

Refinancování hypotéky – rok poté...

Po necelém roce se vracíme k hlavním otázkám, kterými jsme vyvolali širokou debatu ohledně refinancování – férové podmínky pro stávající klienty při refixaci úrokové sazby a možnost odpočtu zaplacených úroků z hypotéky od základu daně po druhém a dalším refinancování.

Férové podmínky pro stávající klienty

Během minulých čtyř let Hyposervis otevřeně kritizoval nešvar, že banky nabízejí při změnách fixace svým stávajícím klientům horší podmínky než klientům novým, kteří si v bance vyřídí novou hypotéku.

Tento nepochopitelný postup je však již našťástí u většiny bank minulostí, a to i díky naší snaze – problém jsme nejenom jednoznačně a nahlas pojmenovali, ale učinili i konkrétní „hmatatelné“ kroky ke zlepšení. Mimo jiné Hyposervis dal vzniknout sesterské společnosti HypoShop, která aktivně téma medializovala a nabízela refinancování klientům. Banky v obraně proti odchodu svých klientů ke konkurenci začaly nabízet stávajícím klientům srovnatelné podmínky jako klientům novým, někdy i lepší. Cíl HypoShopu tak byl splněn a vztah mezi bankou a klientem byl posunut na rovnoprávnější úroveň.

Mělo by to být logické, protože banka zná svého klienta v rámci fungujícího úvěrového vztahu velmi dobře, a pokud klient řádně splácí svou hypotéku, bylo by nesmyslem ho trestat horšími podmínkami. Jinak je tomu ale u klientů, kteří naopak svůj hypoteční úvěr nesplácí řádně. Zde banky mohou oprávněně přistoupit ke zpřísnění podmínek např. v podobě zvýšení úrokové sazby nad tržní průměr. Takový klient totiž pro banku představuje vyšší riziko. Z toho také vyplývá, že pokud by chtěl klient při konci fixace úrokové sazby hypotéku změnit svou bankou, měl by dlouhodobě zodpovědně přistupovat ke všem svým závazkům. Banky při posuzování bonity dnes detailně prověřují úvěrovou a platební historii každého nového klienta, a pokud se v ní objeví, byť i již vyřešený problém s nespálenými úvěry nebo fakturami (i třeba za telefon, elektřinu, apod.), klienta zhodnotí jako rizikového, což má za následek výrazně horší hypoteční podmínky nebo přímo zamítnutí žádosti o úvěr.

To, že většina bank změnila svůj přístup ke klientům a nenabízí již plošně horší podmínky stávajícím klientům než klientům novým, ještě neznamená, že by si klienti neměli porovnat nabízenou úrokovou sazbu s tržní na-

bídkou. Vždy se může stát, že banka nabídne klientovi horší podmínky, a to oprávněně i neoprávněně.

Kvalifikovaný pohled na věc Vám může jednoduše poskytnout renomovaný hypoteční makléř, který Vám poskytne detailní přehled o aktuálních tržních nabídkách a podmínkách. V případě, že by Vaše nabídka na další fixační období byla bezdůvodně nevhodná, můžete obratem podniknout první kroky k refinancování úvěru do banky, která vůči Vám bude férová.

Odpočet zaplacených úroků od základu daně po druhém refinancování

Druhým, pro hypoteční klienty neméně citlivým tématem, kterému jsme se v posledním půlroce intenzivně věnovali, byl problém uplatnění odpočtu zaplacených úroků z hypotéky od základu daně po druhém a každém dalším refinancování. Koncem března tohoto roku přišel odborný server Hypoindex.cz s překvapivým zjištěním, že díky doslovnému výkladu zákona o dani z příjmu, by po druhém refinancování nebylo možné odpočítat zaplacené úroky od základu daně.

Zatímco hypoteční banky tento výklad logicky uvítaly a někteří hypoteční makléři na něj a potažmo zájmy klientů paradoxně rezignovali, Hyposervis se jako jeden z mála chopil iniciativy a rozhodl se pokusit tento výklad změnit. Díky intenzivní medializaci tohoto nešťastného výkladu zákona se Hyposervis jako jeden z několika iniciátorů zasloužil o vydání nového závazného pokynu k této části zákona, která říká, že klienti mohou uplatňovat daňový odpočet úroků i při druhém a dalším refinancování.

S tím, jak mise HypoShopu týkající se pomoci klientům pro dosažení férových podmínek při refinancování pomalu ztrácí na významu, HypoShop začíná rozšiřovat své portfolio služeb kromě refinancování hypoték i na vyřizování hypotečních úvěrů podobně jako jeho sesterská společnost Hyposervis. A to ve stejné kvalitě a za stejných podmínek pro klienty, kterým tak bude poskytovat bezplatný kompletní hypoteční servis.

Kde nás najdete?**Hyposervis****Praha**e-mail: info@hyposervis.cz
telefon: +420 222 242 415**Brno**e-mail: brno@hyposervis.cz
telefon: +420 731 159 154**České Budějovice**e-mail: ceskebudějovice@hyposervis.cz
telefon: +420 777 312 550**Liberec**e-mail: liberec@hyposervis.cz
telefon: +420 737 425 197**Mladá Boleslav**e-mail: mladaboleslav@hyposervis.cz
telefon: +420 737 425 197**HYPOSHOP**adresa: Na Příkopě 12, Praha 1
telefon: 222 350 570
více na: www.hypo-shop.cz**HYPO
kalkulačka****...spočítejte si,
kolik s námi
ušetříte!**

Hyposervis zprostředkoval hypotéky v objemu 14 mld. Kč

Hyposervis, nejstarší hypoteční broker na českém trhu, zvýšil v průběhu třetího kvartálu objem zprostředkovaných hypoték na 14 miliard Kč. Od svého založení tak obsloužil více než 7 000 spokojených klientů.

„Jsem rád, že jsme v tomto nelehkém roce dosáhli tak významného milníku,“ říká Ondřej Roček, obchodní a marketingový ředitel Hyposervisu, a dodává: „Věřím, že se v podzimních měsících poptávka po hypotékách oproti dosavadním výsledkům v tomto roce zvýší, signály z trhu tomu pomalu začínají nasvědčovat.“

SichrJob – pojištění neschopnosti splácet hypotéku

Koncem září bude zahájena mediální komunikace produktu SichrJob, pojištění neschopnosti splácet hypotéku, spuštěním produktového webu a dalšími přidruženými aktivitami.

SichrJob svým nastavením daleko více než konkurenční pojištění kryje rizika a minimalizuje obavy lidí ze ztráty zaměstnání a neschopnosti splácet hypotéku.

Pojištění SichrJob je zatím určeno výhradně pro klienty developerských projektů. Pojištění pro své klienty zajišťuje u Hyposervisu samotný developer, pouze on rozhoduje, zda ho nabídne svým klientům coby hrazený benefit.

Rybník před domem, Křivoklát za kopcem, Praha 10 minut

Terasy Unhošť nabízí k výběru 4 typy funkcionalistických rodinných domů ve vysokém standardu provedení a vybavení. Celý projekt o 104 rodinných domech je rozdělen do tří etap - I. etapa (27RD) je dokončena, II. etapa (30RD) se dokončuje a III. etapa (47RD) je v přípravě. Domy jsou terasovitě zasazeny do svažitého terénu a každý z nich nabízí dobrý výhled. Výhodou je velmi dobrá občanská vybavenost Unhošti. Je zde řada obchodů, dvě základní a mateřská škola, restaurace,

pošta, banka. Unhošť nabízí výborné spojení s Prahou po silnici R6, ideální podmínky pro sportovní vyžití, vyjížděky na koni, cyklistiku, pěší turistiku nebo golf.

Hyposervis pro klienty kupující dům v projektu Terasy Unhošť připravil celou řadu benefitů jako např. nejnižší úrokové sazby, slevu na bankovním poplatku, atd. Díky objektivnímu nacenění nemovitostí mohou klienti uvažovat o 100% hypotéce.

Více na: www.terasy-unhost.cz



Sedmikráska - tam, kde Praha rozkvétá

Stavební povolení uděleno!



Život je krásný. Sedmikrásný! Alespoň v novém bytovém projektu **Sedmikráska** společnosti Daramis Group ho můžete mít. Přímo u stanice metra Českomoravská, s parkem pod okny a vynikající občanskou vybaveností v okolí, nebude nic, co by vám v něm bránilo. Za zdmi budovy bude připraveno celkem 151 bytů s dispozicemi 1+kk až 3+kk. Byty budou postaveny dle vyšších standardů současné moderní výstavby.

Zájemci o hypoteční financování tohoto projektu se mohou těšit na bezplatný znalecký odhad, snížené úrokové sazby a slevu na bankovním poplatku za zpracování úvěru. Bezplatná asistence osobního hypotečního makléře je samozřejmostí, stejně jako pomoc při čerpání úvěru. Makléři Hyposervisu jsou klientům k dispozici přímo u prodejce projektu, společnosti **LEXXUS**, v Panské ulici č. 6 na Praze 1.

Více na: www.sedmikraska-byty.cz

Luxusní bydlení – Rezidence Na Výši

Ve vilové části Praha 5 – Košíře dokončuje investorská skupina CPI Group výstavbu bytového domu **Na Výši**, jehož kolaudace je stanovena na říjen 2009. Rezidence nabízí ve třech podlažích celkem 9 luxusních bytů o velikosti 2+kk (60 m²) a 4+kk (až 125 m²), jejichž plochu dále rozšiřují terasy nebo lodžie. V nejvyšším patře se nacházejí byty s výstupem na střešní terasu, jejíž část je, oproti zatrávněné polovině střechy, snížena. Čtyřpokoje jednotky zahrnují vstupní

halu, tři ložnice, obývací pokoj s jídelnou a koupelnu. Vybavení místností dominují přírodní materiály vysokého standardu. Ke každému bytu náleží parkování v objektu. Hyposervis pro klienty připravil individuální přístup v podobě nadstandardního administrativního servisu osobního hypotečního makléře. Kromě toho jsou pro klienty zajištěny zvýhodněné finanční podmínky a ostatní mimořádné benefity.

Více na: www.navysi.cz



Dalších 64 projektů ...najdete na www.HYPOSERVIS.cz

Fincentrum Hypoindex - červenec 2009

Souhrn za červenec 2009 (platí pro fyzické osoby)				Hyposervis	
Doba fixace úrokové sazby:	Všechny fixace dohromady	1 rok	5 let	1 rok	5 let
FINCENTRUM HYPOINDEX	5,66 %	6,01 %	5,56 %	5,67 %*	5,40 %*
Změna oproti minulému měsíci (b.p.)**	0,11**	0,00	0,16	0,17	0,25
Průměrná výše hypotéky (tis. Kč)	1 654	1 911	1 536	2 478	1 800
Měsíční splátka 1 mil. hypotéky na 20 let (Kč)	6 971	7 170	6 910	6 975	6 822

* uvedené úrokové sazby představují průměr úrokových sazeb klientů Hyposervisu v daném měsíci
** změna je vyjádřena v procentních bodech

FINCENTRUM HYPOINDEX hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka.
zdroj: HYPOINDEX

