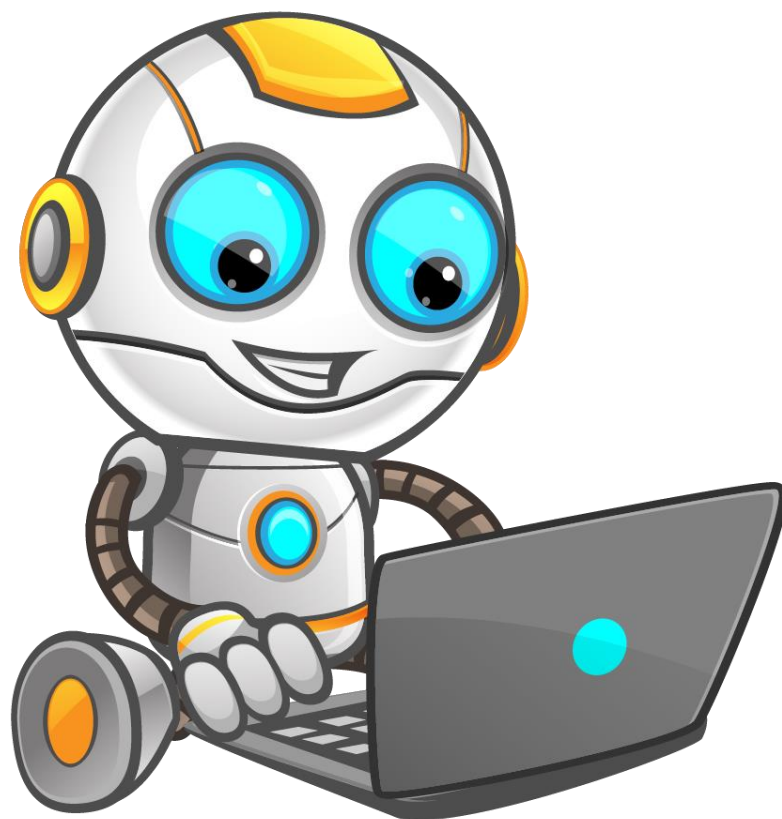




11 nejčastějších chyb a omylů u hypoték

HYPOROBOT.CZ

Na zprostředkování hypoték a úvěrů na bydlení se specializuji již od roku 2011. Zajišťuji běžné i netradiční způsoby financování. Během této doby jsem měl možnost porovnávat a řešit nespočet možností, nabídek a kombinací úvěrů. Právě tak jsem si reálně ověřil a otestoval jednotlivá řešení financování, a mohu potvrdit, že ne všechny výhodné nabídky a akce bank jsou pro klienty opravdu výhodné. Stejně tak platí, že neexistuje univerzální řešení pro hypotéku. Vždy je potřeba postupovat individuálně.

Proto pracuji pro své klienty, a ne pro jednotlivé banky nebo stavební spořitelny. Právě proto mohu zajistit nestranné porovnání jednotlivých variant a nákladů se splácením. Moji klienti získají nejen levnější, rychlejší, a hlavně bezpečnější splácení hypotéky a dalších úvěrů, ale hlavně veškeré potřebné informace a podklady k řešení právě jejich požadavků.

Tento e-book jsem se snažil napsat co nejméně odborně. Je totiž určen hlavně pro klienty, kteří ještě nemají přesnou představu, o čem vlastně hypotéky jsou. Pokud vám nebude něco jasné, najdete nesrovnalosti nebo budete chtít něco upřesnit / vysvětlit, jsem samozřejmě k dispozici.

CHCI ZÍSKAT ODMĚNU AŽ 10.000 KČ

Obsah

Omyl č.1: Hypotéku si zvládnou výhodně zařídit sám.....	4
Omyl č.2: Hypotéka je nesmysl, nejlepší je koupit si nemovitost za hotové	5
Omyl č.3: Hypotéku si dokážu vypočítat a zařídit na každé online kalkulačce.....	6
Omyl č.4: Na hypotéku potřebuji našetřit aspoň 10% vlastních peněz	7
Omyl č.5: Čím nižší úroková sazba, tím lepší hypotéka	8
Omyl č.6: Nejdůležitější pro porovnání je RPSN	9
Omyl č.7: Čím kratší doba splatnosti, tím více peněz ušetřím.....	10
Omyl č.8: Moje banka mi dá nejlepší podmínky	11
Omyl č.9: Mimořádné splátky hypotéky se vyplatí	12
Omyl č.10: Stavební spořitelna je výhodnější	13
Omyl č.11: Nemovitost na hypotéku je banky	14

Omyl č.1: Hypotéku si zvládnou výhodně a levně zařídit sám

Ano, hypotéku si jistě zvládnete zařídit sami. I já jsem se snažil ušetřit na zedníkovi a postavil jsem si v minulosti sám posuvné dveře, kryté sádrokartonem. Podle toho to pak ale vypadalo. Nejen, že mne to stálo zbytečně peníze na materiálu, který jsem si poničil nebo třeba ani nepotřeboval, ale výsledek nebyl zdaleka dle očekávání. Nemluvě o ztrátě času, který jsem ztratil nakupováním nářadí a materiálu, různými dodělkami a detaily nemluvě. Horší už to pak bylo s funkčností a drobnými detaily, které užívání těchto dveří zbytečně komplikovalo.

Právě proto už raději vše přenechám někomu, kdo má dostatečné zkušenosti ve svém oboru. Tento e-book jste si stáhli z internetových stránek, a na ně jste se dostali také díky tomu, že jsem využil odborníka na online marketing a úpravu stránek pro vyhledávače (SEO).

Vy teď máte tu samou situaci. Buď obětujete svůj čas a nějak si sami zařídíte hypotéku, a budete spoléhat na to, co vám prodejci v bankách řeknou a neřeknou, nebo ušetříte čas, nervy a získáte porovnání jednotlivých variant financování a kalkulace nákladovosti hypotéky podle jednotlivých nabídek hypoték, u kterých zajisté získám lepší nabídky. Další úsporou budou i poplatky na Katastru nemovitostí a slevy na dalších produktech k hypotéce. Mimochodem už jsem se zmínil o tom, že svým klientům také vyplácím finanční odměny?

Omyl č.2: Hypotéka je nesmysl, nejlepší je koupit si nemovitost za hotové

Jedním z častých argumentů je, že se nevyplatí kupovat nemovitost na hypotéku, a raději použijete své peníze (naspořené, dar od rodičů, peníze z dědictví nebo z prodeje nemovitosti) a koupíte nemovitost “za hotové”. Jednoduchá matematika ale říká, že tomu tak v naprosté většině případů není. Když totiž zaplatíte celou nemovitost ze svého, nemůžete si své peníze nechat zhodnotit, tj. vydělávat další peníze. Jednoduše by se dalo říct, že když se zadlužíte, tak ušetříte.

V tabulce porovnání sami uvidíte, jak to dopadne, když si na 50% nebo 80% kupní ceny vezmete hypotéku, a zbytek svých peněz necháte zhodnocovat a máte své peníze v případě potřeby k dispozici. Nemovitost ve výpočtu je za kupní cenu 1.700.000,- Kč.

	Splatnost:	Splatnost:	Splatnost:	Splatnost:
Varianta 50% hypotéky	10 let (120 měsíců)	15 let (180 měsíců)	20 let (240 měsíců)	25 let (300 měsíců)
Zaplaceno na úrocích	-110 685 Kč	-169 360 Kč	-230 515 Kč	-294 115 Kč
Očekávaný výnos	242 826 Kč	524 373 Kč	885 299 Kč	1 345 943 Kč
Klienti získali navíc	132 141 Kč	355 013 Kč	654 784 Kč	1 051 828 Kč

Omyl č.3: Hypotéku si dokážu vypočítat a zařídit na každé online kalkulačce

Při dlouhodobém průzkumu, který jsem si osobně prováděl na několika online kalkulačkách a formulářích, docházelo až k 60% chybovosti při zadávání dat žadatelem o hypotéku. Není tedy divu, že nabídky z online kalkulaček jsou pak častokrát zavádějící nebo dost nepřesné.

