

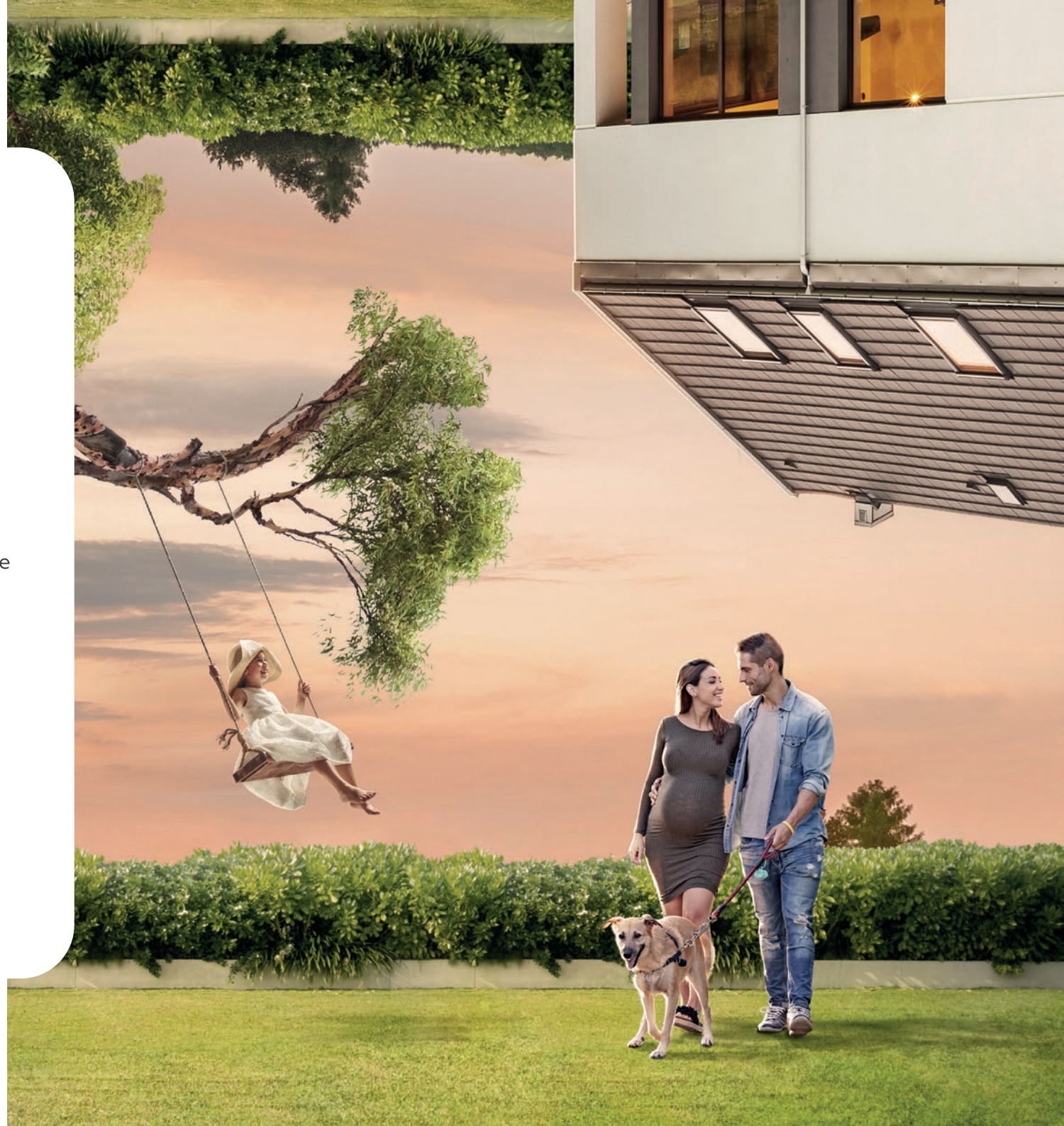
HYPOTÉKA

jedním tahem

MĚNÍME SEN V REALITU

Pořízení nemovitosti je o komplexním řešení financí. Spolehlivě vás provedeme procesem vyřízení hypotéky a díky srovnání celého trhu vám zajistíme nejnižší úrokovou sazbu.

stone & belter
peníze a život



OBSAH

Proč se poradit s odborníkem	2
Česká národní banka mění pravidla hypoték	3
Úrokové sazby	3
Proces hypotéky krok za krokem	4
Refinancování hypotéky	5
Pozor na pojištění	5
Hypotéka jako součást finančního konceptu	6
Specifické typy hypoték	7

HYPOTÉKA *jedním tahem*

PROČ SE PORADIT S ODBORNÍKEM

Nákup bytu či rodinného domu patří ke **klíčovým životním rozhodnutím většiny lidí.**

Jak bychom měli při koupi nemovitosti postupovat? Je na sjednání hypotéky vhodná doba?

