**O hypotékách srozumitelně a chytře**

Jak si splnit sen a bydlet ve svém, když váš plat patří spíše k průměrným? Navíc nemáte žádnou vlastní nemovitost do zástavy? Svoji touhu po hypotéce nemusíte vzdávat. Ale dříve, než o ni zažádáte, je dobré si ujasnit několik věcí. Banky jsou přísnější, přesto se jich otevřeně ptejte.

Každá banka pečlivě zkoumá žadatelovy příjmy a výdaje, aby měl dost prostředků na splácení. Vše je nyní přísnější kvůli platnosti nového spotřebitelského zákona, který se výrazně dotýká poskytování hypoték. Pokud žádáte o hypotéku, je podle nové legislativy nutné, abyste měli našetřenou určitou část ceny nemovitosti (od dubna 2017 minimálně 10 %). Pokud však tyto prostředky nemáte, neházejte flintu do žita a konzultujte svůj záměr s bankou. „Když se lidé obávají, že nemají dostatečný příjem pro získání hypotéky, tak není nic jednoduššího, než přijít na pobočku banky, kde jim hypoteční specialista spočítá předběžnou kalkulaci hypotéky včetně základního posouzení jejich příjmů,“ říká Vojtěch Batěk ze Sberbank.

**Připravte si doklady, ulehčení vítejte**

Při žádosti o úvěr musíte doložit příjem za poslední tři měsíce, a to formou potvrzení o příjmu nebo výpisů z účtu za poslední tři měsíce. Do bonity se započítávají pouze pravidelné příjmy -  brigády a další nepravidelné příjmy se zohledňují. OSVČ musí doložit daňové přiznání, většinou za poslední rok. Pokud si před návštěvou banky zkoušíte vypočítat hypotéku na hypoteční kalkulačce, uvědomte si, že se jedná pouze o orientační částku, která často nezahrnuje konkrétní nabídky bank. Dobrou zprávou je, že některé banky usnadňují nepříjemné papírování s vyřizováním hypotéky natolik, aby všechny potřebné dokumenty, které mohou, zajistí za vás (příkladem může být vinkulace pojištění nemovitosti).

**Pomoci mohou blízcí, zejména mladým**

Nemáte-li hotovost ani nemůžete ničím ručit, můžete využít možnosti ručení například nemovitostí rodičů nebo jiných blízkých. Především mladší lidé, kteří zatím nemají dostatek finančních prostředků, využívají možnosti pomoci od rodičů, kteří dokládají příjmy nebo dávají do zástavy svoji nemovitost, čímž nahradí nedostatek vlastních zdrojů svých dětí. Příjem rodičů se posuzuje, jako kdyby žili s dětmi v jedné domácnosti. Dejte však pozor. Banku při schvalování bonity zajímá nejen čistý příjem, ale také další výdaje domácnosti (zejména výdaje na splátky úvěrů, kreditních karet a kontokorentů).

**Mějte rezervu, je to běh na dlouhou trať**

Každý by měl také zvážit fakt, že hypotéka je závazkem na dlouhou dobu, většinou až na 30 let. „Lidé by měli mít dostatečnou finanční rezervu a neměli by veškeré příjmy využívat na splácení hypotéky. Musí samozřejmě počítat také s neplánovanými výdaji a případným výpadkem příjmů. Vyplatí se myslet i na nečekané nepříjemné životní události. Ztrátu zaměstnání nebo případně dlouhodobou nemoc a z toho plynoucí výpadek příjmů lze eliminovat díky pojištění schopnosti splácet. Klient tak bude nejen více zajištěný, ale zároveň získá i výhodnější úrokovou sazbu,“ uzavírá Vojtěch Batěk ze Sberbank.