HYPOTEČNÍ
noviny
podzim 2015 www.hypoasistent.cz



HYPOASISTENT
hypotéka s jistotou

NEJLEPŠÍ, NEJRYCHLEJŠÍ a BEZ STAROSTÍ

Zpětná hypotéka. Výhra nebo nebezpečí pro všechny seniory?

Novinka, která se začíná pomalu objevovat na českém trhu – zpětná hypotéka. Jedná se o specifický produkt, který má pozitiva jen pro úzkou skupinu lidí - primárně pro bezdětné seniory, kteří vlastní nemovitost, chtějí v ní dožít a zároveň nemají dostatečné finance pro zajištění svého důstojného stáří.

Zatímco díky hypotéce si nemovitost pořídíme, zpětnou hypotékou o ni de facto přijdeme. Za to dostáváme buď pravidelnou, nebo jednorázovou výplatu (případně kombinaci obou těchto způsobů).
Výše vyplácené renty je závislá na několika parametrech a to zejména na hodnotě nemovitosti, úrokové sazbě, poplatcích a na věku seniora (minimální věk je 60 let, ale čím je člověk starší, tím více může za nemovitost získat). Výše renty však bývá výrazně nižší, než je hodnota dané nemovitosti. V případě zpětné hypotéky, která je na českém trhu dostupná dnes, dojde ke splacení úvěru až po smrti seniora a to buď výnosem z prodeje nemovitosti, nebo splacením úvěru ze strany dědiců (což může znamenat totéž, jako by si dědicové nemovitost znovu koupili).

Prodat nemovitost může být pro seniora často výhodnější, protože tím získá celou hodnotu nemovitosti, ne například jen čtvrtinu. Za takto získané peníze si může pořídit levnější bydlení a zbytek peněz použít na jiné účely.

Zpětná hypotéka ale může být zajímavým řešením pro seniory, kteří nechtějí nemovitost odkázat svým potomkům, kteří chtějí v nemovitosti dožít a zároveň jim nevadí, že za nemovitost nedostanou tolik peněz, jako z klasického prodeje.

Více informací o zpětné hypotéce: Diskuze s HYPOASISTENT v Dobrém ránu ČT.



Jak financovat novostavbu, která je zatím jen na papíře?

Ti z vás, kdo již hledají bydlení, se určitě setkali s tím, že se v inzerátu objeví byt, který ještě není dokončený, ale již je v nabídce ať již samotného developera nebo realitní kanceláře. Jde o čím dál více oblíbené novostavby. Novostavbou však může být i nemovitost již postavená, která čeká na svého prvního majitele. Výhodou novostaveb je zejména to, že dispozice bytů jsou přizpůsobeny požadavkům dnešního moderního bydlení, není potřeba vynakládat peníze na rekonstrukci (která se často pořádně prodraží) a pomocí klientských změn můžeme ovlivnit podobu budoucího bytu dle našich představ.

My se však nyní budeme věnovat financování bytů ve výstavbě. Jde to vůbec? A jaký mě čeká postup? Byt již mám vybraný, ale dokončený bude například za rok a půl. Mohu si na něj vzít úvěr už nyní a to za dnešních nízkých úrokových sazeb? Ano. I na takovýto byt mohu již nyní podepsat úvěrovou smlouvu. Dokonce je to i doporučováno vzhledem k rostoucím úrokovým sazbám. Má to však svá specifika. Bude nutné doložit vzor budoucí kupní smlouvy, stavební povolení a v případě, že má developer tzv. projektové financování, pak i prohlášení o podmínkách vyvázání zástavy z projektového financování. Dokumenty k projektu má většinou již předem připravený hypoteční makléř.

