

Vlastní bydlení hned a na úvěr?

Přišli jste o práci a nemáte na splátky? Chcete kupovat byt nebo stavět dům a nemáte dostatek vlastních peněz? Kam investovat, abyste vydělali bez rizika? Plánujete rodinu a bojíte se poklesu příjmů? Jak docílit toho, aby o studiu vašich dětí nerozhodoval stav vašeho konta? Na tyto otázky a mnohé další budeme na tomto místě odpovídat a pravidelně přinášet příběhy z naší praxe. Dozvíte se spoustu tipů a rad, jak řešit nenadálé situace a především - jak jim předcházet.

Chci vlastní bydlení Mladý pár Petr a Katka za dva roky dokončí studia a pomalu plánuje rodinu. Petr už nyní při studiích má jistý příjem, Katka jen občasné brigády. Jejich aktuální bydlení je byt 1+kk, kde bydlí v nájmu za šest tisíc měsíčně a kde těžko mohou provádět nějaké stavební úpravy – asi by jim to majitel nedovolil a i kdyby, 39 čtvereční metrů není opravdu na rodinu mnoho. Na Petrových stavebním spoření je skrovných 75.000,- Kč, rodiče Katky chtějí mladým přispět 150.000,- Kč. Není to ovšem dohromady ani desetina toho, co na nový vysněný byt potřebují – cca 2,3 milionu korun.

Úvěr? Jediná možnost! Zadlužit se na několik desítek let může znít bláznivě, obzvláště v situaci, kdy ještě nevím, jak dobře placená bude moje práce, kolik dětí budu mít, tedy jak dlouho bude partnerka nebo partner na rodičovské dovolené atd. Pokud k těmto všem plánům poctivě přihlédneme, vytvoříme na ně dostatečné rezervy a zajistíme příjem živitele rodiny a všechna rizika, která může život přinést a znepríjemnit tak splácení úvěru, pak je jistě chytřejší půjčit si za 5% ročně, realizovat své vysněné bydlení dnes a podle svých představ, nežli patnáct let dělat kompromisy a žít jen pro to, že „jednou si to pořídíme za hotové“. Není to tak bláznivé i díky inflaci, jejíž průměrná výše 3% splácí velkou část úroků za nás, částí může „přispět“ i stát formou daňových úlev nebo v podobě státní finanční podpory. Nehledě na to, že rostoucí tendence ceny nemovitostí může ve výsledku způsobit, že koupě bytu dnes prostřednictvím hypotéky vyjde levněji než za hotové po patnácti letech spoření.

Příprava akontace První, na co by měli Petr s Katkou myslet, je připravit si takové vlastní prostředky, aby pro ně byl plánovaný úvěr co nejlevnější. Za dnešních podmínek na hypotečním trhu to činí minimálně 15% ceny nemovitosti, tj. v našem konkrétním případě minimálně 345.000,- Kč. Za dva roky tak musí naspořit 120.000,- Kč, tj. měli by si 5.000,- Kč měsíčně dávat stranou. S tím, že splátka třicetiletého úvěru pak bude znamenat závazek zhruba 11.000,- Kč. Jejich měsíční zatížení tak bude stejné jako dnes, jen náklady na energie a vodu navíc.

Žádost o hypotéku K tomu, aby mohli zažádat o úvěr, budou muset mít Petr i Katka ideálně pracovní smlouvu na dobu neurčitou, být po zkušební době a mít tři měsíce zpátky takové příjmy, aby byli pro banku dostatečně bonitní. Co je opravdu bláznivé – banku nebude zajímat, kolik dětí a kdy plánují, přitom je to pro ně naprosto zásadní, protože snížení jednoho příjmu na rodičovský příspěvek a nárůst výdajů spojených s novým členem rodiny by mohly rodině srazit vaz – najednou by mohly výdaje přerůst příjmy a Petr s Katkou a svými ratolestmi by se tak mohli stát protagonisty další série Krotitelů dluhů. Přitom stačilo na takovou životní událost myslet dopředu a např. si vytvořit dostatečné rezervy na její překlenutí.

Odpovědi na jakékoliv výše zmíněné nebo související otázky vám rádi pomůžeme nalézt v našich kancelářích společnosti Partners na náměstí Českého ráje 4, nad Galerií Granát v Turnově. Stejně tak vám rádi poradíme, jak se optimálně připravit na financování vlastního bydlení. Uvítáme i případné náměty, jejichž možnosti řešení by vás zajímaly. Dotazy je možné zasílat na e-mail: josef.uchytil@partners.cz nebo volejte na číslo 724 689 278.