Základní podmínkou, aby koupě nemovitosti proběhla bez problémů, je dostatečné naplánování. Je důležité si ujasnit, jaké jsou naše potřeby a požadavky, nejen současné, ale také budoucí, jelikož bydlení není krátkodobá investice.

Důležité je dívat se na nabídky developerů i realitních kanceláří, najít nemovitost, kterou si mohou dovolit, ale také chodit na prohlídky konkrétních nemovitostí. To vše alespoň půl roku před samotnou realizací. Tím předejdeme unáhlenému nákupu a mnohdy i podepisování rezervačních smluv za nevýhodných podmínek.

Na co se zaměřit při výběru správné varianty financování?

Vhodné je porovnat několik bankovních domů a hypotečních bank. V dnešní době je nepřehledné množství informací na internetu. Nicméně porovnání sazeb na webu není vše. Většina webů, které umí porovnat hypoteční banky mezi sebou, je vlastněna nebo spoluvlastněna bankovními domy, které poskytují hypotéky. Objektivita je tedy relativní.

Pokud nemáte chuť nebo čas věnovat dlouhé hodiny srovnávání bank, nabízí se možnost obrátit se na hypotečního makléře, který má dobré reference.





HYPOTÉKA *jedním tahem*

ČNB MĚNÍ PRAVIDLA HYPOTÉK

Mohu koupit nemovitost bez vlastních prostředků?

Od 1. 4. 2022 ČNB snížila horní limit ukazatele LTV (poměr úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti) na 80 % (90 % pro žadatele mladší 36 let). Nižší úroková sazba je pro hypotéky do 80 % LTV.

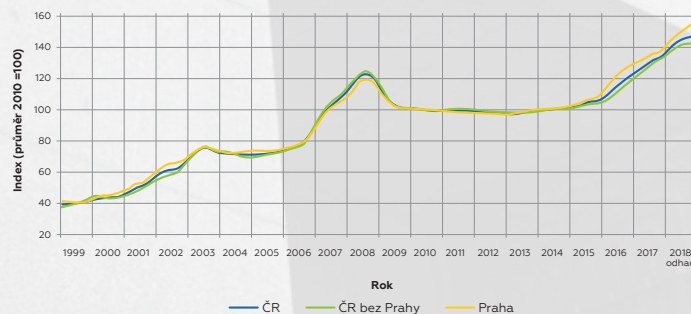
Mohu koupit nemovitost bez vlastních zdrojů?

Stále existuje možnost, jak zbylou část kupní ceny financovat přes úvěr ze stavebního spoření. Úvěry ze stavebního spoření se poskytují až do částky 800.000 Kč bez nutnosti zástavy nemovitosti, aniž byste měli již uzavřenou smlouvu o stavebním spoření.

Dopady regulace ČNB na klienta

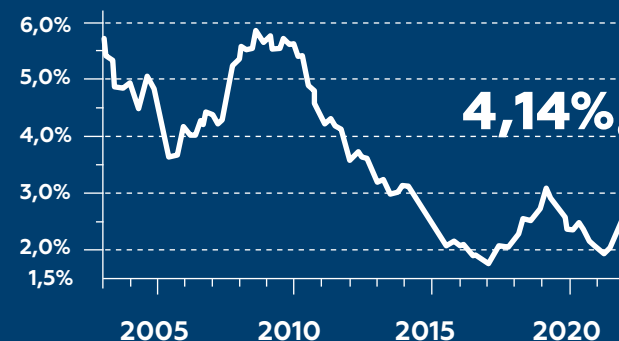
- Od 1. dubna 2022 jsou poskytovatelé hypotečních úvěrů opět povinni dodržovat limity ukazatelů DTI a DSTI.
- Limit ukazatele DTI (celkový dluh žadatele vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního příjmu) bude činit 8,5 (9,5 pro žadatele mladší 36 let).
- Limit ukazatele DSTI (poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhů žadatele o úvěr a jeho čistým měsíčním příjmem) bude 45 % (50 % pro mladší 36 let).
- V minulosti se tyto limity několikrát měnily.

