

Vyjednejte si výhodný úvěr

Odhodlali jste se pořídit si bydlení na hypotéku, ale nevíte, kam pro ni zajít a jaký produkt vybrat? **Josef Uchýtil** ze společnosti Partners přináší několik základních rad, jak si výhodně sjednat hypoteční úvěr.

Začněte včas

Čas je tou hlavní veličinou, která určuje, co vše si můžete při hledání vhodné hypotéky dovolit. Samotný výběr hypotečního ústavu, zpracování odhadu zastavované nemovitosti, schvalovací proces a třeba komunikace s katastrem nemovitostí, to jsou aktivity, které mohou stát spoustu času.

Srovnejte si banky podle účelu úvěru

V první řadě záleží na tom, zda kupujete, stavíte, rekonstruujete nebo například refinancujete stávající úvěr. Najdete banky, jež se zaměřují na výstavbu a nebudou po vás chtít návštěvu s každou fakturou. Na druhé straně jsou ústavy, které se specializují na refinancování, a vy tedy hladce přejdete do jiné banky s nižší měsíční splátkou.

Vytrďte banky podle typu a výše vašich příjmů

Neopomeňte při hledání vhodné varianty brát v potaz, z jakých zdrojů plynou vaše příjmy a v jaké

výši. Jako podnikatele vás někde budou vítat s otevřenou náručí, jinde vám z vyřizování hypotéky udělají peklo. Navíc jsou zdroje, které leckteré banky ani neuznají. Pokud ovšem disponujete zajímavými příjmy, dá se jednat o zajímavějších podmínkách, ať už co se úrokové sazby, poplatku za zpracování nebo poplatku za vedení účtu týče.

Zvažte výši úvěru

Čím více peněz potřebujete, tím zajímavější obchod to pro banku je a tím příznivější podmínky byste čekali. To jistě platí, ovšem s malými omezeními – jedním z nich je odhadní cena zastavované nemovitosti. Čím větší je podíl výše úvěru na zástavní hodnotě (tzv. LTV – loan to value), tím větší je pro banku riziko při případném nesplácení, tím tedy vyšší úrokové sazby vám stanoví. Někde se sazby lámou na osmdesát pět procentech, jinde na devadesát procentech zástavní hodnoty, i na to je dobré brát ohled a nehnat se bezhlavě do sto procentní hypotéky.

Dobré ale není ani zbavit se veškerých svých rezerv, leckdy je výhodnější půjčit si více – v dané hladině úrokových sazeb. O tom, kolik vám bude banka ochotna půjčit, může rozhodovat i počet osob v domácnosti nebo výše vašich stávajících závazků (úvěry, půjčky, leasing, kreditní karty atd.).

Rozmyslete si délku fixace a splatnosti úvěru

Volba fixace – doby, po kterou máte garantovanou úrokovou sazbu a zároveň nemůžete bez sankce úvěr částečně či zcela splatit, může vycházet z čistě analytických propočtů, totiž z výše marže banky. Spíše ale uvažujte o takové době, aby po jejím uplynutí neznamenalo případné navýšení splátky zásadní problém pro váš rozpočet.

Zároveň by fixace neměla být příliš dlouhá, abyste měli volné ruce pro případné umoření dluhu bez zbytečně velkých sankcí. Čím delší doba splatnosti úvěru, tím nižší měsíční závazek pro vás, nutno

ovšem dodat, že tím více zaplatíte na úrocích.

Proveďte aktuální nabídky bank

Pozor na lákavé reklamy bankovních domů, ve kterých mnohdy vedle A zazní i B, často ovšem bývá napsáno hůře čitelným písmem a skryto za malinkatou, zdánlivě nevýznamnou hvězdičkou a banka si tak své peníze vezme jinde. Na našem trhu existují i banky, u kterých lze takřka o všem jednat. Takovým je paradoxně lépe se vyhnout. Nebo věnujte maximum své energie k zvětšení takových „slibů“, abyste na konci nebyli zklamání, že vám sice na pobočce něco slíbili, ale na centrále to neprošlo.

Daleko sympatičtější jsou proto velmi často ústavy, které odmítají ze svých pravidel ustoupit. Jsou totiž naprosto transparentní a nezřídka jejich poctivé jednání pocítíte i na konci fixace, kdy vám nabídnou aktuální úrokové sazby bez přírážky.

Odкройте vedlejší náklady

S hypotečním úvěrem je spojena

spousta dalších drobností – zpravidla nutnost mít u dané banky běžný účet, uhradit poplatek za čerpání na návrh na vklad zástavního práva, hrozba sankce při předčasném splacení části úvěru atd. Není od věci věnovat pár minut sazebníku banky.

Zaměřte se i na servis banky

Připravte se na to, že navážete s bankovním domem dlouhodobý vztah. Měl by vás proto zajímat i komfort a služby, které banky nabízejí. Pomalu mizí ty ústavy, které se nechovají proklientsky, přesto si vyberte tak, abyste se na jednání do banky spíše těšili.

Jednejte s bankami

Nyní máte úzký výběr dvou až tří bank, které připadají v úvahu, a s největší pravděpodobností máte mezi nimi jednoho favorita. Vítězí-li pouze díky nižší úrokové sazbě, máte prostor pro jednání jinde, s konkurenční nabídkou v ruce. Toto je nejtěžší bod celého procesu, proto se náležitě obraťte a vyrazte směle do terénu. Počítejte s tím, že snad nikdy zce-

la nezvítězíte – jiného výsledku se totiž můžete dočkat nejen v jiné bance, ale třeba i v jiné pobočce téže banky. Je to už zkrátka taková loterie.

Vyhledejte silnějšího a zkušenějšího partnera

Nejcennější rada na závěr a opět tak trochu loterie. Jestliže oslovíte skutečně zkušeného profesionála – finančního poradce nebo hypotečního makléře ze silné společnosti, bude vám k vyjednání výhodného úvěru na bydlení stačit jen ten čas. Takový poradce znalý hypotečního trhu vám totiž vedle výběru vhodného ústavu a volby vhodné varianty profinancování vašeho záměru může pomoci se samotným vyřízením hypotečního úvěru.

A jako třetinka na dortu – díky vyšším objemům hypoték zprostředkovaných společností, pro kterou poradce pracuje, máte velmi často u jednotlivých bank předjednaný zajímavější podmínky, než když přijdete do banky sami.