

# Potřebujete půjčit na bydlení? Úroky klesnou, ale ne hned

12. 03. 2009

**Doby, kdy banky půjčovaly lidem peníze plnými hrstmi, jsou pryč. Ti, kdo potřebují nutně bydlet, se tak mohou dostat do problémů.**

Banky se bojí riskovat. Doby, kdy půjčovaly lidem peníze plnými hrstmi, jsou pryč. Ti, kdo potřebují nutně bydlet, se tak mohou dostat do problémů. Má smysl počítat s tím, že hypotéky opět zlevní, nebo je výhodnější vsadit na stavební spoření?

Krize nekrize, podle odborníků platí i nadále, že univerzální recept na nejvýhodnější financování střechy nad hlavou neexistuje. Roli s ohledem na současnou situaci už přitom nehraje pouze věk žadatele a jeho vztah k riziku, tedy zda dá přednost jistotě splátek, nebo vsadí na kratší fixaci a s ní spojené změny splátek. Zamíchat kartami dokáží také výše příjmu, rizikový zaměstnavatel, případně typ vyhlédnutého bydlení.

"Znám případ, kdy banka lidem nedala hypotéku proto, že byli oba manželé zaměstnání ve velkých továrnách. Jako důvod uvedla riziko ztráty zaměstnání," tvrdí Michal Pich ze společnosti **EuroNet Media**, která provozuje realitní portál [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz).

Table s financováním mohou nastat také v případě, že si lidé vyberou rizikový projekt. "Například výstavba a financování developerského projektu nebo družstevního bytu již nejsou pro některé finanční ústavy - většinou jde o stavební spořitelny - vůbec akceptovatelné. V praxi si lidé na větší částky nad milion korun berou spíše hypoteční úvěry. U částek v řádech několika stovek tisíc korun převládají úvěry ze stavebního spoření," tvrdí Jan Lener z Broker Consulting.

Podle odborníků na hypotéky nyní lidé mnohem více váhají. "Zatímco před rokem dvěma lidé obcházeli makléře a vyhledávali nejnižší sazby a nejlepší podmínky, dnes k nim přicházejí proto, aby ji vůbec dostali," popisuje situaci manažerka Asociace hypotečních makléřů Petra Horáková-Křištofová. Mnozí podle ní také na něco čekají. "Třeba na pokles cen bytů, nebo na pokles úrokových sazeb atd.," soudí.

## Hypotéka vs. stavební spoření

Jednou z výhod stavebního spoření oproti hypotéce je fixace úroku po celou dobu splácení. Klient může také řádný úvěr splatit kdykoli a nemusí se obávat sankcí. U hypotéky to sice je možné také, ale pouze v období změny úrokové sazby. "Úroky jsou u úvěrů čerpaných přes stavební spoření poměrně příznivé. Úskalím je naopak rigidnější čerpání prostředků a

nemožnost prodloužit si splatnost až na 30 let," tvrdí finanční analytik Jan Lener z Broker Consulting.

Proti stavebnímu spoření podle něho hovoří zejména způsob placení úroků ve fázi meziúvěru, kdy se platí úroky z celé cílové částky, tedy i z vlastních uspořené prostředků, což úvěr prodražuje. Vyplatit se však může, například pokud má zájemce o bydlení sjednáno stavební spoření s cílovou částkou 2,5 milionu korun a má naspořeno přes 30 procent, tedy cca 750 tisíc. "Pak by byl překlenovací úvěr opravdu krátký a jistě by se vyplatilo využít stavební spoření," upozorňuje Lener.

Silnou stránkou hypoték jsou podle Lenera podmínky čerpání. "Dobrou volbou jsou zejména u vyšších částek, kdy by meziúvěr stavební spoření již hodně zdražil."

"Jakmile je v případě stavebního spoření nutné začít překlenovacím úvěrem, vyplatí se spíše hypoteční úvěr s nižší splátkou a prostorem na vytváření skutečných rezerv - oproti fiktivnímu dospořování v rámci překlenovacího úvěru, kdy naopak i z naspořené peněz včetně státní podpory klient platí nemalé úroky," říká Josef Uchytíl, hypoteční specialista společnosti Partners. O překlenovacím úvěru podle něho má smysl uvažovat v případě částek do 600 tisíc, u kterých se státní podpora pozitivně projeví. „Pokud má klient naspořeno 40 procent částky, kterou potřebuje a splní několik dalších kritérií, začne rovnou úvěrem ze stavebního spoření s garantovanou úrokovou sazbou. Dluh se v tomto případě už od začátku bude snižovat. Nevýhodou oproti hypotéce ovšem bude vyšší měsíční splátka resp. kratší doba splatnosti," dodává.

