



Josef Uchytíl, Partners

Za jakých podmínek se vyplatí refinancovat hypotéku stavebním spořením?

Takových situací není kupodivu mnoho. Lákavě nízké úrokové sazby u úvěrů ze stavebního spoření jsou totiž jen jedním z mnoha parametrů, které by vás měly

zajímat. Pokud na stavebním spoření nebudete mít naspořenu potřebnou částku (zpravidla 35 až 40 % aktuální dlužné částky na hypotečním úvěru), pak se bezprostředně po převedení svého závazku ocitnete v tzv. překlenovacím úvěru (PÚ).

Váš dluh vůči stavební spořitelně zůstane po dobu PÚ v plné výši a vy budete vedle platby úroku navíc povinnými měsíčními úločkami dospořovat až do oněch 35 až 40 % dluhu. Oproti tomu v případě hypotéky se váš dluh již od počátku snižuje, a úrok tak platíte jen ze skutečně aktuální výše dluhu.

Největším paradoxem PÚ tedy je, že po celou dobu jeho trvání platíte úroky z celé částky, tj. i z vámi naspořených a dospořovaných peněz. Splátka PÚ je vesměs vyšší než splátka hypotéky a máte tak menší prostor na tvorbu rezerv, kterými byste případně dluh dříve umohli.

Řádný úvěr ze stavebního spoření (druhá – výhodnější fáze) se pak chová podobně jako hypotéka, tj. poté co se naspoře-

nými prostředky umožní část překlenovacího úvěru, se zbylých 60 až 65 % začne splácet a dluh snižovat. Navíc s úrokovými sazbami 3,5 % až 5 %, které jsou už v momentě založení stavebního spoření garantované a hypotékou dnes jen velmi těžko dosažitelné.

Kdy tedy refinancovat?

O refinancování má smysl uvažovat, pokud se v brzké době překlenete do řádného úvěru, což znamená mít v případě refinancování dvoumilionové hypotéky alespoň šest set tisíc korun naspořeno a smířit se s tím, že tyto peníze už nikdy nevidíte – že se vlastně všech těchto svých rezerv dobrovolně vzdáte. Váhu takového rozhodnutí si pak můžete uvědomit až v momentě, kdy nebude na splátku a nastane problém. Pokud tak velké rezervy nemáte, pak nerefincujte vyšší částky než cca šest set až osm set tisíc korun. To je totiž maximální částka, ze které vám ještě v PÚ plyne státní podpora – ta vám nevýhodný PÚ alespoň trochu zlevní.

V jiných případech stavební spořitelně ve výsledku oproti hypotéce nejspíše přeplatíte. Zde je samozřejmě potřeba velmi oběžně porovnat nabídky všech stavebních spořitelien a všech bank, přičemž nedávejte jen na propočty jednotlivých ústavů. Každý totiž provádí své propočty jinak a snad nikdo nepočítá s časovou hodnotou peněz, tedy s inflací.

ni či o jejím úplném zrušení. Navázal tak na výrok premiéra Mírka Topolánka, který na jaře rovněž avizoval snižování státní podpory. Ze strany státu se jedná o logický krok k omezení výdajů ze státního rozpočtu. Za minulý rok činila celková vyplacená státní podpora 13,4 mld. Kč, pro letošní rok to podle ministerstva pro místní rozvoj bude zhruba 14,5 mld. Kč (obě částky se blíží 1,5 procenta státního rozpočtu). Výplata státní podpory však

try jako u nás v souhrnu získat 88 EUR (první složkou je premie na bydlení ve výši 45 EUR, druhou složkou pak příspěvek na spoření zaměstnancům 43 EUR). V Rakousku pak může spořitel získat ve formě státní podpory maximálně 35 EUR. Systémy stavebního spoření se však v jednotlivých zemích dosti liší a u některých existuje z hlediska čerpání státních příspěvků sada omezujících podmínek. Vysoká státní podpora individuálních

již takovou tradici, že postupné snižování podpory po desítkách let fungování systému (srovnáme se snížením v České republice hned po deseti letech) neohrozilo příliv zdrojů do systému.

Naopak slovenské svázání poskytování státní podpory s povinností použít peníze na bydlení přineslo zmrazení přílivu zdrojů a vyvolalo opět nutnost legislativní změny. Státní podpora je tam aktuálně na úrovni 2 tisíce slovenských korun. Ovšem je nutné také vidět to, co kritici státního příspěvku na stavební spoření příliš nezmiňují. Na Slovensku již jsou téměř všechny vklady rozpůjčované a nějaká větší úvěrová expanze podobná té české tam nemůže nastat. Zároveň je celkový objem půjčených úvěrů na Slovensku jen asi pětinový v porovnání s Českem.

Vlády tedy vždy řeší kompromis mezi tím, kolik obyvatelstvu umožní si ze stavebního spoření napůjčovat, a tím, kolik prostředků stavebnímu spoření v rozpočtu vyhradí. Asociace českých stavebních spořitelien je přesvědčena o tom, že cesta velkého prostoru pro expanzi je správná a je legitimní, jakmile je podstatná část vkladů použita na další úvěry. Tato doba se v České republice stále rychleji blíží. Na Slovensku však už dávno nastala a tamní stavební spoření již nemá potenciál podílet se výrazně více na financování bydlení.

K úplnému zrušení státní podpory stavebnímu spoření zřejmě tedy v nejbližší době nedojde. ■



K úplnému zrušení státní podpory zřejmě v nejbližší době nedojde.

bude v následujících letech klesat, protože „dobíhají“ staré smlouvy z roku 2003 s maximální státní podporou 4 500 Kč ročně.

S tím, že je dnešní státní podpora (ve srovnání s okolními zeměmi) vysoká, souhlasí i Jan Frajt z České národní banky: „Současná výše státní podpory ke stavebnímu spoření je v České republice v mezinárodním srovnání jednoznačně vysoká. Maximální limit podle současné platného zákona dosahuje v České republice 3 tisíc Kč (zhruba 120 EUR), nicméně polovina z 5 milionů klientů drží smlouvy podle dřívější legislativy s roční maximální podporou ve výši 4,5 tis. Kč (tedy asi 180 EUR). Na Slovensku činí maximální podpora 2 tis. SKK (66 EUR). V Německu, kde je systém mnohem složitější než v ČR, může klient v příkladu s obdobnými parametry

smluv stavebního spoření v České republice se pak promítá do značných výdajů státního rozpočtu.“

Každé omezení státní podpory na druhou stranu znamená snížení počtu spořících klientů a v důsledku toho menší efektivitu systému celého produktu. Vhodné rozhodnutí o regulaci státní podpory tak závisí do velké míry na odhadu vyspělosti trhu a kupní síle obyvatelstva.

Proti rychlému snižování státní podpory se staví Jiří Šedivý z Asociace českých stavebních spořitelien, který v něm vidí významnou podporu pro rozvoj trhu s bydlením v Česku. Situaci také srovnává se zahraničím: „V zemích, kde je stavební spoření již desítky let (Německo, Rakousko), byla podpora snižována. V těchto zemích má však produkt