

Konec levných hypoték v Česku?

Trh s hypotečními úvěry v Česku opět trhá rekordy. Je to dáno především třemi faktory. Zaprvé ekonomika roste, což znamená, že značná část lidí má více peněz, a tak se je snaží někam rozumně uložit. Druhým faktorem jsou nízké úrokové sazby, které lákají téměř každého. A v neposlední řadě je to fakt, že velkou část hypoték tvoří refinancování stávajících hypoték.

Možná vás, stejně jako mě, napadá otázka, jak je možné, že se klientům vyplatí shánět všechny dokumenty znovu pro jinou banku než zůstat u té stá-

Banky spoléhají na konzervativnost českých klientů, protože věří, že většina klientů k jiné bance neodejde

vající. Banky spoléhají na konzervativnost českých klientů, a tak stávajícím klientům nabízejí ty nejlepší úrokové sazby, protože věří, že většina klientů k jiné bance neodejde, a oni tak za vyšší úrok budou mít vyšší zisk. Je potřeba si uvědomit, že i hypoteční úvěr je jen obchod, kde banka zkusí, co si klient nechá líbit, stejně jako to dělají i někteří klienti. Takže si pamatujte, že úroková sazba je vždy k jednání a není nutné na ni hned přistupovat nebo si naopak hned zařizovat úvěr jinde. Vždy vyjednávejte.

Nové nařízení od začátku prosince

Dnes to vypadá, že díky novému nařízení, která umožní od 1. 12. 2016 klientům bezplatně část hypoték splácet, úrokové sazby porostou. Důvodem je fakt, že banka si na půjčování klientům také půjčuje, třeba u penzijních fondů. Jestliže tedy banka přijde o část úroků, se kterými počítala a které svým věřitelům slíbila, tak se k nim musí dostat jinak. Některé velké banky již toto dokonce oznámily. Bohužel to vypadá, že v tomto případě velká skupina klientů bude platit vyšší úroky proto, aby velmi malá část klientů, kolem 10 %, mohla bezplatně splácet své úvěry částečně dříve.

I proto je stále větším uměním vybrat si správnou hypotéku. Reklamy a letáky se hemží skvělými nabídkami, ze kterých má člověk občas pocit, že nakonec bude banka platit jemu. Při výběru banky pro hypotéku je třeba si položit několik otázek:

- 1) Preferuji zůstat u své banky, nebo stejně přemyslím o její změně?
- 2) Má někdo zkušenosti s tou či onou konkrétní bankou?
- 3) Je pro mě důležitější sazba hypotéky nebo služby, které mohou čekat?
- 4) Je nabízená úroková sazba konečná, nebo má řadu podmínek?

Zůstat u vaší dosavadní banky se vám může vyplatit, když u ní máte dobrou historii a platební morálku. Banka vidí vaše příjmy i pravidelné splátky, což jí může pomoci v hodnocení vaší schopnosti splácet. Máte-li příjmy v pořádku z hlediska doložení a nemáte-li žádné vroučky se splácením, máte možnost vy-

bírat z více bank a nabídek. Vyřizování hypotéky je náročný administrativní proces pro všechny, kdo se s papíry, formuláři a dokumenty všeho druhu zrovna nekamarádí. Proto je důležité, s jakým konkrétním člověkem svůj úvěr vyřizujete. Je velký rozdíl dostat jen seznam dokumentů k doložení nebo dostat podrobný postup a popis, jak každý dokument vyplnit, aby to bylo správně. Zároveň musíte vědět, že se na dotýčeného můžete spolehnout v tom, že po donesení požadovaných dokumentů nebude požadovat další jen proto, že si na ně nevzpomněl dříve.

Dvě skupiny klientů

Část klientů si hypotéku pečlivě vybírá dle konkrétních nabídek a část se prostě někam posadí a tam si úvěr vyřídí. Obě skupiny klientů se mohou ale setkat s tím, že úroková sazba, kterou dostali na začátku jednání o úvěru, byla nižší než ta, která se poté objevila v úvěrové smlouvě. Důvodem bývají především předpoklady, na základě kterých je úvodní sazba stanovena. Když se tyto předpoklady změni, mění se i výše úrokové sazby. Obecně úrokovou sazbu ovlivňuje výše příjmů klienta, výše již existujících výdajů klienta, počet žadatelů, délka období, po které se úro-

by klient mohl svým závazkům dostát. K zabavení banka přistoupí pouze v případě, že oprava není možné najít reálné řešení, ze kterého by se ke své pohledávce dostala, nebo v případě, že klient přestane s bankou komunikovat. Pro banku není zabavení nemovitosti výhodné, protože to s se-

Většina bank se doporučením řídí a podmínky již upravila. Ve výjimečných případech bude možné čerpat i 100% hypotéku. Ale jen u některých bank, které tyto případy budou posuzovat individuálně.

