

# Hypotéka v době recese: Vyplatí se?

# URČITĚ!



## Seriál Hypotéky

### 2. část

**Týdeník Květy 30**

Jana a Petr:  
Stavíme dům  
na hypotéku

### 3. část

**Týdeník Květy 32**

Chci vlastní byt!

Průvodce světem  
hypoték je

**ČESKÁ  
SPORITELNA**  
Jsme Vám blíž.

[www.csas.cz/idealnihypoteka](http://www.csas.cz/idealnihypoteka)

Infolinka: 800 207 207

**1.  
část**

PODLE ŘADY ODBORNÍKŮ VLASTNÍ FINANČNÍ KRIZE UŽ SKONČILA, JINÍ ŘÍKAJÍ, ŽE TO NEJHORŠÍ NÁS TEPRVE ČEKÁ. CELKOVÝ PROPAD EKONOMIKY LOGICKY PŘINESL I NIŽŠÍ ZÁJEM O HYPOTÉKY A KVĚTEN BYL DOKONCE NEJSLABŠÍM MĚSÍCEM, CO SE TÝČE POSKYTNUTÝCH HYPOTÉK OD ZAČÁTKU ROKU.

J eště na počátku roku slyšela řada zájemců o koupi bydlení od svých poradců radu: „S hypotékou počkejte pár měsíců, úrokové sazby by měly jít dolů a dá se očekávat i pokles cen nemovitostí.“ Ceny nemovitostí na některých místech klesly, ale úrokové sazby se směrem dolů o moc nepohnuly. Hypoteční trh se sice meziročně snížil téměř o polovinu a v květnu, který





bývá jedním z nejsilnějších hypotečních měsíců, bylo dokonce poskytnuto nejméně hypoték od začátku roku. Úrokové sazby hypoték podle Fincentrum Hypoindexu stagnovaly na úrovni 5,51 %, když ještě doznávaly dozvuky „jarních akcí“, v rámci nichž několik velkých bank nabízelo akční snížené úrokové sazby. „Nabídkové“ úrokové sazby hypoték v červnu ovšem místo poklesu opět vzrostly. Pod průměrem skutečných sazeb z května sazby koncem června drželo jen několik bank. Takže očekávání možného dalšího poklesu se zatím nekoná, ba naopak a spíše lze čekat udržování současné hladiny.

### » Hypotéky: kam kráčeji?

Pokud právě o hypotéce uvažujete, ale bojíte se dlouhého finančního závazku na mnoho let a velmi nejisté doby, máte pravdu. Může se stát cokoliv, a to rovněž v „tučných letech“, natož v období hospodářské recese. Nicméně někde bydlet musíte a nájmy jsou a budou drahé. Banky navíc nechtějí klienty ztrácet, nýbrž získávat a udržet si je. Tak se snaží.



I když je krize v posledních měsících donutila, aby podmínky pro poskytování hypoték zpřísnily, jedná se o změny k lepšímu. Vznikají nové produkty a ty dosavadní jsou zdokonalovány. Bankovní domy hledají možnosti i pro ty, kteří mají problém na úvěr na vlastní bydlení dosáhnout. Snaží se ale rovněž pomoci klientům, kteří už hypotéku mají a ocitli se ve finanční tísní. ■

## Změna výše splátek, nebo přerušení splácení?

**Efektivní možnosti jak při hypotéce zvládnout nenadálou finanční tíseň jsou změna výše splátek a přerušení splácení. Česká spořitelna v rámci své Ideální hypotéky např. umožňuje svým klientům upravovat si výši měsíční splátky a konečnou splatnost hypotéky podle aktuálních finančních potřeb.**

Můžou si dohodnout změnu splátkového kalendáře, a to na základě dodatku k úvěrové smlouvě, který už není zpoplatněn. V ní si buď sníží splátky (pokud třeba jeden z partnerů odejde na mateřskou, dlouhodobě onemocní atp.) a prodlouží dobu splatnosti, či naopak. U České spořitelny můžou klienti také přerušit splácení úvěru, a to i opakovaně. Přerušeni anuitních splátek až na několik měsíců v jednom období platnosti pevné úrokové sazby se dá rovněž řešit bezplatným dodatkem k úvěrové smlouvě.

## Pojištění schopnosti splácet

**Nečekané životní situace, jež sniží člověku příjem, by měl plátc hypotéky předvídat a připravit se na ně, protože můžou potkat opravdu každého.**

Snadné řešení je zahrnout do měsíční splátky i měsíční pojistné proti neschopnosti splácet a tím pokrýt možná budoucí rizika. V případě dlouhodobé pracovní neschopnosti nebo při ztrátě zaměstnání pak pravidelné hypoteční splátky uhradí pojišťovna. Dojde-li k úmrtí, nebo když klient v důsledku nemoci či úrazu přejde do plného invalidního důchodu, zaplