

Na co dát pozor při závažných finančních rozhodnutích

---

# Sjednáváte si hypotéku?

---

Přestože jsou hypotéky na rekordně nízkých úrokových sazbách a jsou výhodné, lze při sjednávání nasypat moře chyb. Primárně se vykašlete na úrok, daleko více se zaměřte na RPSN a výši měsíční splátky, aby byla dlouhodobě udržitelná.

## Předtím, než se do toho vrhnete

### **Rozmyslete nejen, co je nyní, ale také, co může být třeba za 5 let**

Mnoho lidí si hypotéku nastaví na současný stav a vůbec nemyslí na možné změny v budoucnosti. Pak třeba manželka otěhotní, rodina ztratí jeden příjem a najednou je výše měsíční splátky nepříjemně vysoká a je těžké to utáhnout.

Mimochodem, ne každý poradce vás k takovému přemýšlení bude nabádat. Naopak – čím větší hypotéku si vyberete, tím větší dostanou provizi.

Zvažte, zda není lepší splácet hypotéku delší dobu po menších splátkách a volné prostředky spořit bokem. Vyváříte si tím finanční rezervu, a když ji nepotřebujete, klidně ji po fixaci na splátku hypotéky použít můžete.

### **Rozmyslete, zda nebudete potřebovat předčasné splátky**

Dlouhá fixace je výhodná v tom, že třeba podrží nízký úrok delší dobu. Na druhou stranu je (u většiny bank) extrémně nevýhodná v případě, že ve vašem životě dojde ke změně a vy potřebujete hypotéku předčasně splatit. Pokud si nejste budoucností jisti (třeba uvažujete o prodeji domu), vyberte jednu z hypoték, které jsou vyloženě určeny pro případné předčasné splacení (možnost mimořádných splátek bez sankce).

### **Neřešte refinancování hypotéky těsně před fixací**

Nejhorší je, když si vzpomenete těsně před koncem fixace, protože pak honíte lepší nabídky jiných bank na poslední chvíli a můžete snadno udělat chybu. A pozor na poradce, kteří tlačí do refinancování hypoték za každou cenu (jde mu o provizi z nové hypotéky, nikoli o to, abyste ušetřili). Ušetřit můžete třeba i tak, že vám lepší podmínky nabídne současná banka.

## **Máte železnou rezervu?**

Není dobré mít hypotéku s měsíčními splátkami, které máte navíc nastavené tak akorát, abyste je zvládli, a nemít bokem finanční rezervu. Obecné pravidlo je, že základem je mít úspory ve výši 3-6 platů (nebo jednoduše tolik platů, kolik měsíců by vám mělo trvat najít nové zaměstnání).

Zkuste si tzv. hypotéku nanečisto. Posílejte si zvažovanou měsíční splátku sám na spořicí účet a uvidíte, jak se zbytkem dokážete vyžít.

## Když počítáte jednotlivé nabídky

### **Nehledte jen na úrokovou sazbu, ale na celkovou měsíční splátku**

Často jsou totiž úrokové sazby podmíněny tím, že si vezmete další produkty, se kterými se váží další poplatky. Například se jedná o pojištění, kreditní kartu (včetně povinnosti ji používat), nebo tzv. poplatek za vedení úvěrového účtu.

Pak připočítejte všechny náklady, které s tím logicky souvisí. K hypotéce si třeba sjednáte pojištění proti neschopnosti splácet, takže pak máte další měsíční splátku, se kterou je potřeba počítat.

### **Nezapomeňte na fond oprav a další poplatky**

Když si rozmýšlíte výši měsíční splátky, nezapomeňte vzít v úvahu fond oprav, energie a další poplatky. Ty v měsíční splátce hypotéky nejsou, musí se platit zvlášť a často jde o tisíce korun měsíčně.

### **Nenechte se opít nízkými úrokovými sazbami**

Úrokové sazby jsou rekordně nízké. Po uplynutí fixace (doby, po kterou máte úrokovou míru zafixovanou, nezměnitelnou) se úroková sazba velmi pravděpodobně zvedne. Pokud si již teď nastavíte splátky hodně vysoké, je velká šance, že po uplynutí fixace na ně nebudete mít.

## Když už se bavíte s poskytovatelem hypotéky

### **Nepodepisujte hypoteční úvěr, dokud nemáte uzavřené všechny formality s prodávajícím**

Jakmile podepíšete hypoteční úvěr, jste zavázán platit a není cesty ven, i kdyby třeba prodávající na poslední chvíli cuknul.

### **Nepodepisujte realitní kanceláři rezervační smlouvu s krátkou lhůtou na převod peněz**

Pokud je v rezervační smlouvě na vybranou nemovitost (jen) pár týdnů na převod peněz, je velká šance, že hypotéku nestihnete vyřídit a realitní kanceláři budete platit pokuty. Sjednání hypotéky chvíli trvá, ideálně proto do rezervační smlouvy dostaňte minimálně 3 měsíce na převod peněz.

### **Ptejte se, na co smíte peníze z hypotéky využít**

Hypotéka je účelový typ půjčky, peníze tedy smíte použít pouze na konkrétní typ nákladů. Na nic jiného. A musíte předkládat doklady, na co jste peníze čerpali.

### **Zvažte podpis rezervační smlouvy, dokud nebudete mít znalecký odhad nemovitosti**

To, že realitní kancelář nemovitost oceňuje na 3 miliony, neznamená, že znalecký odhad nebude jen na 2 miliony. A více než tyto 2 miliony vám tedy banka nepůjčí. Počkejte si na znalecký odhad, to je pro vás a ostatní instituce jediný směrodatný odhad ceny.

### **Nepodepisujte nic v realitní kanceláři, dokud vám v bance neprovedou pre-scoring**

Banka vás hned na začátku testuje na základě registru (zda máte dluhy) a bonity (zda na to máte příjmy). Teprve pak uvidíte, zda je banka vůbec ochotná se s vámi bavit.

### **Zvažte, zda chcete využít pojištění, které vám k tomu poskytovatel hypotéky sám přibalil**

Z naší zkušenosti plyne, že je výhodnější si pojištění sjednávat jako separátní produkt. Nejste omezeni pouze na pojištění nabízená bankou, která vám poskytuje hypotéku, můžete tedy využít nejlepších nabídek na trhu. Navíc pojištění přilepená k hypotékám často nejsou dostatečně kvalitní, protože nekryjí všechny případy, které by klient očekával.

Pokud si tedy pojištění sjednáte zvlášť, nemusí to být nutně levnější. V drtivé většině případů to však bude kvalitnější pojistka.

Mimochodem, banky pojištění neposkytují, pouze přeproductují produkt nějaké pojišťovny, která jim za to platí provize. I kvůli tomu je výhodnější si pojištění sjednávat napřímo s pojišťovnami.