

5. SPECIFIKA ÚVĚROVÉHO PORADENSTVÍ

Vyřizování úvěru nepatří k rutinním činnostem, které člověk dělá denně (tedy pokud nejste právě úvěrový poradce). Proto jsme pro Vás připravili několik doporučení, které Vám pomohou vyvarovat se nepříjemných překvapení a správně se rozhodovat při výběru úvěru na bydlení či půjčky na něco jiného.

Nesrovnávejte úvěry podle toho, kolik „přeplatíte“

Typickou chybou porovnávání úvěrů je výpočet, o kolik zaplatíme navíc oproti částce úvěru. Pokud takto srovnáváme dva úvěry se stejnou dobou splatnosti a rozvržením plateb, je to ještě přijatelné. Postavíme-li ale proti sobě úvěr na bydlení na 20 let a úvěr na 30 let, vyjde nám, že u třicetiletého úvěru přeplatíme o hodně víc. Znamená to, že si nemáme brát úvěr na 30 let, protože je o hodně dražší? Důvodem, proč takové srovnání není k ničemu, je časová hodnota peněz, která se snižuje. Měsíční splátka například 10 000 Kč znamená dnes něco jiného než za 20 či 30 let, kdy bude mít mnohem nižší hodnotu.

Navíc vzít si dnes úvěr na 30 let neznamená, že jej skutečně budeme 30 let splácet. Znamená to jen, že úvěr na počátku splácíme pomaleji. Odměnou za to je nižší měsíční splátka. Pokud prokážeme dostatečnou disciplínu a peníze, které nám zbudou, budeme uvážlivě investovat tak, aby vydělaly více než kolik stojí hypotéka, můžeme původně třicetiletý úvěr splatit za 18 let a tím ještě i proti dvacetiletému úvěru ušetřit 2 roky splácení.

Nesrovnávejte úvěry pouze podle úrokové sazby

My Češi jsme velmi citliví na cenu. Alespoň to o nás tvrdí marketingoví odborníci. V praxi úvěrů se to projevuje touhou získat co nejvýhodnější úrokovou sazbu. Nezapomínejte ovšem i na poplatky (za zpracování úvěru, vedení účtu, za čerpání, odhad, a podobně). Naopak někdy může lákat reklama: „Půjčíme Vám zdarma“, ale tyto náklady mohou být promítnuty zase v úrokové sazbě.

Úroková sazba, která zahrnuje poplatky a počítá i se změnou hodnoty peněz v čase se nazývá roční procentní sazba nákladů (RPSN). Pokud žádáte o spotřebitelskou půjčku, mají instituce povinnost Vám ji sdělit. Hypoteční banky ani stavební spořitelny však nemají povinnost uvádět RPSN a zveřejňují nominální úrokové sazby. Běžný klient pak navštíví svého úvěrového poradce s tím, že mu jeho banka nabídla sazbu 4,99 % a zda může u poradce dostat alespoň 4,98%. Je pravděpodobné, že může dostat ještě výhodnější sazbu, ale hlavní problém tkví v tom, že pouhou sazbu nelze takto porovnat. Zmíněný úvěr za 4,98 % p.a. může být totiž ve skutečnosti dražší i při srovnatelných poplatcích, než úvěr za 4,99 % p. a. Jak je to možné? Některé banky také počítají kalendářní rok jako 360 dnů a to opět zkresluje možnost srovnání.

Kolik máte vlastních prostředků při pořizování nemovitosti na bydlení?

Před žádostí o úvěr si ujasněte, kolik máte k dispozici vlastních peněz. Nemusí to být jen úspory na Vašem účtu, ale také třeba stavební spoření nebo půjčka od rodičů či příbuzných. Přestože na trhu existují 100% hypotéky, nemusíte dostat úvěr na celou kupní cenu nemovitosti. 100% hypotéka totiž znamená, že dostanete úvěr až do výše zástavní hodnoty nemovitosti (což je v podstatě tržní cena nemovitosti stanovená odhadcem). Ta se v mnoha případech nemusí rovnat kupní ceně nebo nákladům na výstavbu nemovitosti včetně kupní ceny pozemku.

Čím více vlastních prostředků použijete, tím je úvěr pro banku méně rizikový a můžete získat nižší úrokovou sazbu. I když takto podmíněné rozdíly v sazbách nejsou nijak dramatické, vyplatí se nad tím uvažovat. Můžete ale uvažovat i obráceně a vzít si vyšší hypotéku. Vlastní prostředky si pak můžete ponechat jako rezervu, na rekonstrukci, vybavení nebo je investujete. Investování se vyplatí, pokud výnosy investic převýší úrokové náklady na hypoteční úvěr.

Myslete na případnou rekonstrukci, opravy, vybavení a rezervy.

Jaké příjmy můžete prokázat?

Prokázání Vašich příjmů, tedy schopnosti úvěr splácet, je jedním z kroků, kterými se banka snaží snížit riziko nesplácení úvěru. Jednodušší prokazování příjmů mají zaměstnanci, ale i tam se banky liší v tom, zda požadují jen potvrzení o příjmech, výplatní pásky či výpisy z běžného účtu a kolik měsíců zpětně. To je zvláště důležité v případě, že se Váš příjem v poslední době změnil, či pokud máte významnou složku příjmů formou bonusů a prémie. Pokud máte pracovní smlouvu na dobu určitou je třeba být také opatrný a prověřit si možnosti. Pozor si dejte, pokud jste ve zkušební době. Banky nemusí s Vaším příjmem z takového zaměstnání vůbec počítat.

Podnikatelé (OSVČ) prokazují své příjmy prostřednictvím daňového přiznání, stejně tak i lidé kteří pronajímají nemovitosti. Nemáte-li dostatečné zisky, nemusí být vše ztraceno. Řada bank akceptuje i dostatečný obrát v případě, že nejste ve ztrátě.

Nechcete-li prokazovat žádné příjmy, můžete využít nabídky hypotéky bez prokazování příjmů. Počítejte však s vyšší úrokovou sazbou a opatrnějším přístupem bank, které Vám v takové případě půjčí zhruba polovinu ceny nemovitosti.

Co vše banky považují za výdaje?

Při výpočtu maximálního možného úvěru banky od Vašich příjmů odečítají výdaje. Některé odečítají pouze závazky – tedy splátky na jiné úvěry, půjčky, soudně určené výživné a jiné odečítají i výdaje jednostranně vypověditelné, tedy například stavební spoření, penzijní připojištění, pojistné apod. Stejně tak některé odečítají splátky úvěrů, na kterých jste ručiteli nebo část rámce kreditních karet a kontokorentů.

Jaká je vaše úvěrová historie?

V Česku v současné době existují 3 registry, které evidují platební historii klientů bank, nebankovních poskytovatelů půjček, leasingových společností, ale i mobilních operátorů. Nejznámější je Bankovní registr klientských informací (BRKI), který sdružuje informace od většiny českých bank. Další registry se nazývají Nebankovní registr klientských informací (NRKI) a Solus.

Některé banky využívají všechny zmíněné registry, jiné pouze registr BRKI, NRKI. V každém případě však banky při schvalování úvěrů zohledňují informace získané z registrů. Za dobu svého fungování registry shromáždili skutečně značné množství pro banky klíčových informací o platební morálce klientů. Registry zároveň znamenají zjednodušení schvalování úvěru, méně potřebných dokumentů a další změny ve prospěch klienta.

Co banky v registru hledají a najdou? Výpis z registru BRKI je podrobný přehled úvěrových angažovaností klienta za poslední 4 roky. Byli jste někdy v prodlení se splácením některého z vašich úvěrů? Ručíte někomu za jeho úvěr a už si to ani nepamätujete? Máte kreditní kartu, ale nevyužíváte ji? Žádali jste někde neúspěšně o úvěr? Dostali jste se do nepovoleného debetu na běžném účtu?

To vše mohou banky najít v registrech a to vše může ovlivnit ochotu poskytnout Vám úvěr.

Pokud si tedy nejste zcela jisti obsahem Vašeho záznamu v registru, doporučujeme vyžádat si výpis ještě před tím, než půjdete do banky. I negativní informaci z registru je možné bance vysvětlit, ale je potřeba o tom jednat již od počátku. Budete-li se tvářit, že je vše v pořádku a banka najde problém ve Vaší kreditní historii, budete to vysvětlovat mnohem obtížněji.

Nepřečnujte orientační informace

Dnes můžete přijít na pobočku kterékoli banky poskytující hypoteční úvěry a na základě několika málo informací získat dokument, který obsahuje požadovanou výši úvěru a možnosti jeho splácení včetně orientační informace, zda takový úvěr můžete získat. Je udivující, jak často klienti považují tento kus papíru (či dokonce jen ústní informaci pracovníka banky) za příslib úvěru. Často přicházejí do realitních kanceláří či k developerům s tím, že již mají úvěr zařízen. Potíže nastanou, když takový klient složí zálohu, dnes často ve stovkách tisíc, a hypotéku u své banky nakonec nedostane. Prostě proto, že nesplňuje podmínky pro schválení úvěru. Přitom to ta slečna na přepážce tak hezky vysvětlila.

Nutno říci, že v těchto případech leží vina na straně klienta, nikoli banky. Závazkem poskytnutí úvěru ze strany banky je až podepsaná úvěrová smlouva. Dokonce i nabídky některých bank, že nejdříve schválí hypotéku a pak si klient může vybrat nemovitost, jsou pouze detailnějším prověřením bonity klienta. Může ještě nastat mnoho důvodů pro neposkytnutí úvěru na straně vybrané nemovitosti (nedostatečná zástavní hodnota apod.). Klient se však již bance zavázal, a tak patrně nezbude než hledat jinou nemovitost, případně vstřícnější banku i za cenu sankcí spojených s vypořádáním původního závazku.

Obezřetně volte dobu fixace úrokových sazeb u hypotečních úvěrů

Jeden z parametrů hypotečního úvěru, jehož volba je na klientovi, je tzv. fixace, tedy období, po které banka garantuje úrokovou sazbu. Některé banky také nabízejí variabilní úrokové sazby, které nejsou stanoveny napevno na určité období, ale mění se v závislosti na změnách vyhlášených úrokových sazeb v ekonomice.

U sazeb fixovaných po určitou dobu již není pravidlem, že sazby fixované na kratší období jsou vždy nižší. V poslední době jsme svědky i opaku, kdy třeba i sazby na 5leté fixační období jsou nižší a navíc i zvýhodněny. Banky při tvorbě úroků ovlivňuje nejen cena jejich zdrojů pro úvěry, ale také konkurence a očekávání. Klient myslí také na dobu jistoty výše splátky a nevýhodné splacení (i části) úvěru před jejím koncem. Takovéto mimořádné splátky totiž banky často vysoce zpoplatňují a tak zároveň omezují klienta při přechodu k jiné bance s výhodnějšími podmínkami.

Jaké tedy volit období fixace úrokových sazeb? Není to zase tak dlouho, co byla velmi oblíbená nejkratší doba 1 rok zřejmě proto, že se banky předháněly v cenových nabídkách a ve svých reklamních kampaních lákaly na nejnižší možné sazby, pod úroveň jejich rentability. Mezitím však došlo k nárůstu úrokových sazeb na trhu a řada klientů procitla, když splátka dvoumilionového úvěru narostla po roce o více než 2000 Kč měsíčně.

Před třemi lety jsme totiž v Česku znali pouze jeden směr pohybu úrokových sazeb hypotečních úvěrů, a to směrem dolů. Bylo jen otázkou času, kdy dojde k obratu tohoto trendu. Později jsme byli v situaci rostoucích úrokových sazeb a tak i zájem klientů se přesunul k větší jistotě delších fixací (3 nebo 5 let, případně i více).

Důvody pro volbu velmi krátké fixace proto mohou být případy, kdy skutečně chceme úvěr nebo jeho významnou část po roce splatit, očekáváme pokles úrokových sazeb nebo se nám vyplatí co nejdříve přejít k jiné bance, když tu první jsme zvolili z jiných než z cenových důvodů. I v případě delších fixací lze za určitých podmínek s bankami domluvit možnost mimořádných splátek úvěru nebo si vyberte banku, která nesankcionuje mimořádné splátky a získáte tak vyšší míru flexibility.

Jak je to s hypotékami a nutným pojištěním?

Banky chtějí, aby zastavená **nemovitost** byla **pojištěna** proti živelním rizikům. V tomto případě se jedná o nutné pojištění nemovitosti. Sjednaná pojistná částka musí zpravidla odpovídat minimálně výši poskytnutého hypotečního úvěru. Z pohledu pojišťovny by pak pojistná částka měla odpovídat tzv. reprodukční ceně nemovitosti (bývá vyčíslena na odhadu nemovitosti), aby nedošlo v případě pojistné události ke krácení pojistného plnění z důvodu podpojištění.

