

Výhodnost hypoték po „ZDRAŽENÍ“

V FPěčku jsme na přelomu roku analyzovali pravidla pro využívání hypoték. Jak se tato pravidla změnila, když hypotéky tak citelně zdražily? Budou ještě pořád výhodné?

Pojďme si nejprve připomenout, co jsme o hypotečních úvěrech psali. Uvedli jsme jednoduchá pravidla, která nám pomohou dobře využívat hypoteční úvěry. Byla to tato pravidla:

PRO PŘIPOMENUTÍ

- 1) Máme-li **vlastní prostředky**, nepoužívejme je na investici do nemovitosti. Na investici do nemovitosti použijme hypotéku, vlastní prostředky zhodnotíme.
- 2) **Nesplácáme** hypotéku předčasně.
- 3) Používejme co možná **nejvyšší úvěr**.
- 4) Volme **co nejdelší možnou splatnost hypotéky**.

To všechno platilo proto, že hypoteční úvěry jsou levné úvěry a vlastní peníze můžeme inve-

stovat lépe. Můžeme je lépe zhodnotit a máme tak reálnou šanci, že na hypotéce vyděláme. Cena hypotečních úvěrů včetně poplatků a daňových odpočtů **koncem roku 2006 vycházela přibližně na 3 % až 3,5 % p.a.**

Pokud bychom byli schopni vlastní peníze investovat výhodněji, pak by pro nás hypotéka byla levným úvěrem. Ten by nám pomohl bohatnout. **Pokud dokážeme vlastní peníze zhodnotit** např. 6 % ročně, budeme na hypotéce vydělávat cca 2,5 % až 3 % za rok. To je při milionových částkách zajímavé.

CO SE ZMĚNILO

Od konce minulého roku došlo nebo ještě dojde k několika změnám.

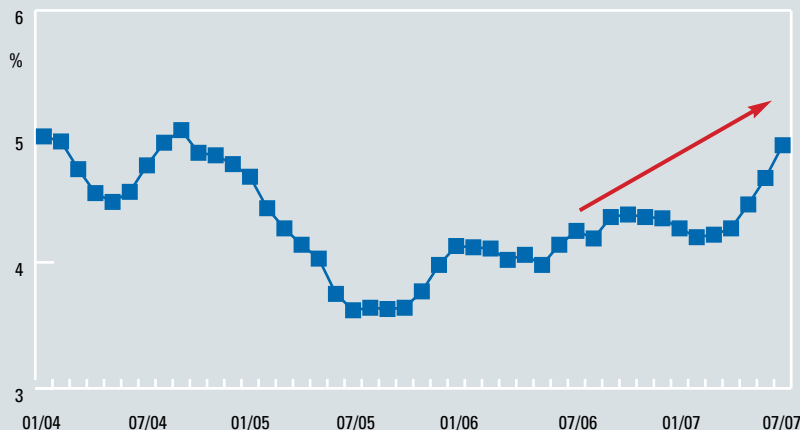
Jednak **vzrostly úrokové sazby** a jednak došlo **ke změnám v daňových odpočtech**.

Úrokové sazby za poslední přibližně rok vzrostly bezmála o jeden procentní bod. Zejména v posledních třech měsících je růst velmi rychlý a pravděpodobně ještě vzroste.

Druhá věc, která **zdraží hypotéky je změna daní**. Přejdem na jednotnou daň 15 % dojde také k úpravě daňových odpočtů. Zatímco do roku 2007 nám stát vrátil až 32 % zaplacených úroků, od roku 2008 to bude **jenom 15 % ze zaplacených úroků**. A většina lidí, kteří čerpají hypoteční úvěr byla ve vyšších daňových pásech. Nejčastěji 25 % a 32 %.

Rozdíl si ukažme na příkladu: Výše hypotéky 2 mil. Kč, úroková sazba 5 %. Na úro-

VÝVOJ SAZEB HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ HYPOINDEX



ZDROJ: FINCENTRUM

FP

cích za rok tedy zaplatíme 100 000 Kč. Podle nových daňových pravidel budou daňové úlevy jen 15 000 Kč. Jak se nám tyto dvě změny promítnou do ceny úvěrů?

CENA HYPOTÉKY

Banky dnes typicky nabízejí úrokové sazby kousek pod 5 % (pro roční fixace) nebo kolem 5,5 % pro pětileté fixace. (Konkrétní nabídku najdete sami na stránkách banky.)

Jenže nás zajímá **skutečná cena hypotéky, tedy efektivní úrok**.

Spočítejme si ho na příkladu: Výše hypotéky je 2 mil. Kč, úroková sazba, kterou banka nabízí je 5 % ročně. Dále platíme poplatky za zpracování úvěru a platíme poplatky za vedení úvěrového účtu. Daňové odpočty nám úvěr naopak zlevní. Když to všechno spočteme, vychází nám **efektivní úrok 4,4 % p.a.**

Hypotéka v našem příkladu tedy stojí 4,4 % p.a. V realitě se bude efektivní úrok lišit o nějaké desetiny podle toho, jestli opravdu dostanete úrok 5 % nebo více nebo méně.

JE HYPOTÉKA VÝHODNÁ

Rozhodující pro to, jestli je hypotéka výhodná nebo ne, je **výnos našich peněz**. Jestli dokážeme vlastní peníze zhodnotit lépe, než kolik zaplatíme za hypotéku, je pro nás hypotéka výhodná. Klíčová otázka tedy zní, jestli jsme schopni **vlastní peníze zhodnotit lépe než 4,4 %**.

Jedno z doporučení v úvodu článku znělo: „Máme-li vlastní prostředky, nepoužívejme je na investici do nemovitosti. Na investici do nemovitosti použijme hypotéku, vlastní prostředky zhodnoťme.“ Myslím, že většina poradců dokáže najít produkty, kde je při

investici v řádu stovek tisíc na 10 až 30 let výnos vyšší než 4,4 %.

Stále se dá tedy tvrdit, že je lepší brát si hypotéku a **vlastní peníze investovat**. Možná už to nebude platit úplně pro každého. Třeba pro velice konzervativního člověka, který by chtěl hypotéku jenom na 10 let, by hypotéka nebyla tím správným řešením. Konzervativní investice na 10letém horizontu by měla s výnosem 4,4 % co dělat. Navíc by to přinášelo riziko „co když se to nepovede“. A to je pro konzervativního investora nepřijatelné.

Dále jsme doporučovali: „Volme **co nejdelší možnou splatnost** hypotéky.“ Protože chceme bance splácet co nejmenší částku a vlastní peníze chceme lépe investovat. Při pravidelné investici by mělo být dosažení výnosu 4,4 % jednodušší. Můžeme totiž používat jiné produkty, které díky průměrování nákladů tak rizikové nejsou.

DAŇOVÉ ODPOČTY 2007 A 2008

	Do roku 2007	Od roku 2008
Daňová úspora	Až 32 000 Kč	15 000 Kč

ZDROJ: AUTOR

ZÁVĚREM

I přes zvýšení úrokových sazeb hypoték a přes změny v daních **jsou stále hypotéky dobrým dluhem**. Stále se vyplatí čerpat hypotéky co možná nejvyšší a s co možná nejdelší dobou splatnosti. Naše vlastní peníze dokáží vydělat více. Jenom u hodně konzervativních investorů s krátkou splatností hypotéky to přestává platit. Pro ně je lepší použít vlastní peníze (pokud je mají).

PETR SYROVÝ
WWW.KFP.CZ