



Vianočný špeciál - Financovanie vlastného bývania

Vlastné bývanie alebo investícia?

Vianočné obdobie je časom pokoja a pohody, neodmysliteľne sa s ním spája aj pocit domova a tepla rodinného krbu v kruhu najbližších. A priznajme si, kto by nechcel takýto pocit prežívať vo „vlastnom“, domčeku, či útulnom bytíku. Veď ako sa hovorí „môj dom, môj hrad“. Užívať si život a precestovať svet alebo sa osamostatniť a ísť do vlastného? Ideálne oboje. Veď už malé deti túžia po svojom vysnívanom „zámku“, o dospelých ani nehovoriac. Je to náš sen a rozhodnutie „takmer“ na celý život.

Dnes je situácia taká, že veľa dospelákov nebýva vo vlastnom byte alebo dome. A možno práve teraz si niekto kupuje svoju prvú nehnuteľnosť, alebo predáva tú starú, či vymieňa niečo menšie za väčšie a opačne. No sú aj takí, ktorí vkladajú peniaze do kúpy ďalšej „investičnej“ nehnuteľnosti. Čo je neodškriepiteľné, vlastné bývanie si vyžaduje veľa prostriedkov. Akých? Vlastných, či cudzích, tzn. požičaných, alebo ich kombináciu. Aké máme možnosti? Na ako dlho? Otázok a odpovedí vyvstáva veľa. Dúfame, že sa nám podarí aspoň časť z nich zodpovedať.

Keď dopyt prevyšuje ponuku a ceny rastú

V poslednom čase neustále počuť z médií, sociálnych sietí, či osobných rozhovorov, ako rastú ceny nehnuteľností, a to v niektorých lokalitách aj oveľa rýchlejším tempom ako v iných. Hoci ceny rastú, aj tak často počuť, že súčasná situácia v oblasti nehnuteľností je lepšia ako tá, ktorá bude v blízkej, či ďalej budúcnosti, lebo ceny môžu ešte rásť. Alebo to bude naopak, a čaká nás pokles cien bývania? Tu by nám nestačila ani veštecká guľa, situácia sa môže obrátiť zo dňa na deň, a teda neexistuje všeobecný recept, ktorý vám napovie, že „už včera bolo neskoro“, alebo „počkaj času, ako hus klasu“. Ak si teda plánujeme bývanie, tu nám neostáva nič iné, ako zapojiť zdravý sedliacky rozum a skúsiť nacítiť skutočnosti, ktoré sa dejú okolo nehnuteľností a ktoré ovplyvňujú ich cenu, a to nielen pokiaľ ide o ich kúpu, ale aj prípadný prenájom. Zo školských lavíc o trhovej rovnováhe, čiže vplyve ponuky a dopytu vieme, že keď dopyt po kúpe nehnuteľnosti je vyšší ako ponuka, pri takomto scenári budú nehnuteľnosti drahšie, a teda i menej dostupné. Ale čo ovplyvňuje samotný dopyt? Ide o viacero faktorov, akými sú najmä ekonomická situácia jednotlivca, ale aj výška úrokových sadzieb v bankách, keďže majorita nehnuteľností je financovaná hypotékou. Ďalšími faktormi sú vek, rodinné pomery, ale aj optimizmus, pesimizmus, či odvaha investovať do vlastnej nehnuteľnosti. Ponuku zas ovplyvňujú napr. ceny stavebných materiálov, nákladovosť výstavby, napr. výška miezd v stavebníctve, úrokové sadzby komerčných bánk, ako aj samotná ochota firiem investovať do bytovej výstavby.

Životné rozhodnutie - čo tomu predchádza?

