

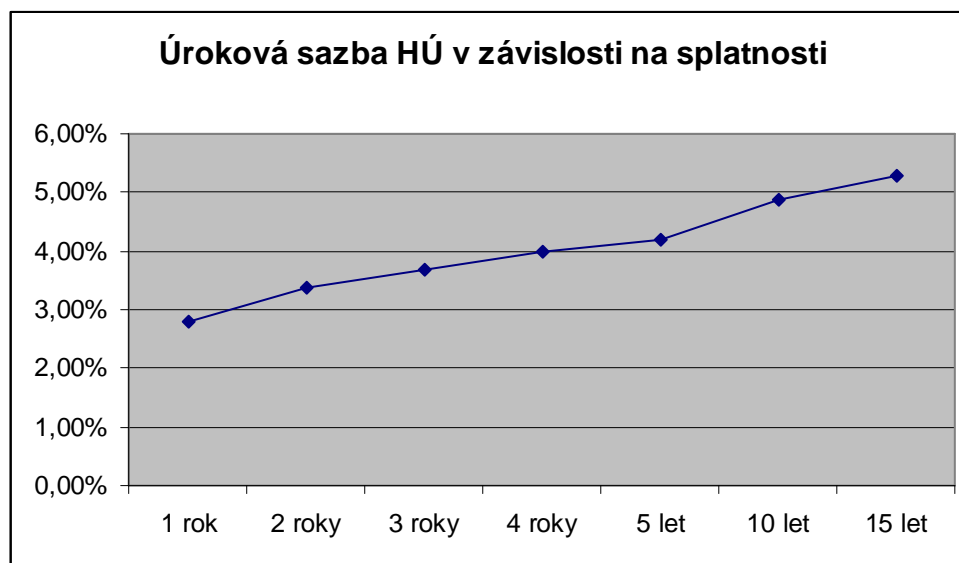
Kratší fixace hypotečního úvěru

V poslední době se často objevují komentáře, že úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou na historicky nejnižších úrovních a že by měly růst. Proto se debatuje o tom, jaká fixace je pro klienty lepší. Při preferování delší doby fixace se jako argumenty uvádějí zpravidla tyto dva body:

- jistota výše splátky
- spekulace na růst sazeb – pokud sazby vzrostou, je levnější zvolit delší fixaci

Při debatě o době fixace narazíme na stejný problém, který v investicích diskutujeme opakovaně: čím vyšší riziko, tím vyšší šance na lepší výnos.

Čím je dána šance na lepší výnos?



Úroková sazba s fixací na delší období je zpravidla dražší než úroková sazba na kratší období (viz graf). To je dáno standardním tvarem výnosové křivky dluhopisů. Zde platí, že za úrokovou sazbu na delší dobu chtějí investoři vyšší výnos. Vede je k tomu horší likvidita dluhopisů s delší splatností (musí si na splacení vlastních peněz počkat déle). A také větší rizikovost. V případě změny úrokových sazeb dluhopisy s delší splatností více kolísají.

To vše se promítá do hypoték. Proto platí, že hypoteční úvěr s kratší fixací je v průměru levnější než úvěr s delší fixací.

Tvrzení je podobné jako tvrzení známé z prostředí investic: Dluhopisy s delší dobou splatnosti jsou zpravidla výnosnější než dluhopisy s kratší splatností. Proto dluhopisové fondy porázejí ve výnosech fondy peněžního trhu.

Ohledně vývoje úrokových sazeb mohou (v principu) nastat následující scénáře:

- 1) úrokové sazby mírně klesnou
- 2) zůstanou přibližně na stejné úrovni
- 3) mírně vzrostou
- 4) výrazně vzrostou.

Scénář 1 a 2 hovoří pro kratší dobu fixace, scénář 3 znamená remízu a scénář pod číslem 4 znamená, že je lepší dlouhá doba fixace. Jaký scénář opravdu nastane, budeme s jistotou vědět až v budoucnosti.

S kratší fixací je samozřejmě spojeno vyšší riziko. Úrokové sazby mohou vzrůst a to bude znamenat vyšší splátku úvěru. Pak záleží na tom, jestli toto riziko můžeme podstoupit nebo nikoli. Jestli náš rodinný rozpočet unese nárůst sazeb a tím pádem i zvýšení splátek.

K přemýšlení

Pro koho nebude znamenat případný nárůst sazeb finanční katastrofu, může zkusit volit kratší dobu fixace hypotečního úvěru.

Pro takového člověka to pravděpodobně bude levnější cesta než volba delší doby fixace.

Petr Syrový