

Ako čeliť rastúcim cenám úverov?

Hrozba rastúcich cien hypoték ľudí poriadne vystrašila. Nestihli ste si zafixovať hypotéku? Poradíme vám, čo robiť.

Od januára do marca tohto roka si podľa Národnej banky Slovenska zafixovalo splátku úveru na bývanie dvakrát viac ľudí než zvyčajne v rovnakom období. Stihli ste naskočiť na „refinančný vlak“ aj vy? Ak nie, toto sú tipy, ktoré vám pomôžu lepšie ochrániť rodinný rozpočet pred rastúcimi cenami úverov na bývanie. Asi už netreba opakovať, že zlaté časy lacných hypoték sa skončili. Aspoň nateraz. Sadzby hypotekárnych úverov v uplynulých mesiacoch vystúpili na niekoľko-ročné maximá a analytici nevylučujú ich ďalší rast. Kým koncom minulého roka stáli úvery na bývanie menej ako percento ročne, ak si chcete vziať úver dnes, pri desaťročnej fixácii sa pod tri percentá nedostanete.

Blíži sa koniec „fixu“

„Nová doba“ najviac trápi dlžníkov, ktorým sa skončí doba fixácie úroku na hypotekárnom úvere v tomto alebo v budúcom roku. Výška mesačnej splátky im totiž môže radikálne narásť. „Nárast sadzieb výrazne zvyšuje splátky, a tak môže citeľne zafixovať rodinné rozpočty. Napríklad pri náraste úrokovej sadzby z jedného na tri percentá môže splátka vzrásť až o tretinu,“ upozorňujú analytici Národnej banky Slovenska v aktuálnej štúdii.

„Najvýhodnejšie bolo zafixovať si novú sadzbu vo svojej banke koncom februára. Prípadne ešte aj začiatkom marca sa dali chytiť úroky okolo jedného percenta aj pri desaťročnom fixe,“ rekapituluje divoký vývoj na hypotekárnom trhu Michal Ďuriš, partner sprostredkovateľskej spoločnosti Umbrella Group. Podľa údajov NBS si



takmer polovica dlžníkov, ktorí si stihli refinancovať hypoúver v prvom štvrtroku 2022, zakotvila novú výšku splátky na päť rokov. Stúpol aj počet dlhších fixácií – zhruba každý šiesty klient si zmrázil výšku splátky až na desať rokov.

Zlaté časy lacných hypoték sa skončili

Ako teda postupovať v súčasnej neistej situácii – požiadať svoju banku o reštart hypotéky ešte pred vypršaním doby fixácie, pretože o pár mesiacov môžu byť úroky ešte vyššie? Preniesť si úver do inej banky? Alebo čakať na ďalší vývoj situácie a dúfať, že sadzby opäť klesnú?

Je najhoršie za nami?

„Podľa expertov je pravdepodobné, že najväčšie zvyšovanie úrokov máme za sebou. Predpokladám, že do konca roka môžu sadzby hypoték vo väčšine veľkých bánk pri päťročnej fixácii prekročiť hranicu 4 %. Zaujímavé je, že rozdiely v ponuke úrokov hypotekárnych úverov medzi jednotlivými bankami sú aktuálne pri dlhodobej fixácii až okolo 1 %, čo nebolo v minulosti na trhu bežné,“ vysvetľuje Michal Ďuriš.

Zvyšok je už len o osobnom prepočte. „Mám už dnes požiadať banku o novú fixáciu s úrokom vyše troch percent, alebo dotiahnuť do konca starú hypotéku s úrokom jedno percento a riskovať, že úroky medzitým narastú na päť percent?“

Toto je rozhodnutie, ktoré by si mal každý klient spraviť s pomocou finančného sprostredkovateľa alebo banky podľa konkrétnych podmienok svojej hypotéky," radí Michal Ďuriš.

Netreba pritom zabudnúť, že okrem samotnej úrokovej sadzby vstupujú do hry aj ďalšie náklady vo forme poplatkov. Tie sa líšia podľa toho, či si dlžník zvolí

aj dve-tri banky, ktoré tento poplatok preplácajú do určitej výšky," radí M. Ďuriš. Pri presune úveru do inej banky treba napokon zohľadniť aj prípadné náklady na nový znalecký posudok či na poplatok za vklad záložného práva do katastra nehnuteľností.

Pol roka k dobru

Refinancovanie úveru v inej banke prináša dlžníkovi niekoľko výhod. „Ak sa vám končí fixácia napríklad v apríli 2023 a obávate sa rastu úrokov, môžete si nechať schváliť úver v inej banke už dnes za úrok, ktorý sa vám páči. Potom máte štandardne pol roka na čerpanie, ale aj odmietnutie jeho čerpania," vysvetľuje Michal Ďuriš.

V priebehu šiestich mesiacov sa môže kadečo udiať – pohnú sa sadzby pozitívnym smerom, vaša banka vám dá lepšiu ponuku alebo si presun do inej banky rozmyslíte. Jednoducho si počkáte na vypršanie fixu v doterajšej banke a počkáte si na novú ponuku.

„Ak dostanete lepšie podmienky, jednoducho nenačerpáte úver, čo v bankách štandardne nespoplatňujú. Jediné, čo ste minuli, bol váš čas, prípadne čas bankového hypošpecialistu a finančného sprostredkovateľa," dodáva M. Ďuriš. Výhodou je aj to, že za starý úver až do

vypršania fixu naďalej platíte starú cenu – napríklad úrok vo výške jedného percenta. V takom prípade je však finančne obozretné pripraviť sa na vyššie splátky už dnes a vytvárať si na ne rezervu. Odsunom refixácie sadzby získa dlžník aj viac času na to, aby si u zamestnávateľa vybavil zvýšenie platu aspoň o infláciu.

Riziko vs. istota

„Nie vždy je však matematicky najvýhodnejšie riešenie najlepšie. Človek nie je stroj," upozorňuje Michal Ďuriš. Aj finančne horšie riešenie je podľa neho vhodné v prípade, že klient uprednostňuje istotu pokojného spánku a vie sa vyššej splátke prispôbiť. V takom prípade netreba s refixáciou váhať a ísť aj do finančne horšieho riešenia, prípadne aj rizika straty za cenu istoty.

Treba zohľadniť aj ďalšie náklady a poplatky

Rovnako je často zbytočné predlžovať fixáciu na hypotéke na desať rokov, ak je v pláne rodiny či jednotlivca predať nehnuteľnosť o tri či päť rokov.

(red.)

Foto: Freepik.com/jcomp/DCStudio

refinancovanie hypotéky v čase vypršania fixu alebo predčasne, a tiež podľa toho, či ostane verný pôvodnej banke alebo sa rozhodne presunúť úver inde.

Stúpol počet dlhších fixácií

„Za zmenu sadzby úveru v období mimo fixácie vo svojej banke treba rátať s poplatkom od niekoľko desiatok eur až po 0,5 percenta z výšky úveru," vysvetľuje M. Ďuriš. Pri presune úveru do inej banky sú však poplatky ešte vyššie.

Predčasné vyplatenie hypotéky stojí jedno percento zo zostatku istiny, čo môžu byť aj tisíce eur. „Na trhu sú však momentálne

