



Financování bydlení

Na co se připravit při financování bydlení



Finance pro rodinu

2019

Obsah

Úvod	3
Co mám na mysli pod pojmem financováním bydlení ?	4
Jak probíhá první schůzka?.....	4
Jak schůzka začne?	4
Na co budu ptát?	4
Co budu potřebovat vědět ke správnému naplánování?	5
Co udělám po naší schůzce?.....	5
Jak bude probíhat druhá schůzka?	5
Jak budeme postupovat dále?.....	5
Jak se postupuje při žádosti o úvěr?.....	5
Co dělat, když obdržím úvěrové smlouvy?.....	6
Jak se postupuje při čerpání úvěru?	6
S kým spolupracuji?.....	6
Financování.....	6
Nemovitosti	6
Kontakt	7



Úvod

Připravila jsem pro Vás krátkého průvodce procesem financování bydlení. Tento materiál není určený pracovníkům bank a také těm, kdo mají něco společného se světem financí.

Níže uvedený postup jsem napsala pro klienty, kteří jsou mimo náš obor. Ostatně my v jejich oboru také nejsme odborníky.

Cílem tohoto e-booku je být jednoduchou „cestovní mapou“ na cestě k financování bydlení.

Přeji Vám úspěšnou cestu k bydlení!

Iva Marková, hypoteční a pojišťovací poradce

Co mám na mysli pod pojmem financováním bydlení ?

- Koupí nemovitosti nyní
- Rekonstrukci nemovitosti
- Vyplacení po rozvodu
- Vyplacení v dědictví
- Příprava na koupí nemovitosti v delším časovém horizontu
- Hypotéka na cokoliv, která je zajištěna nemovitostí (ideální na využití konsolidace spotřebitelských úvěrů s vysokým úrokem)
- Koupě nemovitosti v dražbě, exekuci

Co dnes hypotéka na bydlení pro Vás znamená?

Banky se musí řídit dle požadavků ČNB:

Hranice finančního zatížení dle ČNB

- Výše úvěru max. do 9násobku čistého ročního příjmu
- Výše splátky max. do 45 % měsíčního příjmu
- Max. výše úvěru je 90 % z hodnoty nemovitosti (řada bank již neakceptuje kombinaci hypotéka a úvěr ze stavebního spoření)

A tato pravidla zkomplikovala cestu mnoha klientům a na mně, jako Vašem finančním poradci je, abych pro Vás vytvořila cestu, jak reálného úvěru dosáhnout.

Jak probíhá první schůzka?

Naše první setkání je poznávací. Potřebuji o Vás vědět vše, co s úvěrováním souvisí a co bude chtít banka ověřit a doložit. A zároveň potřebuji vědět, co si skutečně přejete a o čem v souvislosti s bydlením přemýšlíte. Velká otevřenost vůči svému poradci je namístě.

Jak schůzka začne?

- Zákon mi ukládá Vás seznámit s tím, že mám platné oprávnění k výkonu činnosti.
- Řeknu Vám, jak zpracovávám osobní údaje.
- Probereme Váš záměr a propočítáme jeho relevantnost vůči podmínkám ČNB.

Na co budu ptát?

- Co plánujete koupit, rekonstruovat, koho vyplatit nebo jakým způsobem plánujete v dlouhodobém horizontu?
- Jaká je Vaše časová představa?
- V jaké lokalitě byste chtěli bydlet?
- Jaký finanční obnos budete potřebovat?
- Jak rychle potřebujete úvěr vyřídit?
- Jaká je skladba vašich příjmů a Vaše možnosti do budoucna
- Jaké zvolit životní pojištění a je nutné?

Co budu potřebovat vědět ke správnému naplánování?

- Výši příjmu
- Počet členů rodiny
- Vaše aktuální finanční situace
- - celková výše úvěrů a jejich splátky, možnost jejich zkonsolidování s nižší splátkou
- (hranice pro max. výši úvěru se totiž sčítá se stávajícími úvěry)
- - s čím můžeme počítat, tj. případné zvýšení příjmu, vlastní peníze apod.
- - co by mohlo případně ohrozit Váš záměr
- - účet, kde vedete své finance

Samozřejmě se budu ptát podrobněji, ale toto je základ.

Co udělám po naší schůzce?

Zpracuji údaje, které jsem obdržela. Propočítám splátky a projdu nabídky komerčních bank na trhu. Situace v nabídkách se stále mění. Zváším všechny možnosti.

Na základě toho pro Vás připravím informaci, kterou spolu probereme na další schůzce.

Jak bude probíhat druhá schůzka?

Seznámím Vás s výsledky analýzy a propočty. Vše podrobně vysvětlím, včetně souvislostí, co to pro Vás znamená.

Jak budeme postupovat dále?

Rozhodnete se, zda začneme financování připravovat. Pokud, ano, obdržíte ode mne potřebné formuláře s patřičným vysvětlením.

Zadáme společně poptávku

Jak se postupuje při žádosti o úvěr?

Na základě námi společně vybrané banky ode mne obdržíte příslušné formuláře.

- Provedeme předběžný skóring, zda jsou Vaše bankovní i nebankovní registry v pořádku.
- V případě kladného výsledku zadáváme odhad na nemovitost, která bude sloužit jako zajištění úvěru. Vyčkáme na výsledek.
- Dle výše odhadu zadáme výši úvěru a dopočítáme nutné vlastní prostředky (řešíme, zda a kolik máte k dispozici, případně si pomůžeme jinak).
- Podáváme žádost do banky a čekáme na výsledek 😊

Může se žádat o úvěr, když ještě nemám vybranou nemovitost?

Ano, můžeme připravit úvěr pouze s posouzením příjmů až na rok dopředu, dostanete úvěrové smlouvy a po získání vhodné nemovitosti se vystavují zástavní smlouvy a čerpá se úvěr na základě kupní smlouvy.

Další možností je ručit jinou nemovitostí, kterou máte k dispozici, pak je čerpání rychlé, pouze po obdržení kupní smlouvy, což poskytuje výhodu rychlého jednání s realitní kanceláří.

Ideální je mít jinou nemovitost na zajištění i při výstavbě, velmi to urychluje proces schválení a čerpání úvěru.

Co dělat, když obdržím úvěrové smlouvy?

Pokud jsme došli do tohoto bodu, hurá! máte schválený úvěr a nic nebrání realizovat svůj záměr.

Na úvěrových smlouvách je potřeba ověřit podpisy. Podpisy pro banku ověřuji buď já nebo je ověří na pobočce. Záleží na vybrané bance.

Jak se postupuje při čerpání úvěru?

Ve většině případů společně vyplníme žádost o výplatu s parametry dle úvěrové smlouvy, kupní smlouvy, smlouvy s dodavatelem, případně faktur...

Proč zvolit svého finančního poradce a nevyužít nabízeného od realitní kanceláře?

Realitní kancelář je pro Vás druhá strana, tudíž zainteresovaná. I když se zdá být lákavé, že v případě, že úvěr nevyjde, Vám vrátí složenou zálohu z rezervační smlouvy, do této situace byste se vůbec neměli dostat. Rezervační smlouvu byste měli podepisovat až v případě, že máte z banky ověřeno, že Vám úvěr poskytnou. Smlouvy s Vámi konzultuji a řešíme, zda přizvat právníka, či zda je smlouva standardní s podmínkami, které to nevyžadují. O potřebnosti Smlouvy o advokátní úschově či jiného jistotního účtu se nedá diskutovat. Se svým finančním poradcem jste silnější ve vyjednávání.

S kým spolupracuji?

Financování

Naše společnost je v týmu Chytrého Honzy a.s.

Nemovitosti

Václav Hrbek, M&M Finance company – M&M Reality Holding a.s.

Soukromí prodejci nemovitostí

Kontakt



Iva Marková

Finance pro rodinu s.r.o.
28. října 321
276 01 Mělník

+420 603 502 222

iva.markova@financeprorodinu.cz

Jedenkrát měsíčně zasílám klientům novinky. [Neváhejte a přihlaste se!](#)