

Jak vybrat hypotéku? Máme pro vás 7 rad od odborníka

Na otázku, jak vybrat hypotéku, jsme se zeptali jednatele společnosti ALFA Finance, Aleše Menšíka. ALFA Finance je společnost, která ve světě financí pracuje již 11 let.



Zárukou poskytovaných služeb je dlouhá řada spokojených klientů, kterým makléři společnosti pomáhají mimo jiné se zajištěním co nejlevnějšího financování bydlení. Společnost spolupracuje na nejvyšší úrovni se všemi předními finančními domy a svoji odbornost prokazuje získáním mnoha certifikátů za ocenění kvality.

Jaká je vlastně výhoda hypotečního úvěru? Pomineme-li současnou výhodnou výši úrokové sazby, tak se především jedná o stabilní investici, která se nám zúročí především v podobě nabytí vlastního majetku. Taková nemovitost, může být velmi kvalitním zajištěním třeba v důchodovém věku. Je velmi příjemné, když např. v 60-ti letech máte splacenou hypotéku a vlastní byt/dům vás už zatěžuje jen s minimálními režijními poplatky, které z důchodu snadno poplatíte. Navíc budeme-li u bydlení srovnávat náklady na pronájem bytu s investicí do hypotečního úvěru, tak ta rovnice je naprosto jasná. Hypotéka vždy vítězí. Pokud tedy zrovna nebydlíte v nějakém bytě svého známého, který vám účtuje jen symbolický nájem...

Jak vybrat hypotéku a přitom neudělat chybu?

Rozhodl jsem se, že hypotéku chci, co mám udělat proto, aby vše dopadlo co nejlépe? Pokud přemýšlíte nad tím, jak vybrat hypotéku a neudělat chybu, nejlepším způsobem je obrátit se na kvalitního finančního/hypotečního makléře. Ať už si jej zvolíme na doporučení známého anebo podle jiných referencí, pozitivní hodnocení společně s důvěrou je vždy na prvním místě.

Ono totiž obíhání bankovních domů nemusí být vůbec zárukou získání nejlepších služeb. Je jasné, že v bankách podstoupíte rozhovory typu: "my jsme nejlepší, nejlevnější, do další banky už nechodte..." apod. Hypoteční makléř pracuje nezávisle a jde mu skutečně o to, aby klient hypotéku získal v co nejkratším čase, co nejlevněji a bez komplikací. Jednotlivé banky navíc při případném zamítnutí žádosti tento fakt zaznamenávají do bankovního registru a pro klienta je komplikované svoji žádost následně prosadit jinde. Makléř takovou situaci umí ošetřit.



Hypoteční makléř nám tedy vyjedná žádost a zároveň další administrativní záležitosti. Kolik mu za takové služby zaplatím a jaké jsou další poplatky?

Makléři nezaplatíte nic. Makléř společnosti ALFA Finance je odměňován vlastní provizí, kterou za sebou nese vždy bankovní dům. Něco jiného jsou poplatky spojené s pořízením hypotéky. Jedná se o poplatek za zpracování (zpravidla do 5 000 Kč), odhad nemovitosti (cca do 5 000 Kč dle typu nemovitosti), poplatek za vedení účtu (cca 150 Kč/měs.), poplatek katastrálnímu úřadu za vklad zástavy nemovitosti do katastru nemovitostí (1 000 Kč).

Pokud se nejedná o nový úvěr, ale třeba o refinancování stávající hypotéky, tak většina výše uvedených poplatků odpadá. Finanční makléř vás zároveň upozorní na některá rizika, která mohou ovlivnit poskytnutí hypotečního úvěru. Modelovou situací může být fakt, kdy klient opomněl zaplatit předepsanou splátku úvěru na zakoupený televizor 500 Kč v měsíci, kdy probíhá schvalovací proces a v důsledku toho mu banka může zabránit v získání hypotéky 2 mil. na jeho vysněné bydlení.

Jak poznám, že banka, kterou pro mne můj makléř vybral je ta, která splňuje má očekávání? Určitě vyjde v co nejkratší době vstříc vašim požadavkům s nejnižšími náklady na základě vstupních dat klienta – schopnost splácet, účel a zástava. Banky mají různá pravidla a podmínky. Obecně platí, že všichni klienti si volí banku podle nejnižšího úroku. Ale to by nemělo být jediné kritérium.

Je známo, že všechny banky umí celkem dobře financovat koupi bytu či domu. Horší situace je například s financováním staveb či rekonstrukcí. Někde po vás budou chtít doklad na každou prostavěnou cihlu, jinde vám dají peníze dopředu. A v tom je rozdíl. Další kapitolou je možné refinancování hypotéky, jedna banka po vás bude chtít podobný maraton jako při vyřizování nové hypotéky, jiná si vystačí s tím, že už jednou hypotéku máte a řádně splácíte.



Pro jakou se mám rozhodnout fixací? Nejvhodnější je i nejdelší, protože mi zaručuje nezvyšování úroku po stanovenou dobu? Fixace je důležitým faktorem. Zmiňovaný úrok je neopominutelný, ale podívejme se na příklad: Fixace je stanovena na 5 let a nemovitost i hypotéku máte na půl jako manželé. Bohužel se po dvou letech rozhodnete rozvést a nemovitost musíte prodat. Poplatek za předčasné umoření může být v tu chvíli zničující. U hypotéky 2 000 000 Kč to může být 300 000 Kč! Je přirozené, že klient řeší desetinky rozdílu v úroku, ale strategické věci mu mohou unikat. Ale to je právě práce dobrého finančního makléře, který pro vás najde nejoptimálnější řešení. Z hlediska zkušeností se kloníme spíše ke tříleté variantě fixace.

Vždy se poradte o financování u odborníka

Nemovitost, kterou jsem si vybral, prodává realitní kancelář. Co mám udělat před složením zálohy? Kontaktujte svého finančního makléře! Nikdy neskládejte rezervační zálohu dříve, než se poradíte o financování u odborníka. Cílem realitní kanceláře a realitního agenta není zajistit pro klienta nejlevnější hypotéku, ale prodat byt nebo jinou nemovitost. Pokud chcete najít absolutně nejlevnější financování,

zajistit různé slevy na poplatcích a hlavně najít takového "průvodce vaší hypotékou", který na nic neopomene a se vším vám pomůže, tak je nutné to řešit s finančním konzultantem.

Realitní kancelář mi nabídla, že mi poskytne služby svého advokáta, pro sepsání kupní smlouvy a dalších náležitostí, myslím, že to je výhodné. Advokát realitní kanceláře nepracuje pro vás, ale pro realitku. Pro smlouvy typu převod bytu/domu, vyřešení zástavy, věcná břemena, záruka a další, se vyplatí mít advokáta vlastního. Prostě zaplatit za profesionální sepsání smlouvy v částce cca do 5 000 Kč je vždy menší zlo, než dlouhodobé tahanice u soudů anebo vyřizování si účtů v "Občanském judu". Stejně tak nikdy nedoporučuji klientovi hradit kupní cenu na účet realitní kanceláře. Jistotu vám nabídne pouze notářská anebo bankovní úschova. Pak máte jistotu, že o své finance nepřijdete.

Více informací o tom, jak vybrat hypotéku a vyvarovat se zbytečných chyb, naleznete na www.alfafinance.cz.