

Základní body při výběru hypotéky

Asociace finančních poradců České republiky, spolek

www.afpcr.cz

Tento krátký e-book je určen pro všechny, kteří si plánují pořídit své vlastní bydlení nebo se chystají stavět nebo rekonstruovat a nebo již mají úvěr a chtějí ho optimalizovat.

Je to stručný návod, na co si dát pozor při výběru hypotéky, aby pro vás nastavení hypotéky bylo přínosné, dobře se vám dýchalo a neřešili jste za několik měsíců, jak se vašeho závazku zbavit. Hypotéku dnes vyřídíte skoro na každém rohu, prodávají se skoro jako spotřebitelské půjčky. Nemyslíme si, že to je nejlepší řešení, ale tak je to v současné době nastavené, i když se ve většině případů jedná o životní rozhodnutí, o rozhodnutí v řádech statisíců a milionů. **Kdy jste naposledy udělali rozhodnutí za milión? Nezaslouží si milionové rozhodnutí maximální odbornou péči?**

Pojďme se na to podívat, na co vše je třeba si dát pozor.

Bod číslo jedna: Mám na splátky?

Hypotéka nepatří mezi závazky, kterých se můžete jednoduše zbavit. Před rozhodnutím, zda se uvázat do hypotéky a nebo ne, člověk přemýšlí, jestli bude schopen zvládnout splátku hypotéky a jestli mu zůstanou peníze i na normální život. Existuje jedna elegantní možnost, jak se na splácení hypotéky připravit. **Toto řešení se jmenuje Hypotéka nanečisto.** Je to jeden ze základních finančních produktů a potřebujete k tomu pouze kasičku. Funguje to tak, že 6 až 12 měsíců před plánovanou koupí nemovitosti začnete odkládat do kasičky částku o něco vyšší, než je splátka předpokládané hypotéky. Pokud to zvládnete naprosto bez problémů, máte dobrou pravděpodobnost, že se při splácení hypotéky nedostanete do problémů. Pokud to nezvládnete, ušetřili jste si spoustu starostí a je jasné, že nemá smysl si v tu chvíli pořizovat vlastní bydlení.

Důležité je rovněž i to, aby banka věděla, že máte dostatečné příjmy. U zaměstnanců to je celkem jednoduché, příjmy, které máte na pásce, banka uzná, horší to mají OSVČ. Banku totiž u OSVČ nezajímají příjmy z podnikání, ale zisk. A zisk je většinou díky výdajům podstatně nižší. **Prokazování příjmů se říká prokazování bonity,** zkoumá se tedy, jestli máte příjmy na splátky a ještě vám zůstanou peníze na běžný život. A pokud jako zaměstnanci nemáte dostatečné příjmy a nebo jako OSVČ

nemáte dostatečný zisk na daňovém přiznání, pak vaše šance na získání úvěru je mizivá. Samostatnou kapitolou, kterou probereme někdy jindy, je hypotéka bez dokládání příjmů.

Ještě je nutné zdůraznit jednu důležitou věc. **Banka si při zkoumání vaší bonity kontroluje bankovní i nebankovní registry.** Žádný závazek, který je vidět v registrech, tedy nezatajíte. A pokud jste v minulosti nějaký svůj závazek špatně spláceli, může to být velký problém při schvalování úvěru.

Bod číslo dvě: Splatnost úvěru , výše splátky

Bonitně na úvěr dosáhnete, splácení úvěru pro vás nebude problém. Jak ale nastavit optimální splatnost (délku) úvěru, aby to pro vás bylo co nejbezpečnější? Je potřeba si uvědomit, že úvěr většinou lze částečně splatit a nebo zcela doplatit téměř kdykoli. Samozřejmě záleží na sankcích za mimořádné splátky. **Lze ale kdykoli prodloužit splatnost úvěru?** To už je obtížné a jednoduše se to podaří jen na konci fixace, kdy se dá úvěr u jiné banky zcela přenastavit. S délkou úvěru samozřejmě souvisí i výše měsíční splátky. Čím je doba splácení kratší, tím je vyšší měsíční splátka, čím je doba splácení delší, tím je splátka nižší. **Důležité je, abyste díky splátce úvěru nejeli na krev a byli schopní vytvářet i rezervy.** Proto je vždy lepší mít úvěr na co nejdelší dobu (standardně 30 let) a pokud vytvoříte dostatečně velké rezervy, můžete úvěr na konci fixace předčasně umořit. Díky rezervám se vám bude spát mnohem klidněji. A v reálné hodnotě peněz přeplatíte stejně, jako kdybyste si vzali úvěr třeba na 15 let.

