

10. 1. 2005

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Splátka hypotéky se vám může časem zvýšit

Pokud si chcete sjednat hypotéku, musíte se smířit s rizikem, že během splácení může dojít ke zvýšení úrokových sazeb a tím k růstu měsíční splátky. To by mohlo negativně zatížit váš rodinný rozpočet. O kolik konkrétně výše splátky vzroste? Víte, jak se tomuto riziku bránit?

Úvěry a možnost změn v průběhu jejich splácení

1/ Stavební spoření

Stavební spoření je z tohoto pohledu jednodušší. Úvěr ze stavebního spoření má po celou dobu splatnosti neměnnou úrokovou sazbu. Klient tak ví, jaký bude úrok třeba i za 10 let. Není nutné se obávat rizika růstu sazeb. Zároveň má klient právo úvěr kdykoli splatit a stavební spořitelna musí splátku úvěru přijmout. Situace je nesymetrická ve prospěch klienta.

Úrokové sazby z úvěrů ze stavebního spoření jsou velice nízké a vždy se říkalo, že se nevyplatí úvěr předčasně splatit. Záleží na pohledu dané doby. Např. v roce 1999 byly sazby hypotečních úvěrů nad 10 %, proto se zdály úvěry ze stavebního spoření levné. Nyní je situace jiná. Sazby jsou nižší a možná by někdo o rychlejším splacení úvěru mohl uvažovat.

Úvěr se předčasně splácí většinou v případě, že:

- se nám zdá drahý, nechceme ho dále splácet a máme prostředky na jeho splacení, nebo
- potřebujeme uvolnit ručení úvěru (zástavu nemovitostí nebo ručitele).

2/ Riziko změny sazby u hypoték

U hypotečních úvěrů je situace složitější. Zde není úroková sazba pevná a může se měnit. Sjednává se na určitou dobu, většinou na 5 let. Ani splacení úvěru není možné provést kdykoli jako v případě stavebního spoření. Bez sankcí je možné splatit část hypotečního úvěru (nebo celý úvěr) pouze v okamžiku změny úrokové sazby. Co když se za 5 let změní úroková sazba, zvýší se splátka a nebudeme mít na splácení úvěru?

Příklad

Veźměme si hypoteční úvěr ve výši 1 mil. Kč se splatností 20 let a s úrokovou sazbou 6 % ročně. Jak by situace vypadala, kdyby se za 5 let výrazně zvedla úroková sazba? (Parametry úvěru viz následující tabulka)

Možná změna parametrů hypotečního úvěru

	Původní podmínky	Nové podmínky
Úroková sazba	6 %	9 %
Doba fixace	5	
Doba splatnosti	20	15
Výše hypotečního úvěru	-1 000 000 Kč	-848 996 Kč

V prvních letech splácení splátka obsahuje hlavně úroky. Výše hypotečního úvěru proto příliš

neklesla a je stále skoro stejně vysoká. Proto bychom očekávali, že růst úrokových sazeb bude mít velký dopad na výši splátky úvěru.

Nárůst splátky hypotečního úvěru v případě růstu úrokových sazeb

	Na počátku splácení	Po změně podmínek
Splátka úvěru	7 164 Kč	8 611 Kč
Rozdíl splátek		1 447 Kč

I přes drastický růst úrokové sazby z 6 na 9 % vzrostla splátka pouze o 1 447 Kč. Nárůst není možná tak velký, jak se mohlo pro růst sazby o ½ očekávat. Růst sazeb z 6 na 9 % je dost velký a těžko říci, jestli skutečně reálně hrozí. Ale berme to jako odpověď na otázku: „Co kdyby...“

Kdybychom počítali s daňovými odpočty, bude nárůst splátky nižší, protože při vyšší úrokové sazbě se více odečte z daní. Daňové odpočty tak tlumí dopad růstu sazeb. Při nižším růstu úrokové sazby (např. o 1 %) bude růst splátky asi třetinový.

Riziko nárůstu splátky hypotečního úvěru závisí také na době splatnosti úvěru. Pro kratší dobu splatnosti není riziko růstu splátky tak vysoké. Kdybychom nepočítali se splatností 20 let, ale jenom 10 let, bude růst splátky činit jenom 820 Kč měsíčně. Splátka úvěru je přitom přes 11 000 Kč. Sice hrozí růst splátek hypotečního úvěru vlivem růstu sazeb, ale riziko není nijak veliké. Navíc je dost pravděpodobné, že vyšší splátka bude vyvážena růstem mezd.

Jak se bránit růstu splátek

Jednou z možných obran proti růstu splátky je čerpat hypoteční úvěr s kratší dobou splatnosti. Tam jsme si ukázali, že je riziko růstu splátky minimální.

Další možností je naspořit určitou malou částku, která se dá použít pro jednorázové splacení hypotečního úvěru. Kromě splácení úvěru se tak bude ještě spořit. U úvěru se splatností 20 let stačí spořit 850 Kč měsíčně. Po 5 letech je naspořeno cca 58 000 Kč, které se dají použít na jednorázové splacení části úvěru. Po snížení úvěru se sníží i jeho splátka. Bez jednorázové splátky by (po případném růstu sazeb z 6 na 9 %) byla měsíční splátka o 1 447 Kč vyšší než v prvních 5 letech splácení. Po provedení jednorázové splátky vzroste pouze o 858 Kč.

Jestliže budeme kromě splácení úvěru (splátka je 7 164 Kč) ještě spořit 850 Kč měsíčně, máme dostatečnou rezervu k tomu, abychom se nemuseli obávat růstu úrokové sazby o 3 % za 5 let. Problém tohoto postupu je v tom, že lidé většinou nemohou při splácení zároveň spořit. Splátka úvěru často vyčerpá rodinný rozpočet a takovéto rezervy v něm již nejsou. Někdo si přece jenom rezervu v příjmu ponechá, a pak ji může použít právě tímto způsobem. Také se dají vhodně použít peníze, které dostaneme vráceny z titulu daňové úspory. Jestliže je neutratíme, ale uspoříme, mohou nám jednorázově snížit část úvěru.

Autor: Petr Syrový

Zdroj: Fincentrum