Berme v úvahu, že splátkový kalendář je 15% po podpisu budoucí smlouvy kupní a zbylá část ve výši 85% je splatná před podpisem kupní smlouvy. Jsou tedy dvě možnosti úhrady. První z nich je ta, že 15% máte z vlastních zdrojů a tedy budete čerpat úvěr až na druhou část. Může ale nastat situace, že budete chtít využít 100% úvěr, který ještě některé banky nabízejí. Zde budete muset čerpat danou částku buď zastavením jiné nemovitosti, nebo tzv. předhypotečním úvěrem. Ten vám pomůže překlenout období, než bude moci být kupovaná nemovitost zapsána v katastru nemovitostí.

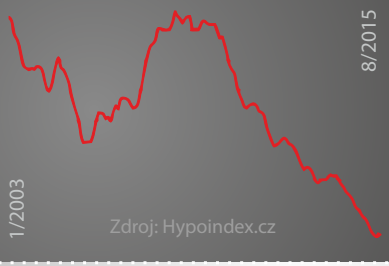
Hlavním rozdílem oproti hypotečnímu úvěru zůstává, že předhypoteční úvěr není poskytován oproti zástavě jinou nemovitostí. Nejvíce je tedy využíván u pořízení bytů v družstevním vlastnictví, kde je rozhodnuto o pozdějším převodu do osobního vlastnictví, dále poté u privatizovaných obecních bytů a v neposlední řadě u novostaveb na první zálohy, dle jednotlivých splátkových kalendářů daných společností. Sám o sobě se sjednává na dobu až jednoho roku a je vždy navázán na klasický hypoteční úvěr, kterým je splacen a tedy ukončen. V tento moment budete hradit již hypoteční splátky, tedy úrok a část jistiny. Tak jako u hypotečních úvěrů má každá banka svá pravidla a metodiky, i u předhypotečních úvěrů existují okolnosti, které je dobré znát předem. Také ne všechny banky je poskytují. Po čerpání úvěru bude u předhypotečního úvěru banka požadovat pouze platbu úroků, u úvěru ze stavebního spoření, což je další ze způsobů financování první části kupní ceny, pokud ještě nemovitost právně neexistuje, budete „dospořovat" plnou částku již od začátku.

Více na www.nadrokytkou.cz



Foto: BCD Group, Zahrady nad Rokytkou 2 – Praha 9

Vývoj **úrokových sazeb**



2,11 %
průměrná sazba v 8/2015

FINCENTRUM HYPOINDEX hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka.

1M **PRIBOR**

0,20 %
vyhlášená k 31. 10. 2015

Jednoměsíční pražská mezibankovní nabídková sazba – je úroková sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. Tato sazba ovlivňuje výši variabilních úrokových sazeb hypoték.



Nové Chabry – viladomy E

Ve vyhledávané části Prahy 8 - Dolních Chabrech vyroste pokračování úspěšného rezidenčního projektu „Nové Chabry" - viladomy E. Tato etapa nabízí 112 bytů ve čtyřech pětipodlažních budovách. Na výběr jsou byty s dispozicemi od 1kk až po 4kk s balkony, terasami či předzahrádkami. Ke každému bytu je možnost přikoupení parkovacího stání a sklepu.

Projekt Nové Chabry se nachází v překrásné přírodě, v těsné blízkosti Ďáblického háje, přírodního parku Ládví a Draháň. Nedílnou součástí této lokality jsou známé cyklostezky, dětská hřiště a kompletní občanská vybavenost. Nové Chabry jsou skvěle dostupné MHD. Domy jsou realizovány ve standardu splňujícím energetickou náročnost budov B.

Dokončení je plánováno na konec roku 2017.

www.novechabry.cz



Zahrady nad Rokytkou II

Čtvrtá etapa rezidenčního projektu Nad Rokytkou, která nese jméno Zahrady Nad Rokytkou II, se blíží ke kolaudaci. Kolaudovány budou domy 6 a 7 a to již koncem roku 2015. Máte poslední možnost vybrat si svůj byt, protože již 95% bytů je prodaných.

