

Proč jsou hypotéky stále populárnější:

Postupný pokles ceny peněz na peněžních a kapitálových trzích. Vývoj průměrných úrokových sazeb vytvořil příznivý prostor pro snižování úrokových sazeb z hypotečních úvěrů a zvýšení jejich dostupnosti.

Možnosti (počínaje rokem 1998) odpočtu zaplacených úroků z hypotečních úvěrů nebo úvěrů ze stavebního spoření použitých na uspokojení bytové potřeby daňového poplatníka od základu daně z příjmů fyzických osob.

Výsledné reálné zatížení u hypotéky se státní podporou může činit i méně než 3,5 procenta ročně.

Dlouhodobé splácení úvěru až desítky let, což znamená nižší zátěž pro rodinné finance.

Kdo může požádat o hypotéku?

Občan České republiky s trvalým pobytem na území ČR, nebo osoby, které mají takovou osobu za manžela či manželku.

Občané EU s trvalým pobytem na území ČR

projednává se návrh na "celounijní hypoteční trh" (kolem roku 2010)

Co může být financováno hypotečním úvěrem?

koupě, výstavba či rekonstrukce nemovitosti

modernizace a údržba nemovitosti

vypořádání dědictví nebo společného jmění manželů

stále častěji také sousedící pozemky a funkční stavby

Co může být objektem hypotéky?

byt

rodinný dům, rekreační dům

stavební pozemek s následnou výstavbou nemovitosti

ve vybraných případech bytový dům

garáž

prostory a objekty k podnikání

Výše hypotečního úvěru

Je omezena hodnotou zastavených nemovitostí i (jistin), klasicky a nejčastěji do maximální výše 70 % z ceny nemovitosti a schopností klienta splácet.

Na trhu jsou i tzv. 100% hypotéky, kdy je možno získat úvěr na celou nemovitost.

Minimální výši hypotéky mají jednotlivé hypoteční banky rozdílné.

Doba splatnosti hypotéky

Úvěr musí být splacen nejpozději do určitého věku žadatele (kolem 70 let - podle banky)

splácení úvěru je v rozmezí 5 - 30 let. V případě finanční podpory státu je max. doba splácení 20 let.

Příklady kombinace úvěrů, které je možné získat (podle nabídek hypotečních bank)

se stavebním spořením (výhodná kombinace hypotéky a stavebního spoření se státní podporou)

s kapitálovým životním pojištěním (kapitálová hodnota je použita na splácení úvěru)

Co je dobré vědět před vstupem do hypoteční banky?

Hypoteční úvěry jsou poskytovány podle zákonem stanovených pravidel, které banka musí respektovat. Jedná se zejména o:

obvyklá cena je cena stanovená bankou, to znamená že banka může (s ohledem na možná rizika) upravit směrem dolů i nahoru cenu uvedenou ve znaleckém odhadu ceny nemovitosti provedeném odhadcem

zástavou pro hypoteční úvěr musí být nemovitost, navíc však může banka požadovat i jiné dozajištění (ručitelské prohlášení, blankosměnku, aj.) k zajištění lze využít pořízovanou či jinou nemovitost (např. nemovitost ve vlastnictví 3. osoby), zastavena může být i rozestavěná nemovitost (zapsaná v katastru nemovitostí)

žadatel musí disponovat dostatečnými příjmy pro splácení požadovaného úvěru

samozřejmě musí mít co nejvíce ujasněnou představu o vlastním investičním záměru, tedy jak chce nové bydlení získat, od koho či s čí pomocí a jak jej financovat.

Co mě bude zajímat při volbě hypoteční banky?

výše úrokové sazby, její fixaci a způsob stanovení na nové období,

možnosti a způsoby předčasného splácení,

podíl hypoteční banky na trhu (souvisí s profesionalitou a kvalitou poskytovaných služeb, včetně poradenství),

jaký a kdy zaplatím poplatek za vyřízení úvěru (některé banky poplatek vybírají předem, jiné až po schválení úvěru),

postup při oceňování nemovitostí, popřípadě, kdo vypracuje znalecký posudek,

v případě vašeho zájmu, některé hypoteční ústavy již poskytují úvěr na stavbu svépomocí ,

měla by nás zajímat, jaké další možnosti nabízí hypoteční banky v kombinaci s jinými produkty (pojištěním apod.),

délka vyřízení úvěru od okamžiku doložení všech potřebných dokladů,

jakou banka nabízí minimální výši hypotečního úvěru (některé banky nabízejí již částku 200 tisíc korun).