U **životního pojištění** odlišme dva základní typy ve spojení s úvěrem: pojištění pro případ smrti, nemoci, trvalé invalidity, ztráty zaměstnání, kdy si v pojistném platíte **pouze za možné riziko** a nespoříte si. Budete tak Vy, nebo Vaše rodina chráněna před obávanými událostmi i z hlediska ztráty příjmu a to v rozsahu zbývajících zůstatku úvěru či výše splátky. Některé banky Vám zato sníží úrokovou sazbu, ale splátky platíte běžným způsobem (toto pojištění většinou není povinné).

Druhým typem pojištění k hypotéce je **kapitálové či investiční** tedy tzv. typ hypotéky s odkladem splátky jistiny. Pro tento typ úvěru je pojištění povinné, ale Vy vždy máte možnost žádat o jiný typ úvěru. Kromě samotného placení rizika si zároveň spoříte a vedle toho platíte bance z hypotéky pouze úroky. Po celou dobu úvěru si platíte riziko ve výši neklesající výše zůstatku úvěru, cena pojištění a spoření může být podstatně vyšší než u prvního způsobu pojištění. Pozor na nevýhodnost či dokonce nemožnost splacení či úpravy parametrů takovéto kombinace hypotéky s pojištěním – pokud již

hypotéku splatit můžete, vypovězení pojištění může být pro Vás příliš nevýhodné a rozčarování i po 15 letech ze stále stejné výše úvěru nepřijemné.

Jestliže budete pojištěn ve výši úvěru či jeho splátky, nemusí to být pro Vás optimální vždy. Může to být málo nebo i hodně. Záleží na struktuře Vašich příjmů (kolik procent tvoří část závislá na schopnosti vykonávat práci), aktuálním věku, příjmech partnera, počtu a věku dětí, hodnotě majetku,....

Ověřte si, zda nabízený úrok je roční (provázený zkratkou p.a.), nebo zda se nejedná o úrokovou sazbu za jiné období (například měsíc, týden...) a roční úrok je několikanásobně vyšší. Kromě samotné smlouvy si přečtěte obchodní podmínky, které musí být její nezbytnou přílohou, stejně jako sazebník poplatků. Nejsou poplatky nebo zajištění úvěru nepřiměřené? Vyhovuje Vám například splatnost úvěru, podmínky pro předčasné splacení úvěru či mimořádnou splátku, nemá věřitel nastaveny nepřiměřené sankce či podmínky při opoždění splátky o měsíc?

Dobře si přečtěte úvěrové smlouvy

Úvěrová smlouva definuje závazek klienta vůči bance i v řádu milionů korun. Je udivující, jaké množství klientů podepíše tak zásadní dokument, aniž by si jej přečetli. Existují minimálně tři důvody, proč si přečíst úvěrovou smlouvu před jejím podpisem a věnovat pozornost obchodním podmínkám. Zaprvé, i v bankách jsou jen lidé a ti dělají chyby. Nezřídka se stává, že v úvěrové smlouvě jsou nepřesné údaje o klientovi či nemovitosti. Zadruhé, aby schválení úvěru bylo jednoduché, dávají banky řadu podmínek do smlouvy jako takzvanou podmínku čerpání úvěru. V praxi to znamená, že klient může oslavit podpis úvěrové smlouvy, ale své peníze nedostane, dokud nesplní další podmínky. Tím třetím je ověřit si, zda parametry úvěru stanovené ve smlouvě jsou skutečně ty, o které jsme žádali. Po podpisu smlouvy je obtížné s tím cokoli udělat.

Využijte služeb hypotečního poradce

Hypotéka a úvěry ze stavebního spoření jsou stále jedny z nejkompikovanějších finančních produktů, jakkoli to v reklamních kampaních může vypadat jednoduše. Klient, který si vyřizuje takový úvěr jednou či dvakrát v životě, může využít služeb hypotečního poradce. Můžete se také setkat s pojmenováním hypoteční makléř či úvěrový poradce. Poradce Vám pomůže vybrat vhodnou banku a to nejen z cenového hlediska ale i dalších rozdílů, které jsou pro Vás důležité, vyjedná pro Vás výhodnější podmínky a postará se o potřebnou administrativu. Za tyto služby většinou nic neplatíte, protože jsou hrazeny ze strany bank.

Jak poznáme kvalitního hypotečního poradce? Především by měl mít ve svém portfoliu dostatek bank a stavebních spořitelen a umět je všechny porovnat. Měl by mít nástroje pro porovnání jejich podmínek. Výhodou větších firem v oboru není jen více zkušeností, ale také vyšší vyjednávací síla vůči bankovním partnerům a tedy potenciálně lepší podmínky pro klienty.

Ing. Marie Kovářová, USF ČR