

Hypotekárne možnosti výrazne modelujú realitný trh

Author: Martin Hrbáček | Published: 17.03.2010

Hypotekárne úvery boli dostupné prakticky každému a takmer v úplnej miere z hodnoty kupovanej nehnuteľnosti. 70 až 80 percent z požičaných peňazí sa nazvalo hypotékou, zvyšok spotrebným úverom. Ku koncu spomínaného boomu sa už núkali možnosti skutočne stopercentného prefinancovania.

Nastal doslova obrat o stoosemdesiat stupňov

Žiaľ alebo našťastie, globálne ekonomické parametre sa dostali do červených čísiel, ku ktorým by postupne nabral kurz pravdepodobne aj náš bankový sektor. Primárne finančné zaoceánske kolapsy uchránil slovenskú ekonomiku od vážnejších otrasov, s ktorými sa práve banky v USA a s nimi spolupracujúce európske finančné inštitúcie stretli v najväčšej miere. Z dôvodu vývoja a priebehu svetovej hypotekárnej krízy naše bankovníctvo v strachu o svoje financie v budúcich úveroch podmienky pritvrdilo, čím sa prerušil rozbehnutý tok peňazí. Tento stav najsilnejšie postihol stavebníctvo, realitné spoločnosti a development.

Momentálna situácia v bankovom sektore len odzrkadľuje obavy vyplývajúce z nedôvery voči stabilizácii a aspoň čiastočnému reštartu ekonomiky. Zo štatistického hľadiska nie je záujem o kúpu vlastného bývania o nič menší, ako tomu bolo pred dvomi rokmi. Ku skutočnému schváleniu hypotéky však dochádza v podstatne menšej miere, ba dá sa hovoriť o obrate o stoosemdesiat stupňov. Aj keď v portfóliu väčšiny finančných domov je ponuka stopercentnej výšky poskytnutia úveru stále k dispozícii, možnosť jeho využitia úmerne klesá s insolventnosťou žiadateľa.

Kľúčovou podmienkou hotovosť a trvalé zamestnanie

Z toho titulu je prvoradou podmienkou bezproblémového získaniu úveru mať vlastnú hotovosť vo výške minimálne 20 až 30 percent z ceny kupovanej nehnuteľnosti odhadnutej súdnym znalcom, v ideálnom prípade schváleným a dlhobejšie spolupracujúcim s bankou. Často sa stáva, že znalec ohodnotí záujemcovi dom alebo byt na nižšiu cenu, ako je trhová, prípadne požadovaná majiteľom. Tým sa dostáva kupujúci do ešte nepriaznivejšej situácie, nakoľko sa jeho percentuálna finančná spoluúčasť ešte viac zvyšuje. Tento scenár sa odohráva prevažne pri obchodovaní so staršími objektmi.

Nemenej rozhodujúcim bodom pri procese schvaľovania je zamestnanie na trvalý pracovný pomer s dĺžkou trvania podmienenou minimálne šiestimi mesiacmi, eventuálne daňové priznanie pre právnické osoby s adekvátnym príjmom, kde po uhradení pravidelnej mesačnej splátky musí zostať finančná hotovosť na nájomné, prípadne iné periodické mesačné výdavky.

Životná poisťka i súdnoznalecký posudok nevyhnutné

Nezanedbateľnou súčasťou procesu schvaľovania a s tým súvisiaceho zvyšovania nákladov sú administratívne poplatky. Okrem povinného životného poistenia, ktoré banka celkom pragmaticky požaduje, je žiadateľ povinný uhradiť poplatok za spracovanie úveru, ktorý sa pohybuje v percentách zo žiadanej sumy, za vedenie úverového účtu a za súdnoznalecký posudok. V prípade využitia súdneho znalca certifikovaného bankou možno v porovnaní s jeho nezávislým kolegom očakávať ušetrenie približne štyridsať percent. Ďalšie náklady čakajú žiadateľa na katastrálnom úrade za zriadenie záložného práva a následne za zápis na list vlastníctva ako majiteľa. Úrokové sadzby sa reálne pohybujú v rozpätí 5,5 až 6 % p.a.

Samozrejmosťou však je zabezpečenie záložného práva na vhodnú tuzemskú nehnuteľnosť evidovanú v katastri nehnuteľností a zapísanú v liste vlastníctva, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa alebo tretej osoby. Taktiež prevod nehnuteľnosti, ktorá je predmetom zabezpečenia hypotekárneho úveru, nesmie byť obmedzený vecným bremenom doživotného užívania zriadeného vlastníkom v prospech tretej osoby.

Možnosti financovania nehnuteľnosti formou hypotekárneho úveru nie sú obmedzené výsostne na kúpu, banky ponúkajú jeho využitie aj na rekonštrukciu domov, bytov, prípadne iných nebytových priestorov. Tiež je možné s využitím takto poskytnutých finančných zdrojov vyplatenie inej, menej výhodnej pôžičky.

Východiskom z bludného kruhu postupný odpredaj

Napriek tomu, že oficiálne podmienky roku 2010 sa oproti roku 2008 diametrálne nelíšia, percento poskytnutých úverov klesol viac ako o polovicu. Po podaní žiadosti a skompletizovaní požadovaných podkladov banka zhodnotí parametre klienta podľa striktných interných predpisov, prísne individuálnych, na základe ktorých sa rozhodne o poskytnutí či neposkytnutí úveru.

Vo všeobecnosti sa slovenské banky v tomto smere považujú za konzervatívne sa správajúce, to znamená, že uprednostňujú istotu pred určitou mierou rizika. Otázkou však zostáva, či taký prudký pokles obchodovania s realitami, za ktorý je do istej miery spoluzodpovedný bankový sektor, bol nevyhnutný. V porovnaní so západnou Európou je na Slovensku pomer bytov k počtu obyvateľstva stále podpriemerný a riziko pri poskytovaní úveru by nemuselo byť chápané z takej negatívnej stránky.

Možným a zrejme jediným východiskom z tohto začarovaného kruhu môže byť podmienka postupného predaja už vystavaných nehnuteľností, ktorá následne vyvráti pocit nadbytku bytov a domov, a tým vlastne spustí proces prehodnotenia postoja k nekompromisným podmienkam pri poskytovaní úverov.

Ilustračné foto - autor

17.03.2010 09:16, Martin Hrbáček