Proč takové nařízení vlastně přišlo? Praktické důvody jsou zjednodušeně dva.

Prvním důvodem může být skutečnost, že díky příznivé situaci v ekonomice se ceny nemovitostí výrazně zvýšily, a tedy hrozí, že jsou možná vyšší, než by měly být. To by mohlo v budoucnu banky ohrozit v případě, že by se výrazně zvýšil podíl nesplacených úvěrů a zabavení nemovitosti by neměly dostatečnou prodejní hodnotu vůči nesplaceným úvěrům. Nakonec klient nemusí mít kde bydlet a ještě si s sebou nese třeba 400 tis. dlouh, který nepokryje prodej jeho nemovitosti. Podobný princip rozpoutal hypoteční krizi v USA v roce 2007.

aspektem je fakt, že drtivá většina klientů splácí hypotéky ze svých měsíčních mezd, což je ve většině případů jejich jediný příjem. Tím se nabízí otázka, co se stane, když z důvodu nemoci nebo výpovědi mzda nepřijde. Krátkodobě se to určitě vyřeší, ale je-li výpadek příjmu delší, tak je situace velmi komplikovaná.

Začít včas s řešením

Jak podobnému scénáři předjít, když jistotu práce ani zdraví nemá nikdo? Odpovědí je, že se musí začít s řešením včas. Přistěhovat si svého partnera do bytu rodičů nebude ta nejlepší varianta. Ti šťastnější

Hned na začátku své pracovní kariéry by měl každý začít odkládat peníze na bydlení a na důchod

z nás nemovitost zdědí nebo dostanou finanční příspěvek od rodičů jako základ. Ostatní si musí poradit sami od začátku. Když to hodně zjednoduším, tak člověk by si měl co nejdříve, hned na začátku své pracovní kariéry, začít odkládat peníze na dvě věci: na bydlení a na důchod.

Tento přístup má hned tři výhody.

První je, že člověk bude mít část peněz na nemovitost z vlastních zdrojů, což mu vylepšuje obraz u banky, u které žádá o úvěr.

Druhou výhodou je, že spořením máme naopak možnost nějaké úroky od banky na naše úspory získat, a navíc můžeme případně čerpat i státní podporu. Třeba na stavebním spoření.

Třetí výhodou je,

vysoký úvěr dosáhnete a jak vysoký úvěr jste ochotni splácet.

V další fázi koupě nemovitosti, kdy už jste si nějakou vybrali, se buď vrhnete na obhánění jednotlivých bank a stavebních spořitelců, nebo se obrátíte na nezávislého poradce. První cesta je časově hodně náročná a informačně složitá, protože porovnat nabídky bank není jednoduché. Nabídky obvykle neobsahují řadu důležitých informací. Od kvalitního nezávislého poradce získáte veškeré srovnání přehledně zpracované, a to včetně všech důležitých podmínek, které ovlivňují výši nabízené úrokové sazby a poplatků.

Informace o dodatečných podmínkách jsou dnes obzvlášť důležité. Úrokové sazby jsou dnes tak nízké, že banky na nich ne-realizují téměř žádný zisk. Proto se musí snažit prodat k hypotéce i svoje další produkty, jako jsou běžný účet, kreditní karta, pojištění schopnosti splácet atd., aby nějaký zisk realizovaly. Všechny tyto nadstavbové produkty mají svoje další a další podmínky, jako jsou objemy měsíčních pohybů, doba, po kterou jsou půjčené peníze na kreditní kartě bez úroků, apod.

Pojištění schopnosti splácet

Když už jsem se zmínil o produktu, který je znám jako pojištění schopnosti splácet, je dobré k němu říci pár důležitých faktů. Název tohoto produktu je především velmi zavádějící. Může klientovi dát mylný pocit, že je zajištěn proti všem rizikům nesplacení. Tento pocit je správný pouze u rizika smrti, kde žádné výluky obvykle nejsou.