Různé online kalkulačky a porovnávače hypoték jsou v podstatě jen sběrné formuláře k odeslání vašich kontaktů, které si pak kupují jednotliví finanční poradci, většinou nováčci, kteří nemají dostatek svých klientů. Tito zprostředkovatelé většinou berou tuto službu jako jednorázový obchod a proto se snaží k hypotéce prodat co nejvíce dalších služeb a produktů, které ne vždy potřebujete.

Právě proto na svých webech používám pouze kontaktní formuláře, a následně řeším požadavek s klienty individuálně, a přesně pak podle jejich plánů a možností zajistím vhodné řešení, poskytovatele hypotéky, porovnání nabídek i protinabídek a výhodnější hypoteční servis.

CHCI POROVNÁNÍ NABÍDEK A NÁKLADŮ

Omyl č.4: Na hypotéku potřebuji našetřit aspoň 10% vlastních peněz

100% hypotéky již opravdu neexistují, tedy pokud nejste opravdu dobrý a bonitní klient jisté banky. Stále ještě ale svým klientům **zajišťují 104% financování** pro koupi nemovitosti na bydlení. Proč zrovna 104%? Protože ta 4% navíc jsou na daň z nabytí nemovité věci, kterou musíte zaplatit státu do 3 měsíců od nabytí nemovitosti (neplatíte u novostavby a družstevních bytů)

Mám pro vás možnost pořídit si nemovitost, i když nemáte naspořenou ani korunu. Samozřejmě je ale potřeba doložit dostatečné příjmy.

Nezapomeňme také na **rezervační zálohu**, kterou musíte složit po podpisu rezervační smlouvy. Proto si u mne raději dopředu zajistěte dostatek peněz, a třeba i pohotovostní úvěr, u kterého nemusíte mít vybranou nemovitost.

Další možností je využití další nemovitosti do zástavy (rodičů nebo sourozenců). Tato zástava je většinou na prvních 10-15 let maximálně, a můžete jí kdykoliv zrušit vyplacením potřebného rozdílu.

Pomoci mohou také rodiče, kteří si na potřebnou výši hypotéky vezmou úvěr, který pak klidně můžete splácet vy. Je to i z toho důvodu, že nemusíte v bance procházet bonitně, nebo nepůjde kombinovat financování. Zde je totiž potřeba postupovat podle předem daných pravidel a kroků, aby pak banka obchod nezamítla nebo nezkomplikovala.

Omyl č.5: Čím nižší úroková sazba, tím lepší hypotéka

Banky se v reklamách a nabídkách předhánějí s co nejnižší úrokovou sazbou hypotéky. Je ale potřeba si zjistit, za jakých podmínek tuto úrokovou sazbu hypotéky získáte, a hlavně na jak dlouho

Proto, aby vám mohli dát nízkou úrokovou sazbu, si banky nejčastěji dávají podmínku, že se necháte hypotéku na její splácení pojistit. Jde o tzv. **bankopojištění**. Takto sice dostanete levnější splátku hypotéky, ale zároveň musíte po dobu splácení hypotéky platit ono pojištění, které ale kryje pouze základní rizika (smrt, invalidita, případně ztráta zaměstnání (ne vaší vinou nebo dohodou).

Některé banky si pro poskytnutí slevy dají také podmínku využití kreditní karty. Pokud stihnete půjčené peníze z této **kreditní karty** vrátit v bezúročném období (většinou do 30 dnů), tak je to v pořádku. Stejně ale počítejte s nákladem u měsíčního/ročního poplatku za vedení tohoto úvěrového účtu.

Zajímavost: I s úplně stejnou úrokovou sazbou se může měsíční splátka hypotéky lišit. Příčinou je jiný tip úročení (360/365)

Někteří hypoteční specialisté proto doporučují, abyste výhodnost nabídky posuzovali podle RPSN (**R**oční **P**rocentuální **S**azba **N**ákladů). Ani zde ale nemáte přesné porovnání. Jak je to možné? O tom v dalším bodu.