Moderní byty o široké škále dispozic od startovacích 1+kk až po rodinné 4+kk jsou doplněné parkovacím stáním v suterénu domu. Byty Nad Rokytkou se pyšní nejen krásnými výhledy, klidným prostředím a etablovanou lokalitou, ale také jedinečným zázemím, které majitelům poskytne dostatek míst k relaxaci i sportovnímu vyžití. V těsném sousedství je plánován městský park s pěší stezkou na metro Kolbenova.

Developer již připravuje novou etapu, v pořadí již pátou, která ponese název Zátiší Nad Rokytkou I. Zahájení prodeje je plánované na podzim tohoto roku a nabídne díky svému umístění nad svahem v blízkosti říčky Rokytky úchvatné výhledy do okolí. Velkou předností bude docházková vzdálenost na metro Kolbenova.

www.nadrokytkou.cz

Hypotéka po padesátce? Žádný problém!

Pokud žijete v domnění, že hypotéka je pouze pro„mladý", jak se dnes říká, tak jste na velkém omylu. Dnes již není výjimkou, že žadateli o hypotéku je přes padesát let. Klient je na vrcholu své kariéry, má stabilní příjmy, které vlivem zkušeností a praxe bývají vyšší než u mladší generace.

Pravdou zůstává, že věk bude mít vždy velký vliv na výši měsíční splátky. Banky totiž mají horní hranici splatnosti úvěru. Tato hranice je většinou 70 let. Každý krajíc má ale dvě strany a tedy i zde je nutné si uvědomit určitá rizika. Na jednu stranu mohu úvěr získat, na tu druhou – budu opravdu schopný jej bez problémů splatit? Zatímco mladší generace bude nejvíce řešit své příjmy, které v tu chvíli nemusí být ještě dostatečně vysoké, do budoucna budou mít zřejmě ale vzrůstající tendenci. Naopak klienti s rozběhnutou a řekněme dovršující se kariérou nebudou mít pravděpodobně s příjmy větší problémy. Je zde ale nutné dobře zvážit svůj zdravotní stav, který vlivem let, kdy člověk budoval svou kariéru, mohl utrpět a nyní si může začínat vybírat svou daň. S tímto faktem taktéž v budoucnu souvisí možný propad příjmů, kterého by si klient měl být vědom.

Možným řešením je přizvat do úvěru své potomky, zejména kvůli možné maximální délce splatnosti úvěru. Banka bude mít jistotu, že pokud se s vámi jako s hlavním žadatelem něco stane, nastoupí mladší generace a vše bude opět v pořádku. Je však také dobré si uvědomit, že tímto krokem omezíme možnost Vašeho potomka vzít si úvěr, protože banka ho bude posuzovat jako klienta, který už jednu hypotéku má.

Druhým způsobem, takovým, kdy zůstanete na úvěr sami, je nastavit si splácení takovým způsobem, že budete v průběhu splatnosti snižovat finanční zátěž ve formě mimořádných splátek úvěru, případně pomocí tzv. degresivního způsobu splácení. Tento způsob znamená, že na začátku vám bude vyměřena vyšší splátka úvěru, která se postupem času bude pravidelně snižovat. Tímto způsobem i přeplatíte méně na úrocích, protože rychlejším splácením snižujete zůstatek úvěru.



Anketa

Úrokové sazby hypoték se po více než pěti letech vytrvalého poklesu vydaly začátek léta směrem vzhůru. Očekáváte, že je to začátek nového trendu, nebo jen sezónní výkyv před dalším poklesem? Jaké sazby očekáváte na přes rok?

- Výrazně vyšší
- Mírně vyšší
- Na stejné úrovni, jako nyní
- Mírně nižší
- Výrazně nižší

Hlasujte kliknutím na odpověď.

Výsledek ankety naleznete v příštím vydání Hypotečních novin.

Foto: Star Group, Nové Chabry – Praha 8