Úrokové sazby jsou dnes tak nízké, že banky se musí snažit prodat k hypotéce i svoje další produkty

U rizika invalidity je nejčastěji zahrnuta pouze invalidita III. stupně, tedy ta nejhorší. A o ní rozhodují státní úředníci z České správy sociálního zabezpečení. A asi každý z nás viděl případy, kdy lidé, kteří nejsou téměř schopni jakékoli práce, tento III. stupeň nemají, protože jakási komise se usnesla, že není postižený dost. A bez příznivého státního invalidního důchodu není ani plnění z produktu pojištění schopnosti splácet, a tak hypotéku musíte splácet dál.

Ještě složitější je situace při riziku ztráty zaměstnání. Hlavní podmínkou pro výplatu z tohoto rizika je, že svůj pracovní poměr nesmíte ukončit dohodou a pak musíte být alespoň další tři měsíce na úřadu práce. Tím nechci říci, že je produkt pojištění schopnosti splácet špatný, ale je třeba si uvědomit, že to není všelék.

Hypotéky se není třeba bát. Je ale dobré mít z ní respekt a přistupovat k ní zodpovědně. A vždycky se vyplatí mít s sebou dobrého průvodce, který vás provede a upozorní na různá úskalí, výjimky a pomůže vyjednat nejlepší sazbu.

PAVEL NAJMAN,
finanční poradce
OVB Allfinanz, a.s.



ková sazba nebude měnit, tzv. fixace, výše vlastních zdrojů, počet a druh dalších produktů, které od banky budu mít, a také takzvané zatížení nemovitosti. Tedy poměr mezi vyšší úvěru a odhadní cenou nemovitosti, kterou si stanoví banka. Není výjimečné, že zástavní cena pro banku je nižší než cena kupní. Je tomu tak proto, že banka hledá cenu, za kterou by případně zabavenou nemovitost mohla rychle prodat. Cílem banky není brát nemovitosti ani si je nechávat a čekat na nejlepší prodejní cenu.

Je dobré zmínit, že se banka k zabavení nemovitosti uchyluje až opravdu v krajním případě. Vždy se snaží s dlužníkem domluvit a najít nějaké řešení, jak

bou nese další náklady na právní služby, poplatky úřadům a podobně, a navíc nemá jisté, že jí to dlužník někdy zaplatí zpět.

Nové doporučení ČNB

Tím se dostáváme k další novince, která je v Česku platná od 1. 10. tohoto roku. Tedy k tomu, že Česká národní banka, jako regulátor českého finančního trhu, nedoporučuje bankám poskytovat hypotéky, které by pokryly celých 100 % z výše kupní ceny nemovitosti nebo z její odhadní ceny, ale pouze 95 %. Od 1. 4. 2017 to je dokonce 90 %. Klient by tedy měl mít 5 %, respektive 10 % vlastních prostředků. Znamená to, že v Česku končí takzvané stoprocentní hypotéky?

Druhým důvodem je ochrana klientů. Banky vycházejí při počtu schopnosti klientů splácet z výše životního minima plus určitá rezerva. To je sice hezké kritérium, ale zkuste si žít 30 let za

ČNB nově nedoporučuje bankám poskytovat hypotéky, které by pokryly celých 100 %

náklady, které odpovídají životnímu minimu v ČR. Pro představu u domácnosti o jednom členovi byste museli umět přežít za cca 250 Kč na den, za které byste platili bydlení, jídlo, ošacení a řadu dalších položek. Dalším

že již před započítáním splácení jakéhokoli úvěru jsme zvyklí část svého příjmu odkládat, což nám dává lepší výchozí pozici, protože následné splácení splátěr pro nás nebude takový náraz.

Jedna věc je umět si představit, že budu platit pět tis. měsíčně, a druhá věc je být na to zvyklý. Tak či tak je nejhorší, když se setkám s klienty, kterým je 30 a více a nemají na řešení své bytové situace připraveny žádné naspověné peníze.

Patříte-li mezi ty, kteří to nestihli řešit na začátku své pracovní kariéry, tak svoji situaci začněte řešit co nejdříve. Důležité je totiž vědět, jaké jsou vaše úvěrové možnosti. Už teď si můžete nechat spočítat, na jak



VE SVĚTĚ FINANČNÍ JSME JAKO DOMA

PROTO JIŽ 23 LET RADÍME S RODINNÝMI FINANČNÍMI