Omyl č.6: Nejdůležitější pro porovnání je RPSN

Může to tak vypadat, ale není tomu tak. S novým zákonem o spotřebitelských úvěrech, a tedy i hypoték, přišla podmínka, že poskytovatelé úvěru musí uvádět očekávanou sazbu RPSN.

Tato informace o RPSN uvedená v nabídkách a úvěrových smlouvách je ale nepřesná. Banka do tohoto nákladu totiž musí uvádět všechny očekávané náklady spojené se splácením úvěru a jeho ukončením.

Co se do RPSN nejčastěji započítává?

Jde hlavně o ověření podpisů na zástavních smlouvách pro Katastr nemovitostí a banku, dále poplatek vklad zástavní smlouvy 1.000 Kč, výmaz zástavní smlouvy 1.000 Kč (čeká se zvýšení poplatku na 2.000 Kč), a očekávané náklady na majetkové pojištění nemovitosti. Některé banky si účtují roční poplatek za odeslání potvrzení o zaplacených úrocích (0 - 500 Kč/rok). Ne vždy ale tyto poplatky platíte. Třeba vklady zástavních smluv a ověření podpisů na zástavních smlouvách hradím za klienty já.

Jak tedy správně porovnávat jednotlivé nabídky hypoték a úvěrů od stavebních spořitelen? Podle skutečných nákladů se splácením v prvním období fixace a podle konečného zůstatku dluhu ke konci fixace.

Nikdo není schopen určit, kolik vás bude stát splácení hypotéky po celou dobu. Nedá se dopředu přesně určit, jak vysoké budou úroky za 5 nebo 8 let a už vůbec ne za 15 nebo 20 let. Proto se dělá pouze orientační propočet nákladů. Skutečné a přesné náklady se splácením hypotéky tak získáte pouze pro první období fixace úrokové sazby, kdy známe všechny potřebné parametry.

Nikdo neví, co bude za 5 nebo 8 let při konci fixace. Moji klienti mají tu výhodu, že je na toto období připravím tak, že pokud úroková sazba vzroste, nebudou muset ze svého aktuálního příjmu platit víc na měsíční splátky. Naopak je vyjde tento rozdíl ve splácení levněji.

Omyl č.7: Čím kratší doba splatnosti, tím více peněz ušetřím

Matematicky to zní jako fakt. Skutečnost je ale jiná. Do splácení hypotéky na delší dobu totiž vstupuje několik proměnných. Pokud splácíte hypotéku kratší dobu, máte samozřejmě vyšší měsíční splátky. Tyto peníze, které oproti 30 leté splatnosti pošlete bance navíc, vám ušetří pouze rozdíl podle aktuální úrokové sazby hypotéky. Nyní je sazba hypoték kolem 2,49% (srpen 2019), a pokud nebude úrok hypotéky vyšší, než 5%, bude toto pravidlo platit i nadále.

Když totiž vaše peníze z rozdílu splátky necháte pravidelně zhodnocovat, dá se u rozumných variant vyváženého odkládání získat roční výnos nad 6%. U tohoto výnosu neplatíte daň z příjmu a peníze máte většinou do 14 dnů k dispozici.

Tyto peníze pak můžete použít na doplacení hypotéky, nebo jakýmkoliv jiným způsobem. V naprosté většině případů se takto splatí hypotéka ještě rychleji a levněji, než když posíláte peníze bance ve splátkách za kratší dobu splatnosti hypotéky.

Nezapomeňte také na vyšší částku, která se vám také vrátí zpět na daňových odpisech.

CHCI UŠETŘIT PŘI SPLÁCENÍ HYPOTÉKY

Omyl č.8: Moje banka mi dá nejlepší podmínky

Může to být speciální, ale nemusí to být nejlepší nabídka. Nezapomeňte totiž na další náklady spojené s hypotékou. Častokrát se pak stane, že vám ve vaší bance zajistím ještě levnější řešení. Nemluvě o možnosti porovnání nabídek od jiných bank. Pokud máte v plánu si obejít několik bank a požádat o nabídku, počítejte se záznamem každé této žádosti do bankovního registru (BRKI).

