

Úvěry na bydlení jsou stále živé

ALFA Finance

Radujte se z vlastních rozhodnutí

ALFA Finance, s.r.o.

Škroupova 2, 301 00 Plzeň

Mobil: 731 900 800

Tel: 377 917 312

Fax: 377 917 313

Pobočky: Klatovy, Domažlice, Praha, Brno, Beroun, České Budějovice,..

Aktuální téma

Netýká se jen osob, které úvěr nově pojižují, ale i osob, kterým např.

končí tzv. „fixační období“. Zeptali jsme se produktového analytika z firmy ALFA Finance Ing. Karla Baleje, jak je toto téma vnímáno v jejich úvěrovém centru.

Jaký je dnes trend úrokových sazeb v úvěrech na bydlení a jak se budou úroky vyvíjet do budoucna?

Současný vývoj úrokových sazeb bych označil jako spíše stabilní. Změny úroků jsou nevyrazné. Na finančních trzích dnes vládnou spíše emoce – strach a nejistota, a proto ani vývoj úrokových sazeb se nedá vysledovat. Můj osobní názor je, že trend zůstane stabilní a banky budou i nadále opatrně vyčkávat, co nastane v příštích měsících.

Změnila se v poslední době nabídka hypotečních bank?

V poslední době došlo k určité negativní změně – banky mají obavy o další osud půjčených peněz a nepříliš ochotně půjčují peníze nové. Zpřísnily proto svou úvěrovou politiku a použily k tomu jiné nástroje než je úroková sazba. Mají podstatně propracovanější scoringové systémy, které jdou průběžně nastavit tak, že už během zpracování žádosti se část klientů vyřadí a takřkajíc „nepostoupí do dalšího kola“. Scoring je vlastně systém prověřování klienta a jeho požadavků podle různých bankou definovaných hledisek. Kritéria mohou být rozličná, od úrovně dosaženého vzdělání, přes věk žadatele, odvětví ve kterém pracuje, jakou má sjednanou pracovní smlouvu a další. Zásadním sítím se v poslední době staly záznamy v registru bankovních a nebankovních subjektů. Tyto registry fungují úspěšně několik let a banky se je naučily aktivně používat. V databázi se zaznamenávají i ty sebemenší prohrěšky dlužníků při splácení. Ti jsou pak často překvapeni, co všechno o nich banky vědí a většinou na tomto kritériu ztroskotají.

Dalším omezujícím nástrojem, se kterým banky vyrukovaly v posledních měsících, je snížení maximální výše ukazatele LTV (to je poměr výše úvěru k odhadní ceně zastavené nemovitosti). Ještě v minulém roce nebyl problém získat úvěr na 100 i více procent hodnoty zástavy. Letos se maximální úvěr může dostat většinou na 70 - 80% této hodnoty. A co už – rozdíl do 100%, který šel dříve financovat jiným úvěrem, nyní žadatel musí dát ze svého a použít ho při čerpání přednostně. Důvod tohoto opatření je zjevný – bankéři se obávají dalšího poklesu ceny zástav a nechťejí se dostat do situace, kterou na své kůži poznali v USA, kdy hodnota zastavené nemovitosti je nižší než aktuální zůstatek úvěru.

Zmínili jste bankovní a nebankovní registry. Za jakých okolností se v nich klient může objevit? A má klient sám možnost zjistit, zda-li už tam nějaký ten „vroubek“ nemá?

Záznam v registru může klient získat velice snadno. Stačí jedna opožděná splátka, která není řešena, a problém je na světě. Záznam do registru se provádí například i při neúspěšném podání žádosti o úvěr. To sice není prohrěšek, ale banka je pak v rozhodování opatrnější. Údaje v registru se ukládají po dobu 4 roků – řada klientů si proto ani nevzpomene, jaký problém kdysi záznam způsobil. Jen pro zajímavost, sleduje se nejen zpoždění se splátkami spotřebních úvěrů či splátek na kreditní karty, ale také například nepovolené debety na účtech, neaplacené dluhy u mobilních operátorů apod. Někdy stačí jen dvě včas nezaplacené faktury za mo-



Ing. Karel Balej

bilní telefon a cesta k získání úvěru na bydlení je vážně ohrožena.

Máte-li pochybnosti nebo jste zvědaví, co o Vás registr vede, můžete si za malý správní poplatek podat písemnou žádost o vystavení výpisu.

V souvislosti s úvěry se často hovoří o „fixačním období“. Můžete v krátkosti vysvětlit, co to přesně je?

Jde o systém stanovení úrokové sazby na hypotéce. Úrok se nemění každým rokem, ale pouze po určité periodě, která může být nastavena od jednoho roku do několika desítek let. Stanovení takové periody je výhodné jak pro klienta, tak pro banku. Klient má jistotu, že x let bude splátka úvěru stabilní. Banka má zase možnost lépe pracovat s finančními zdroji, protože ví, že v dané periodě nebude s úvěrem „hýbáno“ formou předčasného splacení. Taková mimořádná splátka (třeba i celého úvěru najednou) je bez sankcí možná právě jen v okamžiku dosažení termínu fixace. Stanovení optimální doby fixace je jedním ze základních úkolů kvalitní přípravy úvěru.

Má klient během hypotečního úvěru možnost přejít k jinému finančnímu ústavu? Například když mu jeho banka při změně úrokové sazby neúnosně navýší splátku?

Taková možnost se naskýtá právě v době končící fixace. Situace, kdy mateřská banka navýší úrokovou sazbu a tím i splátku neúnosným způsobem, se v poslední době opakuje bohužel velmi často. Náhlý nárůst měsíční splátky například z 10.000 na 13.000 nemusí rodinný rozpočet unést a pak je jedinou šancí včas vyhledat kvalitního, nejlépe nezávislého, finančního poradce, který zjistí možnosti v

jiných bankách a zprostředkuje převod úvěru tam, kde jsou podmínky příznivější.

Kdy by se měl klient, kterému končí fixace, začít zajímat o novou úrokovou sazbu?

Klientům se často stává, že při změně fixace dostanou od „svě banky“ nabídku úrokové sazby na další období až na poslední chvíli a již nemají prostor informovat se v jiných bankovních domech. Proto je lepší vyžádat si úrokovou sazbu na další fixační období raději osobně alespoň šest týdnů předem.

Platí stále možnost odepisovat si z daňového základu úroky z úvěru na bydlení? Ano, klient si může odepisovat úroky z hypotečního úvěru i z úvěru ze stavebního spoření a to až do částky 300 000 Kč ročně v rámci jedné rodiny.

Pro koho je lepší, podle vašeho názoru, hypoteční úvěr a pro koho úvěr ze stavebního spoření?

To je ryze individuální záležitost každého jednotlivého případu a je třeba ji v přípravě úvěru velmi odpovědně vyhodnotit. Obě varianty mají své klady i zápory. Stavební spoření je ve fázi úvěru úrokově fixováno na celou dobu splácení, překlenovací úvěr ze stavebního spoření však již bývá nastaven na periodickou fixaci, například tříletou. Rychlejší dospořováním v první (překlenovací) fázi lze uspišit přechod do řádného úvěru se stabilním úrokem. Úvěr ze stavebního spoření je vhodný také pro klienty, kteří již v minulosti stavebně spořili a mohou nyní využít naspořenou část při kalkulaci úvěru. Hypoteční úvěr je na druhou stranu vhodný pro klienty, kteří nemají do začátku volné prostředky a mají k dispozici dostatečné „bonitní“ zástavu, která i při financování např. jen 80% odhadní ceny zcela pokryje požadavek na úvěr. Avšak případ, kdy žadatel nemá žádné volné zdroje a požaduje hypotéku například na výstavbu domu se zástavou budoucí hodnoty nemovitosti, může být v současné neklidné době problémem. Banka může být ochotna půjčit například jen 80% rozpočtu a zbývajících 20% není nijak pokryto. (red)