

Ukázka z knihy: Obsah

Obsah.....	3
Úvod.....	8
Vysvětlivky ikonek.....	9
I. Potřebujete vůbec hypotéku?.....	10
Jiné cesty k vlastnímu bydlení.....	11
Hypotéka nebo nájemné?.....	16
Výhody nájemného.....	17
Výhody hypotéky.....	18
Jana a její hypotéka.....	20
Martin a jeho hypotéka.....	21
Údržba nemovitosti.....	22
Finanční dopady při pořízení si nemovitosti.....	22
Kolik si můžete nejvíce půjčit.....	25
Můžete si dovolit nadměrné půjčování?.....	27
Daň z nemovitosti.....	28
Poplatky při vyřízení hypotéky.....	29
Manželé Studýnkovi.....	32
Finance pod lupou.....	33
II. Výběr správné hypotéky.....	36
Libor a jeho vysněný dům.....	37
Úvěrový příslib.....	38
Bonita.....	40
Tipy jak zvýšit vaši bonitu.....	42
Zaklínadlo SOLUS.....	43
Jak odstranit svůj záznam ze SOLUSu.....	45
Co dělat, když nemáte peníze na zálohu.....	46
Fixační období.....	47
Financování 80-10-10.....	48
Variabilní hypotéka.....	50
Hypoteční žargon.....	53

Hypotéka vám nebyla schválena?.....	54
Hypoteční rozcestník.....	55
Dlouhodobé či krátkodobé hypotéky?.....	58
Pokuta za předčasné splacení.....	58
Odbočka k půjčkám.....	59
Jak hypotéka vlastně funguje.....	60
III. Výběr banky a poradce.....	62
Udělejte si mini-konkurz.....	63
Hypotéky přímo u banky.....	64
Finanční poradci.....	65
Webové stránky.....	68
Pohovory s poradci.....	69
Práce finančního poradce.....	73
Dokumenty k hypotéce.....	75
Jak na pojištění k hypotéce.....	77
IV. Refinancování a způsoby, jak vydělat peníze.....	80
Důvody k refinancování.....	81
Doklady potřebné pro refinancování.....	84
Leoš refinancuje.....	85
Refinancování: 3, 2, 1, Start.....	86
„Refinancování“.....	87
Shrnutí refinancování.....	88
Zabavení majetku.....	89
Jak vydělat s hypotékou.....	90
Hypotéka jako investice.....	91
Zpětná hypotéka pro seniory.....	92
Závěrem.....	93
BONUS.....	95
Čemu se u hypotéky vyvarovat.....	95
Bonus 2.....	97
Přesný postup u sjednání hypotéky.....	97
Bonus 3.....	104
Otázky klientů a odpovědi.....	104



II. Výběr správné hypotéky

V této kapitole:

- Naleznete nejlevnější hypotéku
 - Seznámíte se s bonitou a způsoby jak ji zvýšit
 - Financování 80-10-10
 - Variabilní hypotéka a hypoteční žargon
-

„Inteligentní lidé se snaží problémy řešit, geniální se je snaží nedělat!“

— Albert Einstein

Když se ponoříte do světa hypoték, tak se na vás sesype spousta lidí, kteří se vás budou pokoušet přesvědčit či ohromit terminologií, která se v této branži používá. I z toho důvodu je dobré se dopředu připravit a naučit se pár pojmů. Tato knížka vám bez zbytečné nadřazenosti a rádobý důležitosti vysvětlí těch pár často používaných pojmů, které označují naprosto světské věci. Nic složitého, jak by se mohlo na první pohled zdát. Stačí, když

si potom nasadíte brýle a každého finančního specialistu rozložíte svým šarmem. Nejdříve však největší chyba, kterou lidé žádající o hypotéku dělají.

Libor a jeho vysněný dům

Je jaro a Libor se svojí přítelkyní uvažuje o koupi nemovitosti. Nějaké peníze má naspořeny, ale větší část mu chybí. Proto ví, že bude potřebovat hypotéku. Momentálně bydlí u matky a soužití už není ideální. V malém panelovém bytě často nemá on, jeho přítelkyně, která ho navštěvuje a ani jeho maminka soukromí. Chce vlastní bydlení.

Posledních několik týdnů prochází stránky www.sreality.cz a hledá svůj vysněný dům v Brně. Jednoho nedělního večera se mu poštěstí. Perfektní lokalita, dobrá cena a nádherný relativně nový dům, který nebude potřebovat mnoho oprav. Libor je nadšený a kontaktuje realitního makléře, který dům prodává. Netrvá to ani den a už jsou se svojí přítelkyní na prohlídce. Z nemovitosti jsou nadšení a mladým realitním makléřem Ivanem, se kterým si i potykají, si skvěle rozumí. Chápe jejich potřeby a dodává: „Tento dům je přesně pro vás, cítím to.“ Libor se s Ivanem domluví, že se rozhodnou do zítřejšího rána. Věděl, že nemovitost se může velmi rychle prodat.

Následuje bezesná noc a rozhodnutí: „Dům chceme!“, volá Libor Ivanovi a oba jsou nadšení. Rozhodnutí padlo a Ivan Liborovi slibuje, že mu dům zamluví, než si Libor vyřídí hypotéku a přijde se zálohou, která je však vyšší, než kolik může Libor zaplatit ze svého a proto žádá rodiče o pomoc. Mezitím zamíří za svým finančním poradcem, který začíná připravovat ...





Bonita klienta je vypočítána na základě klientových příjmů a to i renty, platební morálky u jiných půjček, věku, pohlaví, dosaženého vzdělání, profese, rodinného stavu, počtu dětí, které živí a dalších parametrů.

Výběr hypotéky je jak výběr partnera/partnerky, každý je trochu jiný, ale všichni jsou nakonec svým způsobem stejní. Když ale nahlížíte do propasti, vhlédne i propast do vás, jak se říká. A proto i banka jako správný partner důkladně prozkoumá největší zákoutí vašeho tajemného života. Podívá se na zoubek i vašemu podnikání či zaměstnání a zajímá ji třeba i výživné.

Tabulka 2: Co rozhoduje o výši bonity

<i>Co rozhoduje o výši bonity</i>	<i>Poznámka</i>
Trvalé příjmy	Čím vyšší, tím lépe
Výdaje	Čím nižší, tím lépe
Věk	Čím mladší, tím lépe
Pohlaví	Muži mají větší tendenci nesplácet
Dosažené vzdělání	Čím vyšší, tím lépe
Profese	Například doktoři jsou na tom lépe
Rodinný stav a počet dětí	Čím méně závazků, tím lépe
Informace o žadateli v registrech SOLUS	Nejlépe žádné negativní záznamy
Datum čerpání úvěru	Čím dřívější, tím lépe
Lokalita	Větší města jsou horší kvůli vyšším nákladům

Tipy jak zvýšit vaši bonitu

Pokud už teď tušíte, že by to s vaší bonitou mohlo být nahnuté a jste si vědomi rad, které jsem zmínil v kapitole *Potřebujete vůbec hypotéku*, existuje řešení v podobě přizvání dalšího člověka, který bude v hypotéce zainteresovaný. Tomuto procesu se říká *přizvání úvěrového ručitele* či *spolužadatele*. Takový člověk je zainteresovaný tak, že též ručí svým majetkem. Bonitu můžete zvýšit těmito způsoby:

- Přizváním úvěrového spolužadatele (např. manželka)
- Přizváním dalšího ručitele (někdo další, kdo je ochotný s vámi také ručit)
- Poskytnout veškeré dokumenty, které hovoří ve prospěch vaší vyšší bonity (například majetek či další příjmy, o kterých banka ještě neví)
- snížením úvěrového rámce na kreditní kartě či kontokorentu



Úvěrový rámec je jednoduše pouze limit, do kterého si na svojí kreditní kartě nebo kontokorentu můžete půjčovat. Pokud máte tento limit velký, při výpočtu bonity se vám přičítají záporné body. Snižte si proto úvěrový rámec co možná nejvíce. Případně zrušte kontokorent a kreditku.

>> Koupit knihu <<

