

ZÁKLADY HYPOTÉKY



Image from Pixabay

Čo je to hypotéka?

Hypotéka je pôžička, ktorú vám poskytla banka, aby ste si mohli kúpiť byt alebo dom na bývanie. Budete platiť úroky za poskytnutie hypotéky a vaša banka bude používať váš domov ako zálohu na zabezpečenie úveru. To znamená, že banka vám môže odobrať vašu nehnuteľnosť, ak nebudete splácať hypotéku.

Možnosti splácania

Klasická hypotéka sa skladá z dvoch častí – istina/pôžička (peniaze, ktoré si požičiavate) a úroky (poplatok, ktorý banka uhradí, kým sa pôžička nevráti). Môžete buď platiť úroky a istinu každý mesiac (splátková

hypotéka), alebo len splácať úrok každý mesiac a celú pôžičku splatiť na konci hypotekárneho obdobia (úroková hypotéka). Splátková hypotéka sa všeobecne považuje pochopiteľne za najjednoduchšiu a najmenej riskantnú. Na Slovensku ponúka väčšina bánk iba splátkovú hypotéku. Banky vo všeobecnosti v Európe ponúkajú splátkové hypotéky. Je však dobré vedieť, že existujú aj hypotéky iba na úroky, ktoré sú k dispozícii najmä v USA a Kanade.

Splátky hypotéky

Pri splácaní klasickej hypotéky každý mesiac splatíte časť z istiny vašej pôžičky a úrok. Pri tomto type hypotéky máte výhodu v tom, že vidíte, ako sa vaša hypotéka v priebehu času znižuje. Akonáhle sa hypotéka blíži ku koncu, už máte veľkú časť vašej pôžičky splatenú, tým pádom dlhujete banke už iba malú sumu (čo by nebolo v prípade, ak by ste sa rozhodli pre hypotéku zameranú iba na úroky). Samozrejme by ste mali pamätať na to, že v prvých rokoch splácania hypotéky budete splácať najmä úroky. Takže, ak chcete splatiť hypotéku skôr alebo sa presťahujete, bohužiaľ zistíte, že výška vašej pôžičky sa veľmi neznižila.

Úrokové hypotéky

Názov tohto typu hypotéky hovorí za všetko. Pri hypotéke určenej iba na úrok platia vaše mesačné platby iba úroky z požičanej sumy. V skutočnosti nebudete samotnú pôžičku znižovať. To znamená, že na konci doby splácania hypotéky stále dlhujete celú sumu úveru. Pri hypotéke určenej iba na úroky sa musíte uistiť, že ste si zaviedli nejaký plán na splatenie všetkého, čo dlhujete na konci obdobia. Napríklad, investičný plán alebo plán úspor.

Pri porovnávaní nákladov na hypotéky iba na úroky a klasických splátkových hypotékach budete musieť brať do úvahy aj náklady spojené s hypotékou. Úroková hypotéka má vyššie riziko ako klasická hypotéka. Vo väčšine prípadov neexistuje žiadna záruka, že budete schopní úplne splatiť sumu úveru, ktorú dlhujete na konci tohto obdobia. Preto je potrebné dohliadať na plánovaný investičný plán alebo plán sporenia počas celej doby splatnosti hypotéky. Musíte sa uistiť, že budete mať na konci hypotekárneho obdobia

dostatok peňazí na splatenie pôžičky, pretože ak tak neurobíte, môžete prísť o svoj domov.



Image from Pixabay

Druhy hypoték

Keď požiadate o hypotéku, budete si môcť vybrať z niekoľkých rôznych typov hypoték. Väčšina bánk ponúka na hypotéky celý rad možností vrátane:

- **hypotéky s pevnou úrokovou sadzbou**
- **hypotéky s variabilnou úrokovou sadzbou**

Hypotéky s pevnou úrokovou sadzbou

Vaša úroková sadzba zostane rovnaká počas stanoveného obdobia. Mnoho veriteľov ponúka pevné sadzby na dva, tri alebo päť rokov, niekedy aj dlhšie. Výhodou hypotéky s pevnou úrokovou sadzbou je to, že vám pomáha ľahšie zostavovať rozpočet, pretože vaša úroková sadzba zostane rovnaká po celú dobu trvania fixácie. Za predčasné splatenie hypotéky počas trvania fixácie sa bude účtovať penále, ale

momentálne to je iba 1% z nesplatenej hodnoty pôžičky. V súčasnosti sú úrokové sadzby hypoték historicky nízke. Niektoré banky inzerujú hypotekárne úvery od 0,6%. (Prima Banka)

Pre dlžníka je výhodné mať hypotéku fixovanú na dlhšie obdobie z dôvodu nízkej úrokovej sadzby. Avšak, vaša banka nebude mať veľký záujem fixovať úrokovú sadzbu na dlhšie obdobie vzhľadom k nízkym príjmom, ktoré generujú z nižšej úrokovej sadzby. Ďalšie podrobnosti nájdete v kapitole o úrokových sadzbách z úveru. Hypotéka s pevnou úrokovou sadzbou sa v spoločnosti bežne používa.

Hypotéka s variabilnou úrokovou sadzbou

Pri tomto type hypotéky sa sleduje úroková sadzba - úrok, ktorý je mimo kontroly banky, ako napríklad úroková sadzba Národnej Banky Slovenska (známa tiež ako základná sadzba). Zakaždým, keď táto sadzba stúpa alebo klesá, zvyšuje alebo znižuje sa aj úroková sadzba hypotéky. Samozrejme, budete mať výhodu vždy, keď úrokové sadzby poklesnú a vaše mesačné platby budú nižšie. Mali by ste sa však uistiť, že váš rozpočet vám umožní vykonávať vyššie mesačné platby, ak by sa úrokové sadzby začali zvyšovať. Za predčasné splatenie hypotéky vám môže byť taktiež záúčtovaný poplatok.

Hypotéka na prenajímanú nehnuteľnosť

Pri kúpe nehnuteľnosti na prenájom si vyberiete hypotéku na dom alebo byt, ktorý chcete prenajať a získať príjem. Všeobecne platí, že banky majú pre tieto typy hypoték rôzne kritériá . Ak plánujete kúpiť malý byt alebo dom na prenájom, je najlepšie ísť to konzultovať s nezávislým finančným poradcom, ktorý vám môže poskytnúť najaktuálnejšie informácie. Vo väčšine bankových pobočiek existuje špecializovaná osoba, ktorá bude schopná poskytovať poradenstvo iba k hypotékam. Hypotéky k nehnuteľnostiam na prenájom sa po finančnej kríze stali čoraz menej zaujímavými, stále sú však k dispozícii ľuďom, ktorí majú záujem. Mali by ste si byť vedomí, že keď si kúpite dom alebo byt na prenájom, stanete sa prenajímateľom. Budete vlastníť investíciu do nehnuteľností a to nie je to isté ako vlastníctvo domu. Prevádzkujete malú firmu a musíte byť pripravení urobiť nejakú prácu, aby bolo toto podnikanie úspešné (napríklad nájsť nájomcov, vyberať nájomné, zabezpečovať rôzne opravy a platiť dane atď .). Na Slovensku sa podľa zákona musíte zaregistrovať na miestnom daňovom úrade, ak chcete prenajímať nehnuteľnosť.

Koľko si môžem požiť?

To je otázka za miliónov dolárov, s ktorou sa všetci stretávame. Možno ste vy a váš partner navštívili veľa bytov alebo domov a miesto snov, kde by ste chceli bývať. Potom prichádza najväčšia otázka. "Dostanem / Dostaneme hypotéku od banky?" Suma, ktorú si môžete požiť, bude závisieť od vášho ročného príjmu a od nehnuteľnosti, ktorú kupujete. V konečnom dôsledku táto výška hypotéky klesne podľa toho, čo si banka myslí, že je rozumná resp. trhová cena za nehnuteľnosť, na ktorú vám požičujú a čo si môžete dovoliť. Aby ste svojej banke pomohli pri rozhodovaní o tom, koľko si môžete požiť, budete musieť poskytnúť nasledujúce informácie:



Image from Pixabay

Váš príjem

Budete musieť preukázať výplatné pásky a / alebo výpisy z účtu, poprípade daňové priznanie, aby ste potvrdili svoj príjem a pomohli vám rozhodnúť sa o tom, akú veľkosť hypotéky je pre vás rozumné si vziať.

Mnoho bánk má prístup k systému sociálneho poistenia na kontrolu príjmu. Vaše výdavky sú ďalším dôležitým bodom lebo aj keď dvaja ľudia môžu mať presne rovnaký príjem, ich výdavky sa môžu veľmi líšiť. Takže, berúc do úvahy váš príjem, je tiež dôležité, aby ste povedali banke o svojich iných finančných záväzkoch a diskutovali o tom, aký vplyv by to mohlo mať na prípadné zmeny do budúcnosti, napríklad zmena v osobnom živote alebo budúce zvýšenie úrokovej sadzby. Pomôže vám to chrániť sa pred hypotékou, ktorá by sa stala nezvládnuteľnou.

Opäť vás môžu požiadať, aby ste poskytli bankové výpisy a ďalšie položky, ktoré ukazujú vaše výdavky, pretože hypotéka nebude odsúhlasená, ak existuje náznak, že si ju nemôžete dovoliť platiť. Pri zvažovaní toho, koľko si požičať alebo koľko by ste chceli splácať hypotéku, nezabudnite, že aj zmeny vo vašej osobnom živote môžu tiež zmeniť vašu finančnú situáciu.

Záznamy o predchádzajúcich pôžičkách alebo úveroch

Predtým, ako požiadate o hypotéku, vaša banka požiada o povolenie na vyhľadávanie informácií o vás a vašej finančnej situácii. Mali by ste si byť vedomí, že iné banky a spoločnosti poskytujúce finančné služby mohli zaslať osobné údaje o vašej finančnej histórii úverovým referenčným agentúram. Patria sem záznamy o predchádzajúcich úveroch, kreditných kartách. Prakticky všetky podniky používajú informácie, ktoré majú tieto agentúry, ako aj verejné informácie, napríklad či ste na zozname neplatičov, aby im pomohli rozhodnúť sa, či vám požičajú peniaze. Ak je banka súčasťou väčšej spoločnosti poskytujúcej finančné služby, na pomoc s rozhodnutím o pôžičke sa môžu použiť aj podrobnosti o všetkých účtoch, ktoré máte v tejto spoločnosti.

Hodnota nehnuteľnosti

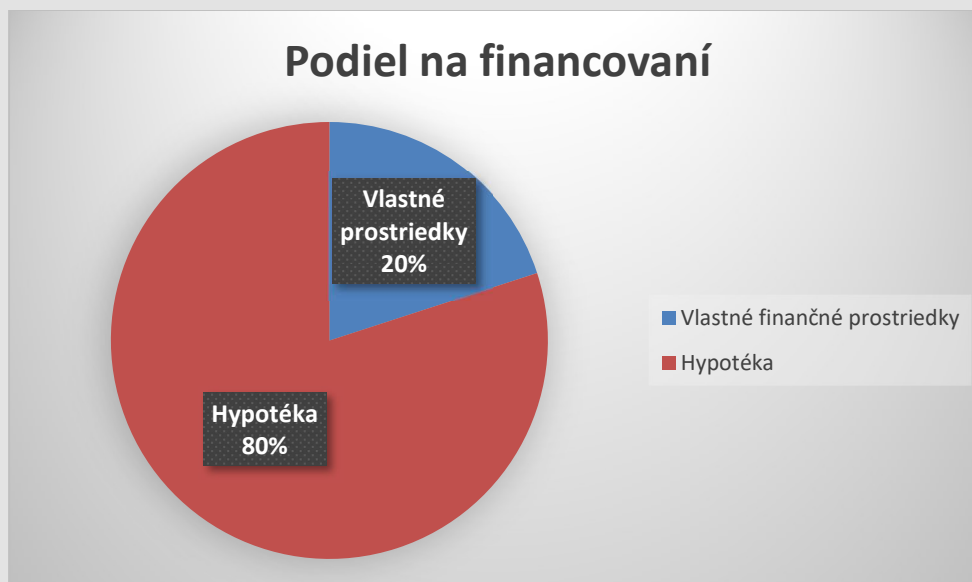
Keď žiadate o hypotéku, množstvo peňazí, ktoré si chcete požičať, sa porovná s hodnotou nehnuteľnosti a často sa označuje ako „pomer pôžičky k hodnote nehnuteľnosti“. Používa sa ako percento. Napríklad, ak si chcete požičať 75 000 EUR a nehnuteľnosť má hodnotu 100 000 EUR, pôžička bude na 75% z hodnoty nehnuteľnosti (75 000 EUR vydelené 100 000 €). To znamená, že na kúpu nehnuteľnosti budete musieť získať zálohu vo výške 25% (25 000 EUR). Úver podľa hodnoty je jedným z kľúčových faktorov, ktoré banka zváži pred dohodnutím hypotéky. Čím nižšie percento, tým výhodnejšia bude vaša úroková sadzba. Ak chcete dosiahnuť lepšiu mieru, musíte znížiť sumu, ktorú si chcete požičať, zvýšením množstva peňazí, ktoré ste vložili do kúpy vášho domu (tj vkladu). Banka bude potrebovať znalecký posudok, ktorý ocení

hodnotu danej nehnuteľnosti. Alebo môžu pri rozhodovaní použiť existujúce trhové údaje o nehnuteľnosti. Môžete požiadať o vlastný znalecký posudok, ak nesúhlasíte s hodnotou nehnuteľnosti, ktorú sa snažíte kúpiť, bankou. V každom prípade musíte za ohodnotenie zaplatiť poplatok. Mali by ste tiež zvážiť, že niektoré banky majú rôzne limity na poskytovanie úverov na nové budovy.

Od roku 2019 je v Národnej banke Slovenska k dispozícii nová kalkulačka pre hypotéky. Limituje hodnotu nehnuteľnosti, ktorú si môžete kúpiť podľa svojho príjmu.

Kalkulačka navrhuje, aby maximálna hodnota nehnuteľnosti nepresiahla 96-násobok vašej mesačnej čistej mzdy (hrubá mzda - všetky dane a odvody. Inými slovami suma, ktorú dostanete na svoj účet).

Napríklad, ak je vaša Čistá mesačná mzda 1000 €, hodnota nehnuteľnosti by nemala prekročiť 96 000 €. Ďalej nezabúdajte, že táto celková suma nebude poskytnutá ako hypotéka, pretože budete musieť uhradiť 20% z hodnoty nehnuteľnosti. (V tomto prípade 19 200 EUR).



Vybavenie hypotéky

Ak ste požiadali o hypotéku na kúpu nehnuteľnosti alebo ak meníte hypotéku z inej banky (refinancovanie hypotéky), tu je to, čo môžete očakávať .

- kalkuláciu vašej hypotéky od banky, kde vám presne vyčíslia výšku hypotéky, dobu splácania a výšku mesačných splátok ako aj percentuálnu mieru nákladom danej hypotéky

- ak ste s podmienkami, ktoré vám banka vypočítala spokojný, vyplníte žiadosť o hypotéku alebo refinancovanie hypotéky
- doložíte všetky potrebné dokumenty a dáte ohodnotiť nehnuteľnosť
- nakoniec Vám banka pošle finálnu už schválenú ponuku hypotéky, ktorá sa niekedy môže líšiť od pôvodnej kalkulácie, ale teraz už máte nárok na čerpanie finančných prostriedkov z banky



Image from Pixabay