto zmena veľmi zaujímavá keď vezmeme do úvahy, že dnes je možné úver refinancovať na nový so sadzbou 1,49% bez akýchkoľvek doplnkových produktov ako napríklad sporenie alebo poistenie. Vo výsledku tak jeho splátka klesne z aktuálnych 500,62 eur na 403,46 eur a za 2 roky bude mať z istiny splatených o 1515,58 eur viac (aj so započítaním pokuty).

Každá minca má však dve strany a je potrebné si uvedomiť, že nie každému klientovi sa oplatí hypotéku meniť. So zmenou banky sú totiž spojené nasledovné úkony: vypracovanie znaleckého posudku, návšteva katastra, podanie žiadosti o úver, zabezpečenie dokladov k úveru, žiadosť o vyčíslenie zostatku, zaplatenie spracovateľského poplatku po podpise úverovej zmluvy. Všetky tieto úkony obnášajú okrem časovej a administratívnej náročnosti aj finančnú záťaž vo forme poplatkov, ktoré môžu klientovi úver predražiť na toľko, že sa mu jednoducho neoplatí meniť.

Vypočítajte si výšku splátky hypotéky na www.finvia.sk

FINVIA
POČÍTajte S NAMI