

Máme se bát rostoucích úroků?

Zdroj: www.finance.cz, 22.8.2013

Jedním z opatření, která měla pomoci rozhybat světovou ekonomiku, bylo snížení úrokových sazeb centrálními bankami. Cílem tohoto jednání mělo být napumpování peněz do ekonomiky, a to prostřednictvím dostupných (nízkouročených) úvěrů jak pro právnické, tak fyzické osoby. Tento cíl se nepodařilo úplně naplnit a tak centrální banky přistoupily k více neortodoxním řešením, jako je kvantitativní uvolňování apod.

Nicméně snížení klíčových sazeb centrálními bankami mělo vliv na výši úroků na mezibankovním trhu a výnosy dluhopisů. A tyto dvě poslední skutečnosti výrazně ovlivňují úroveň hypotečních sazeb. Ty jsou, a to takřka všude na světě na rekordně nízkých úrovních. V tuzemsku jsou hypoteční sazby „měřeny“ tzv. **Hypindexem**. Ten v posledním období láme rekordy. Sazby jsou nižší a nižší. A to dokonce nejnižší od roku 2003 (průměrná úroveň sazeb v červnu letošního roku byla 2,95 %), kdy začal být Hypindex sledován. Tento stav s velkou pravděpodobností nebude trvat dlouho. Prostoru pro další pokles již příliš není.

Jak se vlastně úročí hypotéka?

Proč vlastně má pohyb úrokových sazeb centrálních bank a na mezibankovním trhu vliv na úročení hypotéky? Vždyť je hypoteční úvěr **zajištěn nemovitostí**, proč tedy se ještě ohlížet na nějaké sazby? Klíč je v tom, že **úroková sazba hypotečního úvěru** se skládá ze dvou částí. První část se skládá z rizikové příirážky, kterou má každý žadatel o hypotéku jinou (závisí na jeho bonitě, kvalitě zajištěné nemovitosti apod.) a marže banky. Druhá část se pak odvíjí od tzv. ceny peněz na trhu. V krátkodobém horizontu (hypotéky s krátkou fixací či plovoucí sazbou) je určujícím prvkem sazba na mezibankovním trhu (PRIBOR), při dlouhodobé fixaci je to pak **výše úroků dluhopisů** (hypotečních zástavních listů) s dlouhou dobou splatnosti (10 a více let).

Ve světě už sazby rostou

Úrokové sazby ve světě klesly ještě dříve než v ČR. Stejně tak výnosy dluhopisů a sazby hypoték. Avšak vypadá to, že se karta začíná postupně obracet. Od poloviny června začaly stoupat úrokové sazby třicetiletých hypoték v USA, a to až na úroveň z poloviny loňského roku. Podobná situace je i v Německu, kde v poslední době také začínají hypoteční sazby mírně růst. S postupným oživením světové ekonomiky tak budou s velkou pravděpodobností růst sazby centrálních bank a z již uvedených důvodů i sazby hypotečních úvěrů.

V ČR jsou sazby zatím nízké

Sazby hypoték v tuzemsku zůstávají stále nízké. Týká se to především fixací na jeden až tři roky, které ještě klesají. Dlouhodobé sazby (10 a více let) se drží na stabilních hodnotách. To však nemusí trvat dlouho. Průměrná sazba Hypindexu klesla od května 2012 do května 2013 o 0,62 procentního bodu.

Nicméně pětiletá úroková sazba zaznamenala v poslední době růst na úroveň z poloviny loňského roku. To může signalizovat blížící se obrat. Tato sazba je totiž referenční sazbou pro hypoteční úvěry s pětiletým fixem (v ČR nejčastější) a představuje v podstatě cenu, za kterou si banky peníze od ČNB půjčují. Růst této sazby proto může proto signalizovat rovněž nárůst úrokových sazeb u hypoték.

Krátká či dlouhá fixace?

Při výběru hypotéky takřka každý přemýšlí, zda dlouhá či krátká fixace. A to zvláště dnes, kdy jsou hypoteční sazby extrémně nízké, a to i přesto, že se cena peněz delších fixací v průběhu června zvedla. Proč by i za takové situace bylo lepší mít delší fixaci?

Podívejme se na následující příklad. V případě třicetileté hypotéky ve výši 5 mil. Kč s fixací na 10 let je měsíční splátka 23 870 Kč (při úrokové sazbě 4 %). V případě fixace na 5 let je splátka 20 970 Kč (úrok. sazba 3 %).

Ovšem pokud byste za 5 let fixovali na novou úrokovou sazbu okolo 6 %, což je ještě poměrně reálné, vzrostla by měsíční splátka k hranici 30 000 Kč. Ztráta za 10 let by pak v tomto případě oproti 10letému fixu činila zhruba 50 000 Kč. Čím více úrokové sazby porostou, tím vyšší bude ztráta.

Při kratší fixaci je zisk (oproti delší fixaci) omezený, případná ztráta ale neomezená.