Jednoduchá otázka, avšak ťažšia odpoveď. V prvom rade je potrebné byť finančne zodpovedný a disciplinovaný. Tak ako v športe, aj vo financiách musíme byť vždy o krok vpred. Mať plán, stanoviť si ciele a nebať sa ich realizácie. Tak ako je pre hokejistu méta vyhrať zápas, čomu predchádzajú každodenné tréningy, zmena stravy a pravidelná regenerácia, u vás je tým cieľom vlastniť bývanie. Tomu tiež predchádza intenzívna príprava, plány, tvorba finančnej rezervy, načasovanie kúpy. Čím skôr s tým začneme, tým lepšie pre našu finančnú pohodu. Dôležité je poznať príjmy a výdavky, ich stálosť alebo nepredvídateľnosť a ich prognózu do budúcnosti, obzvlášť, ak ide o financovanie kúpy nehnuteľnosti hypotékou. To všetko by malo byť súčasťou nášho kľúča k vysnívanému bývaniu. Aj v rámci vyučovania „Financi v lavici“ sme sa pýtali štvrtákov základnej školy, či si už sporia, a ak áno, na čo. Niektorí by povedali, zbytočná otázka pre tak malé deti. Ale aj my „dospeláci“ sme boli reakciami zaskočení. Štandardná odpoveď bola „áno“, na hračky, korčule a pod. Až na jednu výnimku, žiačka sa pochválila, že si sporiť na byt. Dôvod? Mama povedala: „Nikdy nie je priskoro!“. To sme naozaj nečakali. Milá príhoda z reálneho života a veľké poučenie pre nás.

Úver na bývanie alebo hypotekárny úver, je to isté?

Úver na bývanie je širší pojem ako klasický hypotekárny úver (hypotéka), ktorý je poskytovaný výlučne bankou a je účelovo určený na nákup nehnuteľnosti na bývanie, a to za predpokladu založenia nehnuteľnosti v prospech banky.

Nemáte dostatok financií na kúpu nehnuteľnosti, čo to pre vás znamená?

Ak vlastných zdrojov nemáte dostatok a túžite sa osamostatniť, máte možnosť ísť do nájmu, alebo vyriešiť dofinancovanie kúpy vlastného bývania, napr. hypotékou. Banka však nepožičia akúkoľvek sumu. Závisí to tak od vašej bonity, čiže vašich príjmov, ako aj výdavkov a taktiež od ceny nehnuteľnosti. V minulosti bolo možné získať hypotéku až do výšky 100 % jej hodnoty, no dnes to už neplatí. Banka poskytne hypotéku do 80 %, výnimočne do 90 % z ceny nehnuteľnosti, ktorú dávate banke do „zálohy“ (zábezpeka), a max. do výšky, ktorá zodpovedá vašim príjmom a výdavkom. Ale všeobecne platí, že reálna výška úveru je individuálna a závisí nielen od vašich preferencií, parametrov hypotéky, ako napr. jej trvania (v súčasnosti 30 rokov a viac), ale najmä vašich možností a iných špecifik. Výhodou je mať trvalý pracovný pomer na dobu neurčitú, mať kvalitnú finančnú históriu bez prehrškov v splácaní, čiže banky vás neevidujú ako neplatiča. Ak ste napr. manželia, tak ako dvaja spoludlžníci môžete mať vyššiu šancu hypotéku získať, keďže do výpočtu sa zarád aj príjem, ale i výdavky vášho partnera. Ďalšou špecialitou sú tzv. „silver“ hypotéky, čiže spotrebiteľovi po 40-ke sa každoročne primerane sprísňuje prístup k úveru.

Naša rada: Pri výbere hypotéky je dôležité osloviť viacero bánk a vedieť si porovnať ich ponuky. Pri stanovení celkovej výšky úveru sa zvyčajne berie do úvahy priemer príjmov za posledných 6 mesiacov, preto je vhodné vystihnúť situáciu a požiadať o hypotéku napr. po zvýšení mzdy alebo odmenách. Pri žiadosti uveďte tiež iné vaše príjmy.

Viete si vybrať správnu banku na financovanie nákupu nehnuteľnosti?