Ani tímto způsobem ale nemáte zaručené opravdu nejlepší nabídky. Jednáte totiž s hypotečním poradcem na přepážce, já řeším nabídky přímo s centrálou nebo regionálním ředitelstvím, a díky historii svých obchodů a naší obchodní skupině máme další slevy a výhody, které zajistíme i bez podmínek bankopojištění atd. Další cennou úsporou, kterou se mnou získáte je čas, který ušetříte zbytečným chozením po bankách.

Omyl č.9: Mimořádné splátky hypotéky se vyplatí

Chcete raději ročně ušetřit 2,5 procenta a zbavit se svých peněz, nebo je využijete ve svůj prospěch a necháte je vydělávat třeba s fixním úrokem 5% každý rok a máte je k dispozici? I zde platí ten samý případ, jako u omylu, ve kterém řeší kratší dobu splatnosti, a vracení vyšší částky na daňových úlevách.

Pokud necháte své peníze zhodnocovat tak, že vám výnos zaplatí úroky, a ještě vám zůstanou nějaké peníze, nevyplatí se zbavovat se peněz, které jednou můžete potřebovat.

**CHCI SPOČÍTAT, JESTLI SE MI VYPLATÍ
MIMOŘÁDNÁ SPLÁTKA**

Omyl č.10: Stavební spořitelna je výhodnější

Hlavně jedna nejmenovaná stavební spořitelna lákají své klienty na opravdu nízké úrokové sazby za úvěry ze stavebního spoření. Není proto divu, že této lákavé nabídce klienti podlehnou. Ve skutečnosti se pak ale nabízený úrok 2,29% zvedne na RPSN až 3,19% a po určitou dobu (10-12 let) jste k této smlouvě připoutáni nevýhodným poplatkem za její refinancování. To už nezní tak lákavě, že? Jak je to možné?

Jde totiž o **překlenovací financování** ze stavebního spoření, kde platíte úroky z celé půjčené částky a zároveň si dospořujete. Teprve potom, co si dospoříte 40% z cílové částky úvěru, tak z naspořené částky vyplatíte peníze na váš dluh a zbytek dluhu můžete platit jako řádný úvěr, který je takřka totožný se splácením u hypotéky. Oproti tomu u hypotéky snižujete svůj dluh již od začátku a tím se také snižují placené úroky.

Když porovnáte zaplacené peníze během splácení třeba u 10 let a zůstatek úvěru ke splacení, je překlenovací financování o dost dražší variantou. A to jsou započteny i státní příspěvky a daňové odpisy.

Prodejci tohoto úvěru proto své výpočty prezentují tak složitě, že se v nich nezkušený klient lehce ztratí. Prodejci pak samozřejmě uvádějí jen jednotlivé výhody. O nevýhodách už nemluví.

I u stavebních spořitelen lze ale získat výhodné financování. Je ale potřeba zvolit správný způsob a produkt.

Omyl č.11: Nemovitost na hypotéku je banky

Vlastníkem nemovitosti je osoba uvedená jako vlastník v Katastru nemovitostí. Banka zde má pouze zástavní právo smluvní.

Po celou dobu můžete s nemovitostí nakládat dle vlastního uvážení, pokud se to nedotkne podmínek zástavní smlouvy. Nelze tedy například měnit účel užívání (z bytové jednotky na kancelář).

Když ale přece jen dojde na tu nejhorší variantu, a vy nemůžete pravidelně splácet své závazky a není náhradní varianta, můžete nemovitost kdykoliv prodat za tržní cenu. Na prodej máte dokonce až 6 měsíců od zesplatnění úvěru. Banka po tuto dobu nemůže dát nemovitost do dražby, a vy tak nejednáte v časové tísní. Vždy je ale lepší se na tyto situace připravit tak, že jim budeme předcházet.