

# Úvěr od stavební spořitelny je výhodnější jen v některých případech

## Autor:

- Kateřina Boušová
- MF DNES

8. dubna 2008

*Zajímá vás, jestli je výhodnější vzít si hypotéku, nebo úvěr ze stavebního spoření? Záleží na konkrétním případě. Když potřebujete půjčit méně, je výhodou, že u stavební spořitelny vystačíte s ručitelem.*



Úvěr ze stavebního spoření můžete splatit kdykoli a banka vám nenaúčtuje penále.

Pokud chcete porovnávat hypotéku a úvěr ze stavebního spoření, musíte se zaměřit na takzvané překlenovací úvěry, někdy jim spořitelny říkají také meziúvěry.

Právě ty mají obdobné parametry jako hypoteční úvěry: můžete si bez koruny úspor obratem půjčit milion nebo třeba tři, pokud úvěr dokážete dostatečně zajistit a dosáhnete na něj svými příjmy.

### **Meziúvěr do půl milionu získáte i bez zajištění nemovitostí**

Splatnost meziúvěrů se pohybuje okolo 20 až 25 let a úroková sazba může, ale také nemusí být fixována na celou dobu splácení meziúvěru. U Buřinky si můžete i vybrat. Výše úrokových sazeb meziúvěrů a hypoték je srovnatelná, aktuálně se pohybuje okolo pěti procent ročně. Meziúvěry s parametry hypoték najdete ve sloupku vlevo.

Na rozdíl od hypotéky meziúvěr nemusíte zajistit nemovitostí, to spořitelny vyžadují jen u půjček vyšších než půl milionu korun. Když potřebujete půjčit méně, je výhodou, že vystačíte s ručitelem. U stavební spořitelny můžete také získat nižší částky, hypoteční banky obvykle nepůjčí méně než 200 000 nebo 300 000 korun.

### **Čekání na úvěr vyjde draho**

Liší se i způsob splácení. Zatímco u hypotéky od začátku vedle placení úroků postupně umořujete i dlužnou částku, ve fázi meziúvěru platíte jen úrok a souběžně spoříte na účtu stavebního spoření až do okamžiku takzvaného přidělení. To je moment, kdy splníte podmínky přiznání řádného úvěru. Teprve v tu chvíli naspořenou částkou kus svého dluhu umažete.

Než se však k úvěru dopracujete, spořitelna vám úroky počítá z celé půjčené částky nezávisle na tom, kolik už jste naspořili. Fáze meziúvěru může trvat deset i více let a úvěr prodražit. Na druhou stranu vklady na spořicí účet se vám ve fázi meziúvěru stále úročí a čerpáte i státní podporu.

Zásadní rozdíl je také ve výši sankcí při předčasném splacení úvěru. Stavební spořitelny jsou v tomto ohledu benevolentnější. Řádný úvěr můžete předčasně splatit kdykoli a bez jakékoli pokuty, stejně tak vkládat na účet mimořádné splátky.

### **U meziúvěru můžete na sankci narazit**

Modrá pyramida vám naučtuje 2 procenta z předčasně splacené části úvěru za každý rok do konce fixace a Liška ušlý úrok za 60 dnů. Ovšem ve srovnání s pokutami hypotečních bank jsou tyto sumy směšné. Hypotéku lze bez sankce obvykle splatit jedině ve výročí fixace. Banky si sankce účtují na stejném principu jako Modrá pyramida, ale pokuta bývá 5 procent. Kdybyste tak chtěli splatit například půl milionu 3 roky před výročím fixace, banka vás kvůli ušlému zisku zkasíruje o 75 000 korun.

### **Na poplatcích je levnější meziúvěr**

O tom, kolik za úvěr celkem zaplatíte, rozhoduje nejen úroková sazba, ale také poplatky, hlavně ty pravidelné. Jednoznačně lépe vychází meziúvěr, přestože jeho poskytnutí vyjde draž. Což je dáno tím, že než vám spořitelna tento úvěr poskytne, musíte si uzavřít smlouvu o stavebním spoření a vstupní poplatek, obvykle ve výši 1 procenta, tak vlastně zaplatíte dvakrát. Hypoteční banky si účtují nejčastěji 0,8 procenta z objemu úvěru. Milionová hypotéka vyjde na 8 000 korun a milionový meziúvěr na 20 000 korun.

Rozdíl však hradě smažou pravidelné platby. Za meziúvěr ročně zaplatíte 250 až 360 korun, stejnou částku i za spořicí účet. Vedení hypotéky vyjde na 1 200 až 2 640 korun ročně. Při dvacetileté splatnosti tak může být vedení meziúvěru levnější třeba až o 50 000 korun.