Dnes máme veľa možností pri výbere hypotéky. Ich podmienky sa však u jednotlivých bánk odlišujú. Jedna ponuka je vhodnejšia pre jedného, druhá pre iného. A nie vždy je jednoduché sa v tom vyznať. Preto je dôležité vedieť porovnávať ponuky od rôznych poskytovateľov, zamerať sa na podstatné prvky, ktoré ovplyvnia hypotéku na veľmi dlhé obdobie života. Ide najmä o výšku úrokovej sadzby, sprievodné poplatky a iné náklady ako poistenie, ročnú percentuálnu mieru nákladov (RPMN), dĺžku trvania hypotekárnej zmluvy, či fixácie úrokovej sadzby a výšku mesačných splátok. Ak si neviete pomôcť sami, o radu pri výbere akéhokoľvek úverového produktu, teda aj hypotéky, môžete požiadať svoju banku, ako aj iné banky, alebo finančného agenta, ktorý vám poradí s vybavením hypotéky a pripraví viac ponúk na porovnanie. Ide o bezplatnú asistenciu, keďže ho platí samotná finančná inštitúcia. Tiež môžete využiť služby finančného poradcu, ktorý si však za túto službu môže účtovať poplatok.

Pozor! Hypotéku si väčšinou beriete na dlhé obdobie, môžete ju splácať aj viac ako 30 rokov. Musíte sa zaručiť nehnuteľnosťou. Tou môže byť práve nehnuteľnosť, ktorú kupujete, či máte rozostavanú, alebo môžete použiť aj inú nehnuteľnosť, nebytový priestor, ako aj iné právo týkajúce sa takejto nehnuteľnosti.

RPMN: Ročná percentuálna miera nákladov ako jeden z nástrojov porovnávania úverov, teda aj hypoték. Slúži na ľahšie porovnanie cien hypoték, keďže okrem úrokovej sadzby zohľadňuje aj poplatky, ktoré sú s hypotékou spojené. Porovnať jednotlivé ponuky môžete aj cez tzv. hypokalkulačky, avšak pozor, majú len informatívny charakter!

Čo robiť pred podpisom úverovej zmluvy?

Pred podpisom zmluvy by ste si mali položiť zásadnú otázku, a to či naozaj úver potrebujete. Ak áno, rozhodujte sa o jeho výške a pýtajte sa: „naozaj potrebujem vilu s bazénom alebo mi na začiatok stačí malá garsónka a ak si to v budúcnosti budú okolnosti vyžadovať, tak pôjdem do niečoho väčšieho?“. Uvažujte o možných rizikách, i keď máte stabilnú prácu, či pevné zdravie, život prináša mnoho nepredvídateľných okolností. A čo otázka vlastných financií, máte ich dostatok? Resp. aspoň toľko, aby ste si mohli samotnú hypotéku dovoliť? Ak nemáte, budete si musieť samotnú hypotéku dofinancovať, napr. ďalším spotrebiteľským úverom. Ďalej si vyhodnoťte, či budete mať na splátky, ktoré vám odčerpajú značnú časť príjmov. Niektorý učený raz povedal, že „úvery sú len pre bohatých“, dalo by sa o tom polemizovať, ale hypotéka je naozaj „drahý“ produkt, keďže cenu nehnuteľnosti často preplatíte o niekoľko desiatok percent. Viete si to teda všetko spočítať? Zmluvné podmienky je potrebné si svedomito prečítať, a ak niečomu nerozumiete,

nie je hanbou sa spýtať, nie každý je expert na financie. Pred podpisom hypotekárnej zmluvy máte zo zákona čas na premyslenie 14 dní. Po jej podpise máte možnosť od zmluvy odstúpiť, a to do 14 dní od podpisu. Ak využijete lehotu na premyslenie, strácate právo na odstúpenie od zmluvy. Zároveň banky v praxi požadujú uzatvorenie poistenia nehnuteľnosti. Pri hypotéke, ale aj akomkoľvek inom úvere na bývanie platí, že ho môžete kedykoľvek predčasne úplne alebo čiastočne splatiť. Môže vás to stať najviac 1 % z predčasne splatenej výšky úveru, avšak sú situácie, kedy máte predčasné splatenie hypotéky bezplatné, a to

- pri uplynutí doby fixácie alebo pri zmene úrokovej sadzby,
- počas kalendárneho roka pri predčasnom splatení v sume neprevyšujúcej 30 % istiny hypotéky, pričom spotrebiteľ má právo uskutočniť splátku každý kalendárny mesiac jedenkrát.

Americká hypotéka



- Úver na bývanie založený nehnuteľnosťou
- Bez účelu použitia – nie je potrebné účel dokladovať
- Vek poberateľa - od 18 rokov
- Splatnosť úveru môže byť aj kratšia ako 4 roky
- Výška poskytnutej americkej hypotéky býva nižšia ako pri klasickej hypotéke
- Spravidla vyššia úroková sadzba ako pri klasickej hypotéke

Kroky banky skôr, ako vám hypotéku poskytne

Banka pred podpisom úverovej zmluvy preskúma všetky predložené doklady, preverí ich správnosť a úplnosť a vyhodnotí, či potenciálne budete mať dostatok finančných prostriedkov na splácanie požadovaného úveru. Banka skôr, ako príde k podpisu najmä:

- skúma vašu **bonitu**, tzn. či ste schopný úver priebežne splácať a nakoniec ho aj finálne splatiť
- posudzuje **príjem a životné náklady**, tzn. koľko zarábate a aké máte pravidelné výdavky, napr. výživné
- posudzuje **zábezpeku**, tzn. akou nehnuteľnosťou ručíte, akú má aktuálne hodnotu alebo či ručíte aj treťou osobou
- overuje vás v **úverových registroch**, či máte aj iné úvery, tzn. spotrebiteľské, ako aj úvery na bývanie
- overuje, či ste **spoľahlivý dlžník**, či ste v minulosti nemeškali so splátkami
- overuje váš príjem v **Sociálnej poisťovni**
- analyzuje a vyhodnocuje rôzne **ukazovatele**, napr.:

- ✓ **koeficient LTV (Loan to Value) „Dlh vs. Hodnota zábezpeky“** – koľko percent z hodnoty nehnuteľnosti vám požičia – spravidla 80 %, max. 90 % hodnoty nehnuteľnosti, čo znamená, že by ste mali mať cca. 20 % vlastných zdrojov
- ✓ **koeficient DTI (Debt to Income) „Dlh vs. Príjem“** – celkový dlh nesmie prekročiť 8-násobok čistého ročného príjmu

Podpora štátu

Hypotekárny úver pre mladých

- Úver na bývanie založený nehnuteľnosťou
- Účelovo určený – potrebné dokladovať účel
- Vek poberateľa (**najmenej 18 a najviac 35 rokov**)
- Príjem poberateľa nižší ako **1,6-násobok** priemernej mesačnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve za predchádzajúci kalendárny rok (manželia **3,2-násobok**)
- **Štátna podpora pre mladých** má formu *daňového bonusu na zaplatené úroky* na 1 zmluvu po dobu 5 bezprostredne po sebe nasledujúcich rokov
- Až do výšky **50 %** z celkovej výšky zaplatených úrokov, najviac **1.200 eur** za zdaňovacie obdobie

Mladomanželský úver

- Podmienkou je uzavreté manželstvo v trvaní do 2 rokov
- Manželia vystupujú ako 1 dlžník
- Vek max. **35 rokov**
- Spoločný príjem nesmie prekročiť 2,6-násobok priemernej mesačnej mzdy za predchádzajúci kalendárny štvrtrok
- Výška úveru max. **10.000 eur**
- Štátna podpora vo forme štátneho príspevku - percentuálna výška, o ktorú štát znižuje výšku úrokovej sadzby