Indexy cen bytů (index, 2010 = 100)



ÚROKOVÉ SAZBY

Graf vývoje průměrných úrokových sazeb hypotečních úvěrů v ČR dokládá, že dlouhodobý pokles trvající od konce roku 2009 skončil na přelomu let 2016 a 2017. Po něm následoval poměrně strmý růst, který se zlomil v lednu 2019 a byl vystřídán poklesem o více než 0,5 %. Vzhledem k vysoké inflaci v letech 2021–2022 došlo k výraznému nárůstu hypotečních sazeb.



4

PROCES HYPOTÉKY KROK ZA KROKEM

ČASOVÁ OSA HYPOTÉKY

objednání odhadu - **zpracování 10 dnů**



PRESCORING

Prescoring je první krok. Před výběrem nemovitosti byste měli vědět, zda je Vám banka vůbec ochotna poskytnout hypotéku a v jaké výši.

NEMOVITOST

Pokud již víte, že můžete hypotéku získat, můžete začít vybírat konkrétní nemovitost, protože již máte i představu, jak vysoký hypoteční úvěr můžete získat.

DOKUMENTACE

V okamžiku, kdy máte vybranou nemovitost, můžete začít vybírat banku, u které budete žádat o hypoteční úvěr.

HYPOTÉKA

Proces žádosti a schválení hypotéky se skládá z administrativních kroků v bance, které trvají 2 až 4 týdny podle rychlosti dodání dokumentů.





HYPOTÉKA *jedním tahem*

REFINANCOVÁNÍ HYPOTÉKY

a) Refinancování hypotéky do jiné banky (nejčastěji při výročí fixace)

Hypotéku můžete doplatit bez sankcí při výročí fixace, a to formou refinancování hypotéky do jiné banky. V případě refinancování hypotéky do jiné banky, samozřejmě s lepšími parametry, máte služby zdarma (včetně odhadu). Navíc můžete požádat o bonus od nás ve formě Vašeho osobního finančního konceptu, který je standardně placený, ale při refinancování jej máte zdarma.

Hlavní důvody vedoucí k refinancování hypotéky:

- Snížení úrokové sazby
- Navýšení hypotečního úvěru, většinou až 20 % (tato změna je při refinancování zdarma)
- Další úpravy hypotečního úvěru, změna zástavy, změna dlužníků, změna délky/splatnosti hypotéky

stone & belter
peníze a život



b) Vyjednání nižší sazby u stávající banky

Pokud klient zůstává u stávající banky a klientovi pomůžeme vyjednat nižší sazbu, než je první nabídka současné banky tak klientovi účtujeme za tuto službu a vyjednání úspory částku 1.900 Kč. V případě vyjednání vyšší úspory než 20.000 Kč za dobu fixace je pak účtováno 4.900 Kč.



POZOR NA POJIŠTĚNÍ

Pokud Vám někdo tvrdí, že životní pojištění musíte k hypotéce mít (a v horším případě že musíte sjednat nejprve právě pojištění), rychle pryč.

Jedná se o prodejce pojištění, a ne kompetentního člověka, který Vám dobře poradí s hypotékou. Životní pojištění některé banky vyžadují u „90 % hypotéky“ nebo v jiných výjimečných případech, životní pojištění tedy není rozhodně povinné.

Jediné pojištění, které banka k hypotéce vyžaduje, je pojištění nemovitosti.

Sjednání životního pojištění má vliv na konečnou sazbu, a to ve výši desetin procenta. Mezi bankami jsou velké rozdíly. Při hypotéce např. 2 mil. může být cena pojištění 320 Kč, ale i 1.000 Kč měsíčně.

Může tedy nastat situace, kdy se vyplatí využít úvěr u banky s vyšší úrokovou sazbou, protože celková nákladovost (pojistka + splátka hypotéky) může být díky nižšímu pojistnému celkově nižší. Zveřejňování ukazatele RPSN je povinné podobně jako u spotřebitelských úvěrů a je dobré jej sledovat.

