

Hypotéku nebo úvěr ze stavebního spoření?

Přišli jste o práci a nemáte na splátky? Chcete kupovat byt nebo stavět dům a nemáte dostatek vlastních peněz? Kam investovat, abyste vydělali bez rizika? Plánujete rodinu a bojíte se poklesu příjmů? Jak docílit toho, aby o studiu vašich dětí nerozhodoval stav vašeho konta? Na tyto otázky a mnohé další budeme na tomto místě odpovídat a pravidelně přinášet příběhy z naší praxe. Dozvíte se spoustu tipů a rad, jak řešit nenadálé situace a především - jak jim předcházet.

Financování bydlení Nejčastější prosba, se kterou se na nás klienti obracejí, se týká profinancování jejich bydlení – koupě bytu, výstavba domu, vypořádání majetku nebo třeba rekonstrukce či zateplení. Radim přichází v okamžiku, kdy má vybraný svůj vysněný byt v hodnotě 2 mil. Kč, má na svém stavebním spoření 150.000,- Kč a na účtu dalších 200.000,- Kč. Jeho představa je půjčit si ze svého stavebního spoření co nejméně na co nejkratší dobu.

Překlenovací úvěr ze stavebního spoření První nápad Radim byl využít jeho stávajícího stavebního spoření a vzít si úvěr. Na řádný úvěr ve výši, kterou potřebuje, ovšem zatím nemá nárok, musel by proto využít tzv. překlenovací úvěr. Nevýhodou takového postupu je placení úroku z plné cílové částky až do překlenutí do řádného úvěru, a to dokonce i z částky, kterou má Radim naspořeno. Ta se mu sice virtuálně zhodnocuje, může využívat státní podpory, nicméně náklady na úrok to zdaleka nepokryje.

Hypotéka Druhou možností je využít hypotečního úvěru, během kterého se dlužná částka od první splátky snižuje. V obou případech bude muset zastavit byt nebo jinou nemovitost zastavit, v obou případech bude moci využívat daňových úlev, v obou případech ho čeká úroková sazba spíše nad 5% p.a. Pro co se tedy rozhodnout a proč?

Výše splátky a finanční efektivita V tomto případě spíše pro hypotéku. Státní podpora na stavebním spoření má u takto vysoké cílové částky minimální vliv a splátka překlenovacího úvěru bude velmi pravděpodobně vyšší než u hypotéky, kterou lze klidně natáhnout na 30 let. Zní vám to děsivě? Nižší závazek vůči bance je nespornou výhodou a pokud si budete disciplinovaně rozdílit mezi splátkou překlenovacího úvěru a hypotéky dávat stranou a navíc takovou rezervu vhodně zhodnocovat, můžete hypotéku splatit i dříve než překlenovací úvěr, díky čemuž i méně přeplatíte a možná za kratší dobu.

Kombinace Velmi zajímavou variantou může být i kombinace nižšího úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru, na kterém je tak možné dosáhnout nižší úrokové sazby a finanční efektivitu tak dotáhnout do dokonalosti, zvláště v případech, kdy není k dispozici dostatek vlastních prostředků.

Garance úrokové sazby Po předložení navrhovaného řešení ovšem Radim namítnul, že na hypotéce nemá garantovanou sazbu na déle než 5 let, což neplatí u stavebního spoření, kde má v řádném úvěru garantovanou sazbu už od podpisu smlouvy o stavebním spoření. Vypadá to jako jednoznačná výhoda, garance je ovšem zbraň jako každá jiná – má dva konce. Dnes jsme v situaci, kdy úrokové sazby rostou a garance relativně nízké sazby proto působí výhodně – za pět let můžeme reálně být v opačné situaci a garance bude brzdou. Za zmínku stojí i konspirační teorie – co by se stalo v momentě, kdy by stát přestal podporovat stavební spoření, produkt by se tak stal nezajímavým, střadatelé by hromadně vybírali své vklady – je otázkou, kde by stavební spořitelny prostředky vzaly a hlavně za kolik – v momentě, kdy by část potřebných vkladů měly rozpůjčovanou za garantovaných 3,5% p.a.

Odpovědi na jakékoliv výše zmíněné nebo související otázky vám rádi pomůžeme nalézt v našich kancelářích společnosti Partners na náměstí Českého ráje 4, nad Galerií Granát v Turnově. Stejně tak vám rádi vypracujeme bezplatný audit vašich smluv nebo vám doporučíme nejvhodnější způsob profinancování bydlení. Uvítáme i případné náměty, jejichž možnosti řešení by vás zajímaly. Dotazy je možné zasílat na e-mail: josef.uchytil@partners.cz nebo volejte na číslo 724 689 278.