Štátna prémie pri stavebnom sporení

- Stavebné sporenie poskytuje stavebná sporiteľňa
- Štátna prémie je príspevok nepodliehajúci dani z príjmov, plynúci zo štátneho rozpočtu SR
- Prémia sa vypláca každoročne stavebnému sporiteľovi na jednu zmluvu
- Prémia je stanovená ako % z ročného vkladu, aktuálne **najviac v sume 70 €** na príslušný kalendárny rok
- Stavebný úver získate po skončení sporiacej fázy
- Ak ešte nemáte nasporenú sumu, môžete získať tzv. medziúver
- Výška stavebného úveru sa počíta ako rozdiel medzi cieľovou a nasporenou sumou

Úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania

- Pre manželov do 35 rokov, ŤZP, bývalých klientov detských domovov; vek žiadateľa nesmie presiahnuť 65 rokov
- Účelovo určený výhradne na vlastné bývanie (byt max. 80 m², rodinný dom max. 120 m²)
- Administratívne náročnejšie
- Úrok len **1 % ročne** bez poplatkov
- Do výšky **180 000 eur**
- Lehota splatnosti max. **40 rokov**
- Ručenie – hodnota nehnuteľnosti musí byť vyššia ako 1,3-násobok požadovaného úveru, pre odchovanca a ŤZP musí byť vyššia ako 1,0-násobok požadovaného úveru

Nové

„Hypotekárna pomoc“ Pomoc pri splácaní úveru na bývanie

Skončilo vám obdobie fixácie úrokovej sadzby a prišlo k zmene úrokovej sadzby, a teda aj splátok smerom nahor a k zvýšeniu finančného zaťaženia vašej rodiny? Alebo ste poberali príspevok z úradu práce na zvýšenú splátku úverov? Ak sa vaša banka (netýka sa stavebných sporiteľní) zapojí do tzv. **hypotekárnej pomoci**, môžete ju o takúto pomoc požiadať. Banky teda môžu takúto pomoc poskytovať na dobrovoľnej báze.

Musíte byť fyzickou osobou s trvalým alebo prechodným pobytom na území SR a výška mesačnej splátky hypotéky sa vám zvýšila z dôvodu zvýšenia úrokovej sadzby úveru v porovnaní s predošlou, tzv. „referenčnou“ splátkou.

O uvedenú podporu môžete požiadať, ak máte uzatvorenú zmluvu aspoň z časti s účelom úveru „(1) nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti určenej na bývanie, (2) výstavbu tuzemskej nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo (3) zmeny dokončenej stavby určenej na bývanie“, a priemerný príjem oprávnenej osoby a spoludlžníka je najviac vo výške 1,6-násobku priemernej nominálnej mesačnej mzdy zamestnanca v hospodárstve SR zverejnenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, za ktorý sa posudzuje príjem. Pre rok 2025 je zverejnená suma Štatistickým úradom SR vo výške 1.430 eur, pričom 1,6-násobok tejto mzdy predstavuje 2.288 eur.

Vedeli ste?

- Čím je jednotlivec finančne gramotnejší, tým je väčší predpoklad, že urobí správne finančné rozhodnutia
- Zlé finančné rozhodnutia jednotlivca majú negatívny vplyv aj na jeho blízku rodinu
- Zlé finančné rozhodnutia jednotlivca ho posúvajú k novej hranici chudoby
- Nezodpovedné splácanie úveru môže skomplikovať čerpanie úveru v budúcnosti
- Údaje v registri úverov sa o vás uchovávajú až 5 rokov po tom, čo úver splatíte
- Pri hypotéke je dôležitý aj celkový objem vašich záväzkov; ak už splácate iné úvery, banka vám môže napr. schváliť nižšiu sumu, tzn. posudzuje, či si môžete dovoliť mesačnú splátku hypotéky bez toho, aby ste sa dostali do problémov
- Ak máte kreditnú kartu alebo povolené prečerpanie na účte, znamená to, že máte spotrebiteľský úver
- Ak nemáte úspory, na dofinancovanie hypotéky často slúžia spotrebiteľské úvery
- Ak dlžník nespláca hypotéku, môže to dôjsť až do štádia realizácie záložného práva, tzn. banka založenú nehnuteľnosť predá a vy môžete ísť o bývanie

Niečo pre najmenších

AHOJTÉÉÉ DETI,

...POTREBUJEM SI POŽIČAŤ?...

...PREDTÝM SI POLOŽÍM A ZODPOVIEM NA NIEKOĽKO ZÁKLADNÝCH OTÁZOK...

...HOSPODÁRIM S PENIAŽKAMI A PLÁNUJEM AKO ICH MINIEM?...

...DÁVAM SI CIELE, KOĽKO MINIEM A ČO SI USPORÍM?...

...NAOZAJ POTREBUJEM FINANČNÚ INJEKCIU?...

...VIEM VŠETKO, ČO SOM SI POŽIČAL, AJ VRÁTIŤ?...

...JE POTREBNÉ SA VEDIEŤ ZODPOVEDNE ROZHODNÚŤ?...

...NAPRÍKLAD NA DARČEKY SI NIKDY NEPOŽIČIAVAM!...

...AJ MALIČKOSŤ POTEŠÍ, AK JE DAROVANÁ OD SRDCA!...



Vymaluj si obrázok



Vtípy

Bankár sa pýta klienta:

„Aký máte plán splácania hypotéky?“

Klient: „Žiť večne!“.

Klient sa pýta bankára:

„Čo sa stane, ak nezaplátim splátku hypotéky?“

Bankár: „Zistíte, komu ten byt naozaj patrí.“

Pravda alebo klamstvo - bavíme sa úverovaním. Je pravda, že...

1. veriteľom sa pri poskytnutí úveru spotrebiteľovi stáva banka a dlžníkom spotrebiteľ?
2. banka vám poskytne úver výlučne hotovostne v eurách alebo v cudzej mene?
3. úroková sadzba predstavuje formu odmeny pre veriteľa za požičanie finančných prostriedkov spotrebiteľovi?
4. čím rizikovejší je spotrebiteľ, tým nižšia úroková sadzba môže byť?
5. spotrebiteľ si môže pri úvere na bývanie zvoliť fixnú alebo variabilnú úrokovú sadzbu?
6. výška úrokovej sadzby sa pri 3-ročnej fixácii nemení počas zvoleného obdobia fixácie?
7. ak si spotrebiteľ zvolí variabilnú (pohyblivú) úrokovú sadzbu, tá sa nemôže jeden rok zmeniť?
8. RPMN predstavuje celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom na bývanie, vyjadrené ako ročný percentuálny podiel z celkovej výšky úveru na bývanie, prípadne vrátane nákladov?
9. z RPMN nie sú vylúčené poplatky, ktoré spotrebiteľ zaplatí za nedodržovanie záväzkov určených v úverovej zmluve a notárske poplatky?
10. maximálna odplata, odborné nazývaná ako „najvyššia prípustná výška odplaty“ predstavuje maximálnu čiastku uvedenú v percentách, ktorú môže od vás veriteľ požadovať za poskytnutie úveru?
11. maximálna odplata pri poskytnutí peňažných prostriedkov spotrebiteľovi môže prevýšiť dvojnásobok priemernej RPMN pri obdobnom úvere alebo pôžičke ročne, ktorým sa rozumie obdobný produkt, ktorý je svojou povahou najbližší forme poskytnutia peňažných prostriedkov spotrebiteľovi?
12. Národná banka Slovenska vykonáva dohľad nad dohliadanými subjektmi finančného trhu, vrátane subjektov poskytujúcich hypotéky, ako sú banky a pobočky zahraničných bánk?

(správne odpovede na str. 2)