

5 NAJČASTEJŠÍCH CHÝB PRI VÝSTAVBE DOMU POMOCOU HYPOTÉKY



Stiahnutím tohto materiálu potvrdzujete, že akékoľvek použitie informácií z tohoto materiálu a úspechy či neúspechy, zisky či straty z toho vyplývajúce, sú iba vo vašich rukách a autor za ne nenesie zodpovednosť.

Ako si správne vybrať a nastaviť hypotéku na výstavbu domu?

„Hypotéka“, alebo „úver založený nehnuteľnosťou“ na výstavbu domu funguje na tzv. tranže. To znamená postupné čerpanie peňazí, kedy banka klientovi schváli požadovanú výšku úveru, ale peniaze klientovi poskytuje postupne, podľa aktuálnej rozostavanosti (hodnoty nehnuteľnosti). Takýto postup neplatí v prípade, ak máte inú nehnuteľnosť, ktorou viete ručiť a jej hodnota je minimálne vo výške budúcej hodnoty Vášho vysnívaného domu. Aj tento prípad má svoje úskalía a je rozumné ho poriadne premyslieť.

Ak nechcete počas výstavby zažiť okamih, kedy už nemáte peniaze, pretože ste nesplnili niektorú z podmienok banky, alebo banka od Vás vyžaduje zdokladovať rozostavanosť bločkami, pričom ste stavali svojpomocne, môžu tieto nepríjemnosti znamenať **nočnú moru** pre nejedného stavebníka.

Preto **je dôležité navrhnuť si jasný plán financovania** a vedieť kedy a v akej výške budete potrebovať peniaze a či Vám ich banka v tom čase vie poskytnúť.

Tu je **5 najčastejších chýb z praxe, ktoré vedia poriadne zatarasiť cestu k vysnívanému domu:**

- Chyba č. 1:

Nemám „reálny“ rozpočet na výstavbu domu. Niekoľko krát som bol svedkom prípadu, kedy mali klienti ružové okuliare a boli presvedčení, že dokážu postaviť dom za cenu, ktorú si sami stanovili. Ak zostane tento problém nepovšimnutý, vie narobiť poriadnu galibu a v najhoršom prípade to znamená nedostavaný dom na krku s „pokazenou“ hypotékou.

Výsledok? **Predraženie stavby aj o 30%.**

- Chyba č. 2:

Neviem preukázať všetky bločky a faktúry. Klient si chce niektoré veci realizovať svojpomocne, ale banka od neho požaduje bločky a faktúry, pretože inak mu ďalšie peniaze na výstavbu neposkytne.

Výsledok? **Predraženie stavby aj o 20%.**

- Chyba č. 3:

Neviem splniť podmienky banky. Klient potrebuje načerpať tzv. poslednú tranžu, čiže zvyšnú a poslednú časť peňazí z celkovej výšky hypotéky a banka mu ju nechce poskytnúť, pretože nesplnil podmienky.

Výsledok? **Predraženie stavby o zhruba 10%.**

- **Chyba č. 4:**

Nemám dostatočne rozostavaný rodinný dom pri žiadaní o „Hypotéku na výstavbu“. Je to jedna z hlavných podmienok väčšinu bánk. Pozor na kúpu pozemku, kde niektorí klienti použijú takmer všetky svoje vlastné finančné zdroje a na rozostavanie rodinného domu už nemajú dostatok prostriedkov.

Výsledok? **Predraženie stavby o zhruba 10%.**

- **Chyba č. 5:**

Nemám dostatok vlastných zdrojov. Klient si vybaví hypotéku, kde pri postupnom financovaní, tj. po každej tranži musí preukazovať vlastné zdroje. Ak ich v dostatočnej výške nepreukáže, banka mu ďalšie peniaze neposkytne a klient zostane s rozstavaným domom bez ďalších peňazí.

Výsledok? **V najlepšom predraženie stavby o zhruba 7%.**

Ako sa hovorí, kde je vôľa, tam je cesta a platí to aj v tomto prípade. Na každý problém existuje riešenie a v nasledujúcich riadkoch sa Vám budem snažiť tieto riešenia priblížiť, ako na výstavbu domu cez hypotéku a bez predraženia.

Kúpa pozemku

Na pozemok môžete tiež požiadať o hypotéku, dôležité je poznať, akú výšku z hodnoty pozemku vie banka poskytnúť, tzv. LTV (Loan-To-Value) a **aké parametre musí pozemok spĺňať**:

- Či je **vydané stavebné povolenie**, ak nie, niektoré banky poskytujú výšku hypotéky maximálne 50% z hodnoty pozemku, tzv. 50% LTV.

- Či **sú inžinierske siete už vybudované** a či **je vysporiadaná príjazdová cesta ku pozemku**. V takomto prípade, vie banka poskytnúť výšku hypotéky na pozemok až vo výške 90% z hodnoty pozemku.

- **Lokalita, kde sa pozemok nachádza**. Od lokality sa často odvíja LTV, čiže výška úveru k hodnote pozemku, ktoré sa pohybuje medzi 50% až 90%.

Výstavba domu

Každá banka má iné podmienky, kedy vie hypotéku na výstavbu schváliť a aké všetky podklady na schválenie potrebuje:

- Existujú banky, ktoré Vám **vedia schváliť celkovú výšku hypotéky a poskytnúť prvé peniaze** na výstavbu už v čase, **kedy ste ešte ani nezačali stavať**.
- Iné banky potrebujú, aby ste **najskôr rozostavali stavbu** a až keď ju budete mať zapísanú na katastri nehnuteľností ako rozostavaný dom (spravidla je to stav, kedy máte základovú dosku a obvodové múry vo výške min. 1 meter.), **až vtedy Vám schvália hypotéku a poskytnú prvé peniaze**.
- Ak by sa mal určiť **najdôležitejší parameter pri hypotéke** na výstavbu domu, bol by to určite **spôsob, akým sa dokladuje** postupné poskytovanie tranží, tzv. **postupné čerpanie hypotéky**. Niektoré banky vyžadujú dokladovať postupné čerpanie bločkami a faktúrami. Iné vyžadujú doložiť položkový rozpočet stavby, súpis vykonaných prác potvrdený stavebným dozorom, alebo musíte preukázať, že máte ešte dostatok vlastných peňazí na pokračovanie výstavby. Na druhej strane sú aj také, ktorým postačí ako doklad aktuálna fotodokumentácia toho, čo ste už postavili a banka Vám načerpá (vyplatí) ďalšie peniaze. Túto poslednú možnosť odporúčam hlavne u ľudí, ktorí si chcú niečo realizovať aj svojpomocne, alebo chcú oproti rozpočtu niečo ušetriť.

ČO s tým?

Samotnú problematiku správneho a jasne stanoveného plánu financovania výstavby Vášho domu určite netreba brať na ľahkú váhu. Na druhej strane existuje mnoho kvalitných finančných expertov, ktorí Vám s tým dokážu poradiť a Vás to nebude nič stáť. Práve naopak, **okrem financií si viete ušetriť kopec času, stresu a nejednu vrásku na čele**.

Pokiaľ preferujete dôveru, úprimnosť a profesionalitu, rád Vám s plánom na financovanie výstavby Vášho domu pomôžem.

Ak nie, tak verím, že som Vám aspoň trochu pomohol, zorientovať sa v spleti možností a podmienok hypotéky na výstavbu domu, alebo kúpy pozemku.

Želám Vám správny výber.