

Hypotéka na byt a vy – dalších 7 rad

V minulém čísle jsme přinesli sedmero rad, na co si dát pozor před zažádáním o hypotéku. Tentokrát se zaměříme už na samotné jednání v bance a na rady, jak postupovat a čemu se vyhnout.

1. Výše úvěru. Ať už se rozhodnete pro jakoukoli banku, bude spousta parametrů úvěru záležet na výši odhadu kupovaného bytu. Nejlepší podmínky získáte, pokud se s výší úvěru dostanete pod 70% odhadní ceny (zástavní hodnoty pro banku), naopak nad 85% bance značně přeplatíte. Na druhou stranu nezapomeňte na náklady spojené s vybavením bytu, které až na výjimky nelze hypotékou profinancovat. Je proto leckdy lepší půjčit si na koupi více a ponechat si alespoň část svých vlastních prostředků. Pokud je nepoužijete, můžete je zainvestovat a vydělat více, než kolik v rámci hypotéky zaplatíte na úrocích.

2. Úroková sazba Veškeré nabídky hypoték se předhánějí ve výši úrokových sazeb. Ano, je to velmi důležitý parametr, nemusí ale být při výběru optimální varianty tím nejdůležitějším. Pozor na sazby „od“, tj. sazby, na které dosáhne jen generální ředitel dané banky a pozor na náklady, které nejsou v sazbě zahrnuty – nejrůznější poplatky...

3. Poplatek za zpracování. Jedním z poplatků, který může úvěr prodražit, je poplatek za zpracování hypotečního úvěru. Více a více bank přichází s nabídkami hypoték bez tohoto poplatku nebo alespoň nabízí variantu s vyšší úrokovou sazbou a právě nulovým poplatkem za zpracování. Při milionové hypotéce se může jednat až o 8.000,- Kč zaplacených navíc a hned na začátku.

4. Poplatek za čerpání na základě „plomby“. Jeden z poplatků, který se skrývá v sazebníku a je často velmi dobře ukryt je poplatek za čerpání (tj. vyplacení) hypotečního úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Banka si tak nechává zaplatit za „riziko“, že uvolňuje peníze dříve, než je fyzicky zástava na katastru zapsaná. Takový poplatek může být nulový nebo také až 1.500,- Kč.

5. Poplatek za vedení úvěru. Nejsou to žádné závratné částky (0-200,- Kč, nejčastěji pak 150,- Kč), ale budete je platit každý měsíc a bez ohledu na výši úvěru – při hypotéce 500.000,- na 30 let pak takový poplatek činí 0,64% p.a. navíc! Může proto být zajímavé sáhnout po úrokové sazbě např. o 0,3% p.a. vyšší ve variantě bez placení poplatků.

6. Fix nebo float? Úrokové sazby jsou ve valné většině stanovené na tzv. fixační období, kterým může být rok, dva, tři, čtyři atd., klidně až 30 let. Po tuto dobu máte jistotu, že nebudete platit bance na měsíční splátce více a samozřejmě ani méně. Druhou variantou je plovoucí, pohyblivá sazba, která je navázaná na nějakou z úrokových sazeb, které v ekonomice jsou – na našem trhu jsou dvě banky, které takto stanovují plovoucí sazbu na úrovni PRIBOR (česká mezibankovní úroková sazba) a k ní přidaná pevná marže, daná po celou dobu trvání úvěrového obchodu. Je to spravedlivější konstrukce pro vás i pro banku. Pokud ovšem sazby porostou, může se stát, že zaplatíte bance více než při sjednání fixní sazby.

7. Podmínky bank. Dost často je úžasná úroková sazba podmíněna sadou podmínek, které si banka vymíní. Může to být nutnost otevřít běžný účet, kreditní kartu, životní pojištění, cokoli. Dobře zvažte, zda danou věc opravdu potřebujete, případně, zda její sjednání bude mít větší efekt pro vás nebo pro banku.

Jste zmateni? Pokud nemáte desítky hodin na studium nabídek či sazebníků bank a vyjednávání o parametrech úvěru, oslovte hypotečního makléře – finančního poradce, který nejen srovná nabídky za vás, ale pomůže i se samotnou realizací.