

Niekoľko dobrých rád

autor: M.Lebli

Pán Miroslav Lebl je českou a slovenskou jednotkou medzi hypotekárnymi maklérmi špecializovanými na rodinné domy. Prijmite od tohto špecialistu niekoľko rýchlych a dobrých rád.

- (ne) väzba na domovskú banku – niektorí klienti sa v prvom rade obrátia na svoju domovskú banku, to je isto rozumné. Väčšina bánk svojich klientov odmeňuje nejakým zvýhodnením, spravidla zľavou na úrokovej sadzbe. Viac menej vo veľa prípadoch vychádza riešiť úver priaznivejšie v inej banke. Ideálne je potom využiť služby špecializovaných poradcov, ako je napríklad náš tím, ktorí majú vždy prehľad o celom trhu a u solídnych poradcov nie je táto služba ani spoplatnená

- výška zabezpečenia – odhad je jednou z najdôležitejších vecí, ktorú k úveru potrebujete. Bohužiaľ každá banka na odhady uplatňuje iné merítko. Objavujú sa prípady, kedy rozdiel pohľadu na ocenenie nehnuteľnosti sa medzi bankami líši rádomo aj o desiatky percent – pokiaľ teda máte pocit, že trhová hodnota ocenenia nezodpovedá realite, zmeňte znalca, alebo banku.

- máte byt, ktorý po ukončení stavby budete predávať a peniaze chcete použiť do zámeru? Bežná prax je urobiť úver na celú časť domu a neskôr hypotéku po predaji bytu umoriť. ZBYTOČNÉ- Je možné urobiť rovno nižšiu hypotéku na stavbu, alebo v krajnom prípade skombinovať s druhou tzv. preklenovacou hypotékou vo výške hodnoty bytu.

- výška príjmu, alebo neštandardné príjmy, nenechajte sa odbiť tým, že nemáte dostatočné príjmy, snažte sa vždy nájsť cestu ako príjmy posilniť. Z praxe vieme, že nedostatočný príjem je problém viac než polovičky klientov, ale u drvivej väčšiny je reálne s týmto parametrom pracovať aj keď to často znamená hľadanie kompromisu, výnimiek a viacej času na riešenie a prípravu úveru- je lepšie venovať tomuto viacej energie a času ako sa zbaviť sna o novom lepšom bývaní.

- typickými prípadmi je prístup bánk k príjmom typu diéty, sociálne dávky, budúce príjmy z prenájmu, budúce príjmy po nástupe do zamestnania po materskej dovolenke, príjmy typu náhrada škody, ušlého zisku, daňové priznanie s minimálnym ziskom atď. To sú spravidla a všeobecne typy príjmu bankami neakceptovateľné v našej praxi sa však bežne využívajú.

Ďalšie skúsenosti môžete čerpať na www.ekonomicke-stavby.sk v sekcii KAVIARENĚ.

kontakt SK: a.hudecova@ekonomicke-stavby.sk