Bod číslo tři: Úroková sazba, „sazby od“

Jeden z nejdůležitějších parametrů pro klienty je obvykle úroková sazba. Úroková sazba je samozřejmě důležitá, ale dost často se přeceňuje. V televizi a na internetu jsou propagovány takzvané „sazby od“. Tedy sazby, na které dosáhnou jen opravdu bonitní

klienti, kteří mají vysoké příjmy a na koupi nemovitosti použijí ve značné míře i své vlastní prostředky. Takový obchod je pro banku nejméně rizikový a proto jim může banka dát miniální sazby. Pro ostatní klienty jsou obvykle sazby o něco vyšší.

Samotná konstrukce úrokové sazby může být dost často nepřehledná. Banka má nastavenou základní úrokovou sazbu. Pokud chce klieť nižší sazbu, musí si k tomu koupit další produkty od banky. Ať už je to běžný účet, kreditní karta, pojištění domácnosti nebo pojištění úvěru. Klient si obvykle nedokáže spočítat, jestli se mu ta sleva na úrokové sazbě vyplatí a jaké výhody a nevýhody mu to přináší. Obvykle má smysl si zřídit k hypotéce běžný účet u té samé banky. Ostatní slevy už jsou většinou kontraproduktivní a ne moc výhodné. Je vždy lepší nemít úvěrem svázané další produkty, jako je pojištění úvěru, kreditní karta a podobně.

Bod číslo čtyři: Poplatky, poplatky, poplatky

Každá služba něco stojí a někdo jí musí zaplatit a ani v bance to nefunguje jinak. S hypotékou jsou spojeny určité poplatky. Každá banka to má samozřejmě trochu jinak, někde se jich účtují více, jinde neúčtují téměř žádné poplatky.

Seznam poplatků, se kterými se můžete u hypotéky setkat, jsou následující:

- 1) Poplatek za vyřízení úvěru
- 2) Poplatek za odhad
- 3) Poplatek za čerpání na návrh na vklad vlastnického práva
- 4) Poplatek za vedení úvěrového účtu
- 5) Poplatek za vedení běžného účtu
- 6) Poplatky na katastru za vklad do katastru nemovitostí

V ideálním případě nebudete platit bance žádný poplatek a jediný poplatek, který se vás bude týkat, je poplatek za vklad na katastrálním úřadu.

Bod číslo pět: Odhad

Odhad nemovitosti je nástroj, který bance a klientovi ukazuje, jakou tržní hodnotu nebo zástavní hodnotu nemovitost má. Výši odhadu určuje certifikovaný odhadce většinou porovnávací metodou s nemovitostmi, které se nacházejí ve stejném regionu. **Výše odhadu má zásadní vliv na řešení hypotéky, ovlivňuje úrokovou sazbu a to, jestli banka úvěr vůbec poskytne.** Některé banky vám půjčí jen do 80 % zástavní hodnoty nemovitosti, jiné do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti a jedna banka půjčuje i do 120 % zástavní hodnoty nemovitosti. Je třeba upozornit, že kupní cena nemovitosti se nemusí rovnat zástavní hodnotě nemovitosti. Banky si totiž snižují riziko a tak se občas stane, že zástavní hodnota nemovitosti je nižší než kupní cena, rozdíl může být i 5 až 10 %. Pokud není ve zvoleném řešení rezerva, může to být zásadní problém.

Rozlišujeme dvě zástavní hodnoty nemovitosti:

- 1) **zástavní hodnota současná** (aktuální zástavní hodnota nemovitosti v době ocenění)
- 2) **zástavní hodnota budoucí** (zástavní hodnota ve chvíli, až dům postavíte a bude zkolaudovaný a nebo bude hotová planovaná rekonstrukce, na kterou vám banka půjčila)

Odhad se dá udělat třemi způsoby:

- 1) online ocenění nemovitosti (ve větších městech)
- 2) interní odhad (odhadce určuje systém banky)
- 3) externí odhad (klient si sám vybírá odhadce ze seznamu odhadců pro konkrétní banku, každá banka má nasmlouvané jiné odhadce)

Některé banky vám při refinancování uznají i několik let starý odhad nemovitosti, odhad ovšem musí projít supervizí v bance.

Bod číslo 6: Rychlost vyřízení

Potřebuje mít úvěr do týdne vyřízený? A nebo vám na rychlosti vyřízení úvěru zase až tak nezáleží a můžete si počkat třeba i měsíc nebo dva? **Rychlost vyřízení v první řadě záleží na klientovi.** Klient totiž musí dodat potřebné podklady, jako je například nabývací titul, návrh kupní smlouvy, list vlastnictví, odhad, rozpočet, potvrzení o příjmech, bezdlužnost vůči finančnímu úřadu, výpisy z běžného účtu, případně odhad a podobně. Samozřejmě vždy záleží na účelu úvěru a zdroji příjmů, podle toho se určují podklady, které banka ke schválení potřebuje.

Pak už je míč na straně úvěřáře v bance, potažmo na oddělení vyhodnocování rizik a schvalování úvěrů. Pokud má úvěřář hodně práce, může se zpracování úvěru zbytečně protáhnout. Vždy záleží na konkrétní bance a dané pobočce, jak je vytížena. Ve finále je úvěr schvalován příslušným oddělením banky. **Některé banky dokáží úvěr zpracovat a schválit i za dva dny, počítáno od dodání kompletních dokumentů do banky. Jsou však i banky, kterým to trvá i dva týdny.** Pokud je tedy úvěr potřeba rychle vyřídit, je třeba vybrat správnou banku, která po vás nebude pořád chtít další a další dokumenty a kde to bude hotové co nejrychleji.

Bod číslo 7: Pojištění nemovitosti

Jedna z posledních věcí, kterou je třeba vyřešit, aby byly uvolněny peníze z banky, je pojištění nemovitosti. Pojištění nemovitosti se nepožaduje u financování pozemků. U bytů a rodinných domů je to povinnost, bez které se neobejdete. Udělat pojištění nemovitosti je relativně jednoduché, ale udělat správnou pojistku, to už vyžaduje odbornost a znalosti. Nemovitost se standardně pojišťuje na takzvanou reprodukční hodnotu (v podstatě to je cena nemovitosti bez opotřebení). Reprodukční hodnotu nemovitosti obvykle určuje odhadce. Zejména u starších domů tak reprodukční hodnota může být vyšší, než za kolik dům kupujete. **Pokud si nemovitost pojistíte pouze na výši úvěru, některým bankám to vadit nebude, dochází však**

k podpojištění a ke krácení pojistného plnění. Rovněž si dejte pozor na pojištění povodní a záplav, které je také velmi důležité. A v případě, že si pojišťujete byt, nezapomeňte na odpovědnost v běžném občanském životě. Vytopení sousedů by se vám bez toho mohlo pořádně prodražit.

Je ještě jedna povinnost, která má souvislost s pojištěním nemovitosti. Jedná se o vinkulaci pojistné plnění z pojistné smlouvy ve prospěch banky. To znamená, že v případě pojistné události pojišťovna vyplatí pojistné plnění bance a ta se pak s vámi dohodně, jakým způsobem budete nemovitost opravovat a jak vám peníze uvolní.

Bod číslo 8: Kdo mi s tím pomůže

I když teď už vznáte základní body, které jsou u hypotéky důležité, stejně je nejlepší, když si najdete odborníky, kteří vám s tím pomůžou. **Zkušený finanční poradce je potřeba vždy**, bez ohledu na účel úvěru. **Dobry advokát je důležitý při koupi nemovitosti**, aby byla kupní smlouva v pořádku a nedošlo ke zpronevěře peněz, například v úschově u realitní kanceláře. **Zkušený stavař je zase důležitý při koupi**, aby upozornil na případné stavební vady nemovitosti, při výstavbě je důležitý proto, aby byly dodrženy správné technologické postupy a stavební firma vás neokradla.

Technický dozor investora při výstavbě vám může ušetřit statisíce. Tipy a triky s nekvalitními materiály a předraženou cenou totiž fungují v každém oboru, tedy i ve stavebnictví. Nezávislá prohlídka nemovitosti odborníkem může přinést třeba snížení kupní ceny a nebo vás upozornit na nutnou rekonstrukci v budoucnu.

Zkušený advokát vám zajistí, že kupní smlouva a smlouva o advokátní nebo bankovní úschově bude v pořádku. Bude se snažit o to, aby smlouva o smlouvě budoucí kupní a kupní smlouva byla vyvážená a výhodná pro vás. Připraví vám návrh na vklad vlastnického práva. A zároveň bude i garancí, že peníze dojdou tam, kam mají a nedojde ke zpronevěře.

A zkušený finanční poradce vás spolehlivě provede celým procesem vyřízení hypotečního úvěru, připraví pro vás optimální řešení, vyjedná v bance výborné podmínky, řekne vám, jaké podklady je třeba dát dohromady, aby byla úvěrová složka

kompletní, připraví pro vás i pojištění nemovitosti. Dále ohlídá, abyste bance doložili i potřebné dokumenty po čerpání peněz a zápisu na katastru nemovitostí. Zkušený finanční poradce také snižuje riziko toho, že něco nedopadne. Vybere prostě takové řešení, kde je nejvyšší pravděpodobnost úspěchu.

Stojí vám za to se u milionového rozhodnutí obrátit na odborníky?

Závěr

Děkujeme vám, že jste se dostali až na samý konec tohoto e-booku. Věříme, že pro vás tyto základní informace byly a budou přínosem. O konkrétním řešení vašich financí, vašich plánů a vaší situace se vždy poradte s odborníky.

Pěkný den.