HYPOTÉKA *jedním tahem*

HYPOTÉKA JAKO SOUČÁST FINANČNÍHO PLÁNU

Přeplatím statisíce, tak si hypotéku raději nevezmu.

Ptejte se, kolik na hypotéce přeplatíte. Ale nominální číslo, které na první pohled může odradit, není vše. Reálné náklady snižuje odečet úroků z hypoték, ať už jste zaměstnanec, nebo podnikatel. Zároveň hodnota peněz se v čase mění. Pokud uvažujeme dlouhodobou inflaci 2 % a sazbu hypotéky 2,00 % p.a., tak za dobu hypotéky, ať už je splatnost 15, nebo 30 let, reálně splatíme přibližně stejnou částku, jakou jsme si půjčili. Tento hrubý výpočet mohou zásadně ovlivnit faktory jako výše inflace/ deflace, sazba hypotéky pro další období fixace, konkrétní spotřebitelský koš (individuální míra inflace může být jiná než oficiální číslo).

Mám splatit hypotéku co nejdříve, nebo zvolit nižší měsíční splátku?

Splatnost (délka) hypotéky se standardně nastavuje na 10 až 30 let. Přístupy k volbě délky splatnosti jsou v zásadě dva. Buď můžete dát přednost co nejrychlejšímu splacení dluhu, pokud Vám pocitově nesedí dlužit bance peníze, nebo mít raději rezervu a zvolit delší splatnost. Případné volné zdroje lze spořit (investovat) a při výrocích fixace realizovat mimořádné splátky nebo odkládat opravdu na pozdější dobu. Matematické modely vycházející z historických výsledků na finančních trzích hovoří pro druhou variantu. Ale kromě nejistoty ohledně výnosu investic v dalších letech je také otázka, zda volné měsíční přebytky skutečně budeme zhodnocovat, nebo je utrácet.



FINANČNÍ NEZÁVISLOST

Kompletní servis
Ideální dělení majetku



TVORBA KAPITÁLU

Děti
Penze
Bydlení
Budoucnost
Optimalizace daní



ZAJIŠTĚNÍ

Osob
Majetku
Odpovědnosti

stone & belter
peníze a život





HYPOTÉKA *jedním tahem*

SPECIFICKÉ TYPY HYPOTÉK

- **Neúčelové hypotéky**

běžně známé jako tzv. **americké** hypotéky. Pokud máte k dispozici nemovitost do zástavy a dostatečné příjmy, můžete si půjčit prostředky na cokoliv. Sazby čekat vyšší.

- **Hypotéka na koupi družstevního bytu**

Všechny banky Vám řeknou, že ji umí, ale musíte dát do zástavy jinou nemovitost. Dále je několik bank, které nevyžadují jinou zástavu, ale je nutné, aby družstevní byt byl převeden do 12 měsíců do osobního vlastnictví.

- **Překlenovací hypotéky**

(pozor, nezaměňovat s překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření). Tento typ hypotéky je pro situace, kdy již nemovitost vlastníte, ale chcete koupit nemovitost větší (dražší) a nemáte vlastní zdroje.

stone & belter
peníze a život



„Zcela perfektní a profesionální spolupráce. Na firmu Stone and Belter se obracím opakovaně, její poradci mi poskytovali poradenství s hypotékou, refixací a s různými druhy pojištění. Reagují obratem, mají podrobnou znalost trhu, potřebné kontakty, dokážou srozumitelně provést smluvní dokumentaci a vysvětlit výhody a nevýhody různých postupů nebo produktů. Málokdy mohu někoho doporučit, ale v tomto případě to dělám s naprostou důvěrou a na základě předchozí výborné zkušenosti, která v tomto oboru bohužel není vždy pravidlem.“
– Natálie

„Výborné služby a poradenství, např. pro zájemce o hypotéku.“
– Samuel

„Profesionální vystupování, precizní jednání, vřele doporučuji také Realitní kancelář Stone & belter.“
– Petr

S NAŠÍ HYPOTÉKOU ZMĚNÍTE SEN V REALITU

Pořízení nemovitosti je o komplexním řešení financí.
Spolehlivě Vás provedeme procesem vyřízení hypotéky a díky
srovnání celého trhu Vám zajistíme nejnižší úrokovou sazbu.

stone & belter
peníze a život

www.stoneandbelter.cz