

Co byste měli vědět o hypotéčních úvěrech..

Přemýšlíte nad financováním koupě, výstavby, nebo rekonstrukcí nemovitosti a zvažujete banku, která by Vám hypotéční úvěr se zástavním právem k nemovitosti, poskytla? Tak prosím čtěte dál..

Finanční produkt Hypotéční úvěr (dále jen "Hypotéka") se řídí zákonem 257/2016 Sb o spotřebitelském úvěru a je definován jako úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypotéční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.

Získat Hypotéku mohou občané ČR, starší 18 let se způsobilostí k právním úkonům; cizinci (občané EU) s dlouhodobým nebo trvalým pobytem v ČR a cizinci, občané státu, který není členem EU, pokud mají povolen trvalý pobyt v ČR

Účel hypotečního úvěru typicky bývá:

- koupě nemovitosti do vlastnictví (bytu, rodinného domu, stavebního pozemku a spoluvlastnického podílu)
- financování výstavby nemovitosti, případně i nástavby, vestavby, přístavby
- financování rekonstrukcí, modernizace a oprav nemovitosti
- zhodnocení pozemku (např. vybudování inženýrských sítí)
- koupě podílu nemovitostí za účelem vypořádání spoluvlastnických, dědických podílů, společného jmění manželů
- koupě družstevního podílu a úhrada členského podílu
- zpětné proplacení vlastních finančních prostředků investovaných do nemovitosti
- refinancování stávajícího účelového úvěru od banky či stavební spořitelny, který byl použit na investici do nemovitosti
- konsolidace účelových a neúčelových půjček (používá se Americká hypotéka*)

*Americká hypotéka - klient nedokládá účel využití prostředků z úvěru

Hypotéky můžeme dělit podle způsobu splácení (poměr Úmor a Úrok ve splátce):

- s anuitním způsobem splácení – ten je nejrozšířenější, splátky zůstávají po celou dobu splácení stejně vysoké
- s degresivním způsobem splácení – výše splátek se postupně snižuje
- s progresivním způsobem splácení – výše splátek se postupně zvyšuje

Banka u každého úvěrového žadatele zkoumá jeho předpokládanou schopnost poskytnutý úvěr splatit, tj. jeho bonitu.

Podle zjištěné bonity žadatele pak banka stanoví výši úrokové sazby. Platí, že čím vyšší bonitu klient prokáže, tím nižší úrokovou sazbu z úvěru od banky získá a naopak. Je tomu tak proto, že s nižší žadatelovou bonitou banka podstupuje vyšší úvěrové riziko, které si kompenzuje vyššími úrokovými výnosy z poskytnutého úvěru.

Pro posouzení bonity klienta banka zjišťuje:

Základní údaje

- věk – čím starší, tím hůře,
- pohlaví – muži mají větší tendenci nesplácet,
- země původu *,
- právní způsobilost *,
- účel *,
- dosažené vzdělání – čím vyšší, tím lépe,
- profese – například doktoři jsou na tom lépe,
- rodinný stav, počet dětí – čím méně závazků, tím lépe...

*odůvodnění výše v textu

Příjem

- mzda, kterou dostáváte v zaměstnání,
- příjmy z podnikání,
- různé druhy důchodu (například starobní, invalidní, vdovský či sirotčí)
- příjmy ze současného i budoucího pronájmu,
- rodičovský příspěvek,
- výživné na dítě,
- výsluhový příspěvek,
- diety,
- odměna pěstouna,
- renta

Výdaje

Banka při získávání informací o závazcích žadatele vychází z bankovních a nebankovních registrů, které jsou za tímto účelem zřízené. Počítají se veškeré spotřebitelské úvěry, kreditní karty, kontokorenty, hypotéky, pojištění, úvěry ze stavebního spoření dále náklady na bydlení / domácnosti, výživné, poměr k životnímu minimu atd.

Záznamy v registrech dlužníků

Pokud chcete získat hypotéku, nesmíte mít žádné větší záznamy v registrech dlužníků (BRKI, NRKI, SOLUS), a to za posledních 3–5 let. Banky tolerují jen malé prohřešky.

Hodnota zástavy

Hypotéka je limitovaná také a zejména hodnotou zástavy. Podle aktuálních pokynů ČNB vám poskytovatelé půjčí maximálně 90 % z ceny nemovitosti, kterou ručíte a maximálně 80% při investiční Hypotéce.

Některé základní výpočty, s kterými banka operuje.

LTV (Loan to value) poměr mezi výší Hypotéky a zástavní hodnotou nemovitosti. Nejčastější varianty 70% - 90%. Čím nižší LTV, tím jsou podmínky banky pro klienta zpravidla příznivější. Podmínky u nižšího LTV než 70% většina bank již nezvýhodňuje.

Příklad:

Výše hypotéky = 3 040 000 Kč

Kupní cena nemovitosti = 3 800 000 Kč

Odhad nemovitosti = 3 800.000 Kč

LTV = 80%

výpočet: Výše hypotéky 3 040 000 Kč / Odhad tržní ceny nemovitosti 3 800 000 Kč x 100 % = LTV 80%

DTI (Debt To Income) Parametr DTI je poměr celkového zadlužení proti devítinásobku celkového ročního čistému příjmu žadatele. Tento násobek by neměl překročit celkový součet zůstatků dluhů žadatele.

Příklad:

Čistý měsíční příjem 40 000 Kč

Maximální výše splátek všech úvěrů = 4 320 000 Kč

Výpočet DTI: 40 000 x 9 x 12 = 4 320 000 Kč

K 1.4.2020 DTI ČNB doporučila k DTI nepřihlížet, avšak jedná se o doporučení, a proto se jím banky nemusí řídit.

DSTI je parametr (Debt Service to Income), který ukáže, zda žadatel zvládne hypotéku splácet. V rámci tohoto ukazatele je poměřována celková výše měsíčních splátek všech úvěrů a půjček a čistý měsíční příjem žadatele o hypotéku. Tento ukazatel by podle ČNB neměl překročit hodnotu 50 %.

Příklad:

Čistý měsíční příjem 40 000 Kč

Maximální výše splátek všech úvěrů 50% = 20 000 Kč

LTI (loan to income) – výše hypotéky dle čistého příjmu - vyjadřuje poměr úvěru k ročnímu čistému příjmu žadatele o hypoteční úvěr. ČNB zvažuje, že maximální výše hypotéky by se odvíjela od LTI v hodnotě 5.

Objem poskytnutých financí by ovšem sráželo vlastnictví kreditních karet a kontokorentu. V očích ČNB jde o potenciální zdroj dluhů – a to i navzdory skutečnosti, že člověk tyto úvěrové produkty vůbec čerpat nemusí.

Příklad:

Čistý měsíční příjem: 35 000 Kč

Čistý roční příjem: 420 000 Kč

Kontokorent: 50 000 Kč

LTI: 5

Maximální výše hypotéky: (LTI x čistý roční příjem) – kontokorent
(5 x 420 000 Kč) - 50 000 Kč = 2 050 000 Kč

S čistým příjmem 35 000 Kč by žadatel o hypotéku dosáhl úvěru ve výši 2 050 000 Kč.

Příprava před podáním žádosti bance

- K zajištění hypotéčního úvěru je nezbytné shromáždit leckdy nemalé množství podkladů týkajících se žadatele a jeho bonity, nemovitosti, na níž bude hypotéční úvěr použit a podklady k zastavované nemovitosti, není-li totožná s nemovitostí, která je předmětem úvěru.
- Následuje vyhodnocení daných podkladů a volba vhodného hypotéčního produktu a konkrétní banky z pohledu vhodnosti na daný obchodní případ, výše úrokové sazby, výši vstupních poplatků a v neposlední řadě požadavků a přání klienta.
- Sepsání žádosti o hypotéční úvěr, kompletace nutných podkladů a doručení do banky ke schválení a následnému vyhotovení úvěrových a zástavních smluv.
- Podpis úvěrových a zástavních smluv, kompletace podkladů nutných k čerpání hypotéčního úvěru a následné čerpání hypotéčního úvěru.
- Splnění takzvaných následných podmínek jako doložení aktuálního listu vlastnictví se zapsaným vlastnickým právem.

Pokud jste došli až sem, předpokládáme, že Váš zájem o hypotéku je vážný, proto nás prosím kontaktujte, prostřednictvím emailu, poptávkového formuláře nebo telefonicky.

Schůzka s námi není nutná, vše může proběhnout on-line z pohodlí Vašeho domova. Zašlete nám poptávku, my Vám odešleme dotazník, kde vyplníte potřebné údaje k posouzení možné Hypotéky a po jeho vyplnění a odeslání zpět, náš hypotéční specialista vypracuje přehledný seznam nabídek bank, jejichž produkty odpovídají vámi uvedeným údajům a odešle do 24 hodin na Váš email. Pak už záleží jen na Vás, pro kterou variantu (banku) z nabídky se rozhodnete. Jelikož jsme s hypotéčními specialisty bank v pravidelném kontaktu, pokusíme se u Vámi zvolené banky osobně domluvit ještě výhodnější podmínky.