Mezi další, již tradiční klady stavebního spoření náleží státní podpora, daňové úlevy, úrokové zvýhodnění, neúčelnost spoření, bezpečnost a výhodný úvěr. V jeho neprospěch podle manažerky Asociace hypotečních makléřů Petry Horákové-Křištofové hovoří vyplacení státní podpory až po šesti letech spoření. „Nevýhodou může být také to, že si lze vzít běžný úvěr nejdříve za dva roky a je vázán na naspoření určité částky. Poměrně vysoké jsou také roční poplatky."

## **Hypotéky zlevní**

Hypotéky opět zlevní, ale v dohledné době to asi nebude, shodují se specialisté na finance. „V současnosti banky započítávají do úroků mnohem větší riziko, že lidé nebudou splácet, proto nedošlo k poklesu úrokových sazeb hypoték navzdory snížení základní sazby České národní banky," vysvětluje Jan Lener. Sazby podle něho klesnou, až začnou banky dlužníkům opět věřit.

Nyní to vypadá spíše na opačný trend, protože koruna nečekaně silně oslabila. Lze proto čekat, že ČNB zasáhne a úroky opět zvýší. „Pokles sazeb ČNB se zastavil, hypotéky mohou krátkodobě opět zdražit. Mezi jednotlivými finančními ústavami však budou značné rozdíly," soudí Lener. O dalším osudu sazeb prý rozhodne, jak se podaří zastavit a kontrolovat vývoj kurzu.

K výraznému poklesu úrokových sazeb v horizontu příštího půl roku nedojde ani podle Petry Horákové-Křištofové. „Pokles nečekáme, ale ani výrazný růst. Půjde spíše o stagnaci. Úrokové sazby některých produktů jsou stále velmi příznivé. Třeba 80procentní hypotéku lze u tříleté a pětileté fixace pořídit s úroky 4,79 procenta."

Komerční banka, tuzemská dvojka na trhu s hypotékami, úrokové sazby hypotečních úvěrů snížila 10. února. „Ke snížení dochází u všech nabízených fixací, u těch na dva roky až 10 let a 15 let nyní platí shodná úroková sazba od 4,99 procenta. Klienti tak mají možnost získat i ty nejdelší fixace za cenu dvouleté. Neomezili jsme ani poskytování 100% hypoték. Vždy je však v první řadě posuzována schopnost klienta hradit závazky,“ říká tisková mluvčí Komerční banky Monika Klucová.

## **Škrty v poplatcích**

Ostatní velké banky se do snižování úrokových sazeb nehrnou. Změny prý nastanou, ale nebudou dramatické, protože hypotéky jsou v České republice stále levnější než ve zbytku zemí Evropy. „Rekordně nízké sazby z doby před čtyřmi roky se v nejbližší době opakovat nebudou. Spekulace na případný pokles sazeb by tedy neměla být jediným důvodem, proč odložit zájem o hypotéku. Na druhé straně klient může nyní na hypotéce ušetřit, my například poskytujeme hypotéky bez poplatku, klient má možnost zdarma i úvěr předčasně splatit,“ říká tiskový mluvčí Raiffeisenbank Tomáš Kofroň.

K podobnému kroku se odhodlala i Hypoteční banka, která nabízí od 16. února do poloviny března klientům 100% slevu z poplatku za zpracování hypotečního úvěru. „Jedná se o akční nabídku, která platí pro hypoteční úvěry do 85 procent zástavní hodnoty nemovitosti s fixací na pět a více let,“ upřesňuje tisková mluvčí Hypoteční banky Pavla Hávová.

„Nedokážu si představit, že by běžná domácnost spekulovala u pořizování vlastního bydlení na pokles sazeb v době krize. Financování bydlení je běh na dlouhou trať. Lidé úvěr splácí 15 až 30 let,“ míní Jan Lener. Vývoj v prvních letech prý není dobré přeceňovat. „Chcete spekulovat na pokles? Vezměte si kratší fixaci. Bojíte se, že záchrana kurzu vyžene sazby na sedm až osm procent? Vezměte si delší fixaci,“ radí Jan Lener. Mnohem významnější by podle něho mohl být pokles cen nemovitostí. „Pro běžnou domácnost zde ovšem vyvstává další problém. Zlevní právě ta nemovitost, kterou si touží pořídit pro celoživotní bydlení?“

## **Zájem o stavební spoření klesá**

Trhu se stavebním spořením se letos nedaří, na počátku roku klesl meziročně o čtvrtinu. Největší snížení zájmu o úvěry zaznamenaly Stavební spořitelna České spořitelny a Modrá pyramida, které poskytly objemově o více než třetinu méně úvěrů. Nejlépe se naopak dařilo Českomoravské stavební spořitelně, jíž úvěry klesly o jedenáct procent.

Loni stavební spořitelny půjčily v Česku na bydlení téměř 75 miliard korun. Celkový počet nově uzavřených smluv včetně navýšení cílových částek se pak loni zvýšil na více než jeden milion.