



# Dokedy porastú úroky hypoték? Ako bez stresu financovať bývanie?

## Pýtame sa nezávislého finančného poradcu.

*Väčšina mladých ľudí potrebuje na riešenie bývania hypotéku alebo úver. Ekonomická kríza, inflácia a zdražovanie energií i potravín však posúvajú aj úroky smerom hore. Čo radí v tejto náročnej situácii nezávislý finančný poradca Michal Poliak?*

RADÍ



Michal Poliak,  
nezávislý finančný  
poradca

### Ako sa hýbu úrokové sadzby

Najnovšie správy z oblasti financovania výstavby nie sú práve príjemné. Rastúce úroky pre mnohé rodiny znamenajú výraznú zmenu životného štýlu smerom k horšiemu. Ako sa pohybuje úroveň úrokov v tomto období? O čo sú vyššie ako kedysi? Keď sa pozeráme na 5-ročné fixácie, v polovici mája sa úrokové sadzby bánk hýbali od 3,8 % do 4,89 %. Úroky však majú len informatívny charakter, pretože výsledná úroková sadzba závisí od bonity klienta.

V roku 2023 Európska centrálna banka (ECB) zvyšovala úroky trikrát. Ak nenastane výrazné zníženie inflácie, môžeme očakávať, že ECB bude úrokové sadzby v roku 2023 opätovne zvyšovať. Očakáva sa zvýšenie o 125 bazických bodov, teda zvýšenie o 1,25 %, z aktuálneho úroku 3,5 %. Takto by sa hlavná úroková sadzba dostala na hranicu 5 %.

Keď sa pozrieme do histórie a zoberieme do úvahy aktuálnu priemernú úrokovú sadzbu 3,53 % (apríl 2023), podobnú úrokovú sadzbu sme tu mali v auguste v roku 2016.

### Aký vývoj môžeme očakávať v blízkej budúcnosti? Porastú úroky ešte vyššie?

Je náročné predpovedať, kam sa úrokové sadzby posunú. Ak vychádzame z toho, že Európu stále trápí vysoká inflácia a ECB deklarovala záujem nastaviť neutrálnu monetárnu politiku, môžeme očakávať, že úrokové sadzby na hypotékach ešte porastú. Neutrálna sadzba, ktorú chce ECB nastaviť, sú 2 %. Sadzby na hypotékach sú v závislosti od dĺžky fixácie stále o 1-2 % vyššie ako základná úroková sadzba ECB. Preto si myslím, že koncom roku 2023 by sadzby na hypotékach mohli dosiahnuť do 5 % pri dlhších fixáciách, prípadne mierne nad 5 %.

### Koľko rokov splátok majú dnes v priemere pred sebou mladí ľudia na Slovensku?

Drvivá väčšina si nastavuje splatnosť hypotéky na 30 rokov. Niektoré typy hypoték sú z dôvodu metodiky a účelu dokladovania maximálne na 20 rokov. Pri refinančných hypotékach je v súčasnosti v dvoch bankách možné požiadať aj o 40-ročnú splatnosť. Splatenosť sa dá nastaviť po splnení kritérií daných bánk. Aj ja odporúčam 30-ročnú splatnosť, keďže počas splácania sa môže životná situácia meniť a vždy je ideálne mať splátku úverov čo najnižšiu. Na druhej strane je možné pravidelným investovaním vyplatiť hypotéku napríklad o 10 rokov skôr a zaplatiť tak na úrokoch menej.

### Nezvládáte splácať hypotéku?

**Ako sa dá riešiť situácia, keď máte uzatvorenú hypotéku, už ju aj nejaké obdobie splácať, ale zrazu vám nevychádzajú peniaze na ďalšie splátky? Napríklad z dôvodu nárastu poplatkov za základné potreby. Kedy hrozí exekúcia?** Dôležité je, či by išlo o krátkodobé alebo dlhodobšie problémy so splácaním. Pri jednorazových vyšších výdavkoch alebo

## AKO RIEŠI BANKA OMEŠKANIE PLATBY

**Pri omeškaní platieb to v bankách vo všeobecnosti funguje takto:**

- omeškanie do pár dní nerieši nikto,
- pri omeškaní do 30 dní posielala banka upomienku,
- pri meškaní nad 30 dní telefonuje banka platiteľovi, či je všetko v poriadku (dohodnutie odkladu splátok, individuálneho splátkového kalendára),
- 60 dní po uplynutí platobného termínu banka posielala ďalšiu upomienku a informáciu, že úver môže zosplatiť a pohľadávku bude vymáhať,
- keď prejde 90 dní, dostanete upomienku a informáciu o zosplatení úveru; ak dlh nesplátite, nasleduje vymáhanie pohľadávky – banka už pohľadávku rieši prostredníctvom vymáhačskej spoločnosti,
- ak s platbou meškáte viac ako 90 dní, platíte splátky vymáhačskej spoločnosti. Pri nesplnení požiadaviek už nasleduje exekúcia.

pri zvýšených poplatkoch vám pomôže železná rezerva. Mali by sme ju mať všetci vo výške 6-mesačných výdavkov. Pri dlhodobom probléme, keď je zrejme, že vaša platobná disciplína bude zhoršená, prehodnoťte všetky výdavky v rodinnom rozpočte a zvážte, či využívate všetko, za čo platíte. Ak máte popri hypotéke aj iný typ úveru a hodnota nehnuteľnosti dovoľuje úvery spojiť, odporúčam mať všetky záväzky v jednej splátke. Rovnako môže pomôcť opätovné predĺženie splatnosti, napríklad z 26 rokov na 30 rokov. V extrémnych prípadoch sa dá uvažovať o predaji a presťahovaní sa do menšieho. Pri ťažkej životnej situácii sa dá s bankou dohodnúť na individuálnom splátkovom kalendári už v prvý deň, keď viete, že splátka nebude uhradená (v daný mesiac podľa splátkového kalendára).

### Máte železnú rezervu?

**Existuje spôsob, ako sa pred podobnou situáciou chrániť?**

Základom je mať k dispozícii železnú rezervu vo výške 6-mesačných výdavkov. Tak ako je dôležitá železná rezerva, je dôležité mať ochránený príjem cez rizikové životné poistenie a tak mať vyriešené aj poistenie hypotéky, ktoré dokáže ochrániť človeka pred fatálnymi neočakávanými externými udalosťami, ktoré nevie ovplyvniť. Keď uvažujete nad kúpou nehnuteľnosti na vlastné bývanie, vopred si spočítajte všetky možné výdavky, ktoré sú spojené s jej kúpou/údržbou/užívaním.



**”Dôležité je komunikovať s bankou. Pred exekúciou a dražbou sa môžete dohodnúť na vlastnom predaji nehnuteľnosti. Pri dražbe banka posielala takzvanú červenú obálku. Informuje vás o začiatku dražby nehnuteľnosti. Aj pri spustení procesu dražby sa dá vo väčšine bánk dohodnúť na vlastnom predaji nehnuteľnosti. Pre banky sú dôležité uhradené mesačné splátky. Exekúcie a dražby sú pre ne skôr negatívnou reklamou.“**

nezávislý finančný poradca Michal Poliak

### Ceny bytov na Slovensku

**Ako sa dnes v rámci Slovenska pohybujú ceny prenájmu bytov? O koľko zhruba stúpili za posledné roky? Viete poradiť, pre koho je vhodnejšie toto riešenie?**

Napríklad cena prenájmu dvojizbového bytu v Bratislave sa v roku 2023 hýbe okolo sumy 820 eur. Za posledné roky sa ceny prenájmov menia minimálne o 10 až 15 % vyššie. Je síce pravda, že v rámci mesačných výdavkov môže byť bývanie v nájme dostupnejšie ako vlastné bývanie cez hypotéku, z dlhodobého hľadiska sa však nájom vo väčšine prípadov neoplatí.



**„Najväčšie triky sú pri nízkom úroku. Na to, aby ste ho dostali, musíte splniť viacero podmienok a vo finále neraz zaplatíte viac. Znie to paradoxne, ale úver sa oplatí zobrať bez ďalších produktov, aj keď s vyšším úrokom.“**

nezávislý finančný poradca Michal Poliak

Ak vám to teda dovoľuje váš príjem a máte 10 – 20 % vlastných zdrojov, riešenie bývania cez hypotéku je ideálna možnosť.

Z dlhodobého hľadiska hodnota nehnuteľností rastie a istina (zostatok) hypotéky klesá.

Nájom bytu dobre funguje ako skúška, či dokážete zvládnuť pravidelný výdavok za bývanie, prípadne počas nájmu našetriť vlastné zdroje (10 – 20 %) na kúpu nehnuteľnosti.

**Aká je prognóza cien nehnuteľností vrátane bytov na najbližšie desaťročie?**

V lete 2022 sa rast cien nehnuteľností zastavil a do konca roka 2022 mierne

klesol. Ponuky na inzertných portáloch boli oproti realite a realnej kúpnej cene nadhodnotené aj o 20 %. Výnimkou sú developerské projekty. Je ťažké predpokladať ceny nehnuteľností v budúcnosti, keďže za finálnou cenou je cena stavebného materiálu, stavebných prác, inflácia, politická situácia, nezamestnanosť, trh energií a úrokových sadzieb.

### Pozor na triky

**Mnohé bankové i nebankové spoločnosti sa predbiehajú v tom, aby získali čo najviac klientov. Na aké triky by sme si mali dávať pozor? V čom a kedy treba zvýšiť opatrnosť?**

Dnes sú veľmi aktuálne ponuky spotrebných úverov a kreditných kariet. V situáciách, ako je vysoká inflácia, zdražovanie potravín, energií a rast úrokových sadzieb, bankové domy aktívne obvolávajú klientov, robia nábor nových, zasielajú e-maily alebo ponuky možnosti zobrať si úver v internetbankingu.

Môj názor je opačný. Každý z nás by sa mal zamerať na vytvorenie dostatočnej železnej rezervy.

V banke by ste mali využívať osobný účet, na ktorý príde každý mesiac výplata, a spotrebný úver/hypotéku. Všetko ostatné riešte s odborníkom, ktorý vám vie transparentne poskytnúť najlepšiu ponuku – od investovania, životného poistenia cez dôchodkové piliere až po poistenie majetku a podobne.

### Do pančuchy a pod koberec

**Na rôzne chytáky neraz naletia aj seniori, ktorí nie sú technicky veľmi zdatní. Celý život sporili do pančuchy, pod matrac alebo pod koberec. Mnohí dokonca nemajú ani účet v banke a peniaze si odkladajú doma. Čo by ste im odporučili?**

Každý človek má svoje pravidlá. Väčšina seniorov dostáva dôchodok po výzve na pošte. Dôležitý je aj zdravotný stav, ktorý buď umožňuje, alebo neumožňuje klientovi využívať služby banky. V každom prípade odporúčam nedržať hotovosť doma. Je v poriadku mať k dispozícii určitú sumu, ale zvyšok by ste mali uložiť v banke na účet, ku ktorému budete mať prístup do pár dní.

**Ak máte hotovosť doma, riziko krádeže rastie. Takisto môže vzniknúť požiar alebo iný problém, ktorý zničí našetrené financie. Z ekonomického hľadiska finančná hotovosť odkladaná doma stráca každý rok na hodnotu z dôvodu inflácie. To znamená, že si za tieto peniaze kúpite menej ako kedysi.**

### **Viete, že na obnovu domu môžete získať aj štátny príspevok?**

Služba **Obnov dom so SSE** vám pomôže s podaním žiadosti, s riešením administratívnych náležitostí, vypracovaním energetického certifikátu, projektového energetického hodnotenia a aj s komplexnou realizáciou úsporných riešení.

Viac na [sse.sk/obnovdom](http://sse.sk/obnovdom).