24. 2. 2004

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Umíte zvolit vhodný hypoteční úvěr?

Banky mají ve své nabídce různé typy hypotečních úvěrů, které se odlišují především ve způsobu splácení. Každý úvěr nemusí být nutně výhodný pro každého zájemce, který si chce pořídit byt nebo dům na hypotéku. Volbou správné půjčky lze totiž v celkovém součtu ušetřit stovky tisíc korun.

Nabídka hypotečních úvěrů je široká

Hypoteční úvěr dnes už neznamená jen půjčku do výše 70 procent z ceny nemovitosti, jako tomu bylo v začátcích **úvěrů** na bydlení. Dnes může zájemce vybírat z celé řady variant, což je samozřejmě výhodnější, ale i náročnější na posouzení výhodnosti té které možnosti. Jaké typy půjček je tedy možné zvolit a pro koho jsou tou optimální možností, jak získat peníze na vlastní bydlení?

Klasický hypoteční úvěr

Klasický neboli standardní **hypoteční úvěr** je poskytován obvykle do výše 70 procent tržní ceny zastavované nemovitosti. Úvěr klient umořuje pravidelnými a stejně vysokými částkami - ty jsou tvořeny splátkami dlužné částky a **úroků**.

Finanční náročnost je sice u něj trochu vyšší než u další z variant, kterou je kombinace hypotečního úvěr se stavebním spořením, ale rozdíl celkových nákladů za dobu splatnosti není veliký. Jsou to necelá dvě procenta, což za dobu 20 let není výrazná částka, u milionové **hypotéky** představuje například 20 000 korun. Navíc administrativní náklady, tudíž časová náročnost, jsou u něj v porovnání s hypotékou kombinovanou se **stavebním spořením** nižší.

V případě, že jde o kvalitní nemovitost, může banka půjčit i více než 70 procent z ceny domu či bytu. To znamená, že žadatel nebude muset mít tak veliké úspory.

Tato varianta se hodí:

- pro zájemce, kteří mají určitou hotovost k dispozici, případně mají dostatečně kvalitní nemovitost jako zástavu;
- pro žadatele, kteří mají dostatečné příjmy na pokrytí pravidelné splátky, a nemusí tedy využívat progresivní splácení, kdy se splátky postupem času zvyšují.

Hypotéka nad 70 procent tržní ceny nemovitosti

Pokud nemá zájemce o úvěr alespoň 30 procent z odhadní ceny bytu nebo domu, nemusí zoufat. V nabídce bank jsou i úvěry až na 100 procent z ceny nemovitosti. Systém splácení je stejný jako v předchozím případě. Cenou za to, že banka půjčí celou sumu, je však vyšší úročení a také přísnější požadavky na **bonitu** klienta - především jde o dostatečně vysoký příjem.

Na druhou stranu v okamžiku, kde se klientovi mění úroková sazba na další období a část nesplaceného úvěru je nižší než 70 procent z původní hodnoty nemovitosti, automaticky klient získává nižší úročení, tedy sazbu, která odpovídá klasickému hypotečnímu úvěru.

Stoprocentní hypotéku lze zvolit:

- pokud nemáte žádné vlastní prostředky a potřebujete získat od banky co nejvíce peněz;
- jestliže máte dostatečně vysoký příjem na splnění požadavků banky a můžete si dovolit splácet úvěr s vyšším **úročením**.

Úvěr s progresivním splácením

Jde o půjčku určenou především pro mladé lidi, protože velikost pravidelné měsíční splátky se postupem času zvětšuje. V prvních letech je splátka nižší než u klasické hypotéky - v některých bankách až o jednu třetinu - naopak na konci ji převyšuje. Nevýhodu je, že na úrocích zaplatí klient bance víc než v případě klasického hypotečního úvěru.

Jednu výhodu však především pro mladé klienty má: umožňuje získat úvěr i těm, kteří by na standardní hypotéku nedosáhli.

Hodí se:

- pro mladší klienty, kterým v budoucnu příjem domácnosti vzroste a budou si moci dovolit vyšší splátky;
- pro zájemce, kteří by nesplnili požadavky banky na klasický hypoteční úvěr.

Hypoteční úvěr v kombinaci se stavebním spořením

Klient splácí pouze úroky z hypotečního úvěru a souběžně spoří na stavebním spoření. Po ukončení stavebního spoření z ušetřených peněz splatí část dluhu hypoteční bance a pak pokračuje v klasickém splácení dluhu. Případně může uzavřít další cyklus stavebního spoření.

Z hlediska výhodnosti úvěrů, se zdá právě toto kombinace pro klienty nejlepší. S rostoucí výši hypotečního úvěru výhodnost tohoto typu produktu však klesá. Výhodné spoření s využitím státní podpory stavebního spoření je efektivní při úložkách stavebního spoření 1500 korun za měsíc. Má-li jeden žadatel více smluv o stavebním spoření, přichází o státní podporu, a spoření je tak méně výhodné. Změny ve stavebním spoření od začátku tohoto roku (u nových smluv nižší státní příspěvek) však přinesly bohužel snížení výhodnosti této varianty.

Nevýhodou produktu pro řadu klientů může být vyšší administrativní náročnost v důsledku nutnosti provázat oba produkty, a tedy vyšší časová náročnost při vyřizování úvěru ve srovnání s klasickou hypotékou.

Tuto kombinaci by měl zvolit:

- ten, kdo může kombinovat více smluv o stavebním spořením, na které je přiznána státní podpora - to znamená, pokud má více členů rodiny uzavřené stavební spoření;
- i ten, kdo má pouze jednu smlouvu o stavebním spoření, ale chce této možnosti využít především pro nižší částky úvěru.

Hypotéka v kombinaci s kapitálovým životním pojištěním

Pokud člověk žádá o hypotéku, musí mít sjednané **životní pojištění**. Může se však stát, že bance nemusí vyhovovat klientova životní pojistka. Proto mají finanční domy v nabídce i úvěry přímo s životním pojištěním. Ne vždy je tato varianta opravdu dobrým řešením. Například pokud jde o mladého žadatele bez rodiny, nebude pro něj tento produkt zřejmě zajímavý, protože na něm není nikdo závislý, a nepotřebuje se tedy pojišťovat pro případ smrti.

V rámci tohoto typu úvěru klient opět splácí pouze úroky z hypotečního úvěru a souběžně spoří na

kapitálovém životním pojištění. Na konci doby splatnosti úvěru klient splatí jednorázově dlužnou částku z výnosu životního pojištění. Některé typy životních pojistek umožňují částečné výplaty v průběhu spoření. V takovém případě je část dlužné sumy vždy uplacena z částečného výnosu **pojistky**.

Hypotéka v kombinaci s životní pojistkou:

- je vhodná pro klienty, kteří mají rádi jistotu, avšak v konečném součtu zaplatí bance více než u klasické hypotéky. Zajímavou možností tak může být například pro rodiny s dětmi, kdy jeden z partnerů má výrazně vyšší příjem než druhý partner a splácení úvěru je na tomto příjmu závislé.
- mohla být vhodná i pro klienty od 40 let věku výše, kteří využijí takové splatnosti úvěru, že budou moci uplatňovat odpočitatelnou položku od základu daně zaplaceného **pojistného** až do výše 12 000 korun ročně.

Podle čeho vybíráte hypoteční úvěr? Jaké zkušenosti máte s jeho přidělováním? Napište nám, těšíme se na vaše názory a zkušenosti.

Zdroj: www.fincentrum.cz

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz