



Několik dobrých rad

autor: M. Lebl

Pan Miroslav Lebl je českou jedničkou mezi hypotečními makléři specializovanými na rodinné domy. Přijměte od toho specialisty několik rychlých dobrých rad.

- (ne)vazba na domovskou banku - řada klientů se v první řadě obrátí na svoji domovskou banku, to je jistě rozumné, většina bank své klienty odměňuje nějakým zvýhodněním, zpravidla úlevě na úrokové sazbě. Nicméně hodně případů vychází příznivěji řešit úvěr v bance jiné. Ideální je pak využít služby specializovaných poradců, jako je např. náš tým, kteří mají vždy aktuální přehled o celém trhu a u solidních poradců není tato služba ani zpoplatňována
- výše zajištění - odhad je jednou z nejdůležitějších věcí, kterou k úvěru potřebujete. Bohužel každá banka na odhady uplatňuje jiné měřítko. Objevují se případy, kdy rozdíl v pohledu na ocenění nemovitosti se mezi bankami liší i v řádu desítek procent - pokud tedy máte pocit, že tržní ocenění neodpovídá realitě, změňte znalce nebo banku.
- máte byt, který po ukončení stavby budete prodávat a peníze chcete použít do záměru? Běžná praxe je udělat úvěr na celou částku domu a později hypotéku po prodeji bytu umořit. ZBYTEČNÉ - lze udělat rovnou nižší hypotéku na stavbu nebo v krajním případě s kombinovat s druhou tzv. překlenovací hypotékou ve výši hodnoty bytu.
- výše příjmů nebo nestandardní příjmy - nenechte se odbyt tím, že nemáte dostatečné příjmy, snažte se vždy najít cestu, jak příjmy posílit. Z praxe víme, že nedostatečný příjem je problém více než poloviny klientů, ale u drtivé většiny je reálné s tímto parametrem pracovat, i když to často znamená hledání kompromisů, výjimek a více času na řešení a přípravu úvěru - je lepší věnovat tomuto více energie a času, než se zbavit snu o novém lepším bydlení.

- typickými případy je přístup bank k příjmům typu diety, sociální dávky, budoucí příjmy z pronájmu, budoucí příjmy po nástupu do zaměstnání po rodičovské dovolené, příjmy typu náhrada škody, ušlého zisku, daňová přiznání s minimálním ziskem atd. To jsou zpravidla a všeobecně typy příjmů bankami neakceptovatelné, v naší praxi se však běžně využívají.

Další zkušenosti tohoto můžete čerpat na www.ekonomicke-stavby.cz v sekci KAVÁRNA.

kontakt: m.lebl@ekonomicke-stavby.cz