

Extrémně levné hypotéky

Hypoteční boom. Kdo by to byl řekl – pár let po hypoteční krizi opět zažíváme hypoteční boom. V čemže je řešení svého bydlení hypotékou zajímavé a jakáže jsou naopak úskalí až neuvěřitelně výhodných nabídek?

Historické minimum. Výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů je opravdu na historickém minimu. Jsme tak lehce pod úroveň léta 2005, kdy průměrná sazba na hypotečním trhu činila 3,62% p.a. Přitom se čtyři roky zpátky pohybovaly sazby těsně pod hranicí šesti procent a renomovaní ekonomové nás ujišťovali, že vlivem americké hypoteční krize už sazby nikdy nižší nebudou. Mýlili se. Pokud navíc započítáme do sazby i daňovou úlevu – o zaplacené úroky až do výše 300.000,- Kč ročně je totiž možné snížit svůj daňový základ, což dnes znamená úsporu 15% - dostanete se na nové hypotéce klidně na úročení 2,46% p.a. s garancí na pět let. To je dokonce méně než průměrná inflace za posledních 10 let. Co to znamená? Že si dnes můžete na své bydlení půjčit peníze de facto zadarmo. A to ještě není zdaleka vše – pokud se vyplní prognózy o vysoké inflaci, pak dokonce můžete na svém úvěru „vydělat“. Prostě reálně vrátíte méně peněz, než kolik si půjčujete. Sice zaplatíte více v bankovkách, ale s mnohem menší hodnotou.

Konec fixace. Nízké sazby znamenají velmi příjemnou změnu především všem těm, kterým dnes končí jejich tříleté nebo pětileté fixace. Mohou se totiž těšit na výrazný pokles měsíční splátky a dokonce i paradoxně rychlejší splácení dluhu. Na milionové hypotéce s dvacetiletou splatností to může znamenat úsporu i přes tisíc korun měsíčně a navíc po pěti letech fixace o zhruba třicet tisíc nižší zůstatek dluhu. Na pouhých pěti letech tak ušetříte až stotisíc na každém půjčeném milionu!

Co hraje pro novou hypotéku? Vlivem hypoteční krize došlo i k poklesu cen nemovitostí, splaskla realitní bublina hnaná přebujelou poptávkou. Nejmarkantnější je to u cen bytů, nejméně u pozemků. Máte tak dnes jedinečnou možnost pořídit si nepředraženou nemovitost za levně půjčené peníze. Můžete namítat, že zároveň ale i výše nájmu při nejmenším nerostou. Váháte-li, zda být v nájmu nebo jít do vlastního, je potřeba si uvědomit několik skutečností – z dlouhodobého pohledu nájmy rostou, splátka hypotéky může maximálně poskočit, o růstu jako u nájmu se ale mluvit nedá. I kdybyste dnes měli nižší nájem ve srovnatelné nemovitosti, kterou můžete na hypotéku pořídit, je jen otázka času, kdy se situace obrátí a výše nájmu převyší splátku hypotéky. Inflace tak hraje pro majitele nemovitosti a dlužníka v jedné osobě na dvou frontách naráz – tlačí na růst hodnoty nemovitosti a zlevňuje dluh. S každou splátkou hypotéky si nakonec kupujete kus svého domu či bytu a budete si tak jeden z nejstabilnějších pilířů svého důchodu – když nic jiného, nebudete muset ve stáří platit nájem.

Jakou splátku si mohu dovolit? Aktuálně nízké úrokové sazby by vás neměly motivovat k bezhlavé akci a k vyššímu zadlužení. Banka vám klidně dovolí splátku až ve výši poloviny vašich příjmů, to ale může pro leckoho být takřka likvidační. Situace, kdy mu např. po tříleté fixaci poskočí měsíční splátka o tisíc korun nahoru, tak může znamenat jistotu, že nebude nadále schopen svůj závazek splácet. Nenechte proto o svém bydlení, co se ceny týče, rozhodovat emoce, ale čistě rozum. Aby se ze splněného snu nestala spíše noční můra. Počítejte dopředu s tím, že sazby mohou vzrůst, že váš příjem nemusí jen šplhat nahoru a že se mohou navýšit i vaše výdaje. Ať už se vám rozbije pračka nebo narodí třetí dítě. Nevydávejte se ze všech svých rezerv a počítejte s několikanásobnou měsíční částkou, kterou si budete dávat stranou pro strýčka příhodu. Tyto peníze pro vás navíc mohou pracovat a vydělávat mnohem více, než je úrok na hypotéce. Je proto smysluplné klidně svou hypotéku natáhnout na delší dobu a vytvořit si tím prostor na rychlejší vytváření rezerv. Myslete i na to, že nemusíte být příštích třicet let tak zdraví jako dnes a zajistěte sebe i svou rodinu minimálně na ta nejvážnější rizika, jakými je úmrtí živitele nebo invalidita. Jedině tak budete i s hypotékou spát klidně bez stresujících obav.

Potřebujete poradit a pomoci s financováním vašeho bydlení? Chcete se zapojit do příprav našeho „finančního supermarketu“? Neváhejte se na nás obrátit v našich kancelářích společnosti Partners na náměstí Českého ráje 4, nad Galerií Granát v Turnově.

Josef Uchytíl, €FA™, manažer Partners, psáno pro MĚDnes