

Keď časť peňazí na byt chýba

Podmienky pri hypotékach sú prísnejšie, čo vytvára priestor na stavebné sporenie

Od marca sú podmienky, za ktorých môžete získať hypotéku, o niečo prísnejšie.

Časť peňazí na kúpu bytu či výstavbu domu si po novom bude treba najprv nasporiť alebo požičať inde ako v hypotekárnej banke. Svoj priestor na realizáciu tu vidia napríklad stavebné sporiteľne.

„Faktom je, že v súčasnosti, v čase obmedzovania objemu hypotekárnych úverov, naberajú úvery zo stavebného sporenia iný - vyšší význam. Prostredníctvom nich vie klient dofinancovať zvyšnú časť hypotekárneho úveru,“ vysvetľuje Radovan Slobodník z Prvej stavebnej sporiteľne.

Niekde inde

Ak na kúpu nehnuteľnosti dostane hypotéku iba na 80 percent hodnoty kupovanej nehnuteľnosti, zvyšných 20 percent musí dofinancovať z iných zdrojov. „V tomto prípade nastupuje stavebné sporenie so svojimi výhodami,“ pokračuje.

Klient ju buď dofinancuje nasporenými prostriedkami, alebo práve úverom zo stavebného sporenia bez založenia nehnuteľnosti. Odpadajú mu tak ďalšie náklady na zápis do katastra.

Ako by to vyzeralo v praxi pri kúpe nehnuteľnosti na príklad za stotisíc eur? „Na dofinancovanie potrebných 20 percent z ceny nehnuteľnosti sa dá použiť spotrebný úver, medziúver zo stavebného sporenia alebo vlastné úspory,“ zamýšľa sa Pavel Škriniar z portálu Finančná hitparada.sk.

Všetko podľa neho závisí od toho, či je potreba riešiť bývanie akútne, alebo je ešte čas.



Úvery zo stavebného sporenia sa využívajú najmä na rekonštrukcie. ILLUSTRÁČNÉ FOTO - FOTOLIA

„V čase obmedzovania objemu hypotekárnych úverov naberajú úvery zo stavebného sporenia iný význam.“

Ak sa neponáhľate

Viac času znamená lepšiu finančnú prípravu na hypotéku. Ak bežná rodina rieši bývanie teraz a chce 80-percentnú hypotéku, tak ju môže doplniť aj o spotrebný

úver. Sprvu bude podiel splátok na príjmoch tesne pod hraničným limitom a zároveň aj silnou záťažou na rodinný rozpočet, no po ôsmich rokoch splácania výrazne polaví.

„Ak by bývanie chcela táto rodina riešiť o viac ako dva roky a bez prípravy, už hypotéku nebudú môcť kombinovať so spotrebným úverom,“ vysvetľuje Škriniar.

Riešením pre nich tak bude kombinácia s medziúverom stavebného sporenia. Ak by si však rodina počas tohto obdobia sporila toľko, koľko by vyšla mesačná splátka hypotéky, tak by si vytvorila dostatočnú rezervu, vďaka ktorej

získa hypotéku bez problémov aj s kombináciou spotrebného úveru.

Podľa nových pravidiel teda veľmi závisí nielen od príjmu, ale aj od využitia času do momentu podania žiadosti o hypotéku.

V čom je rozdiel

Podstatou klasického stavebného sporenia je systém spojených nádob - sporenie + stavebný úver zo zákona. „Faktom je, že stavebné sporenie necieli na tých istých klientov ako hypotekárny úver. Je skôr určené pre nízke alebo stredné príjmové skupiny,“ vysvetľuje Slobodník z PSS.

Fakty

Zmeny v hypotékach

- **Od marca 2017:** Povinná rezerva po zaplatení splátky vo výške životného minima na každého člena rodiny + päť percent zo zvyšnej sumy príjmu.
- **Od júla 2017:** Povinná rezerva 10 percent zo zvyšnej sumy príjmu.
- **Od januára 2018:** Povinná rezerva 20 percent.

Posudzovať sa bude:

- u zamestnancov plat za šesť mesiacov,
- u živnostníkov daňové priznanie za uplynulý rok a aktuálny príjem,
- výdavky domácnosti, napr. aj vyživované osoby, povolené prečerpanie alebo limity na kreditnej karte,
- testovanie bonity na zvýšenie úroku o dve percentá.

Zdroj: PSS

Rozdiel je aj v spôsobe ručenia. Kým pri hypotéke platí jedna možnosť - založenie nehnuteľnosti, pri stavebnom sporení, resp. úveroch z neho môže ísť aj o iný spôsob zábezpeky, napr. formou ručiteľa. Napríklad PSS ponúka úvery bez založenia nehnuteľnosti do výšky 50-tisíc eur.

Ďalším rozdielom je garancia úrokovej sadzby. Kým pri hypotékach sa úrovňová sadzba pre konkrétneho klienta mení podľa dĺžky fikcie, v prípade stavebných úverov platí garancia úrokovej sadzby počas celého času splácania.

Jana Hvozdovičová © SME

Po čom sa oplatí siahnuť?

Rozdiel medzi stavebným sporením a hypotékou je niekoľko.

1. Stavebné sporenie nútí najprv sporiť a touto povinnosťou vytvára u klienta finančnú disciplínu. Po vopred známom čase sa toto sporenie zmení na splácanie. „Pri hypotéke človek vhupe rovno do dlhu,“ vysvetľuje Pavel Škriniar z Finančnej hitparady.sk. Povinnosť splácať hypotéku môže u niekoho znamenať šok, keďže sa mu výrazne zníži disponibilný príjem.

2. Na stavebný úver má klient právny nárok. Kto chce hypotéku, potrebuje splniť podmienky banky.

3. Do určitej výšky stavebného úveru netreba zakladať nehnuteľnosť. Nehnuteľnosť, ktorá je financovaná stavebným úverom, môže zároveň slúžiť ako zábezpeka pri hypotéke.

4. Stavebným sporením možno financovať sto percent z ceny nehnuteľnosti, ale i stavebných úprav.

5. Úrovňová miera úverov i vkladov pri stavebnom sporení nie je natoľko ovplyvnená situáciou na trhu, než je to pri hypotékach či bankových vkladoch. „V súčasnosti je to nevýhoda, pred pár rokmi to bola výhoda. Ako to bude v budúcnosti, ukáže čas,“ dodáva Škriniar.

Zdroj: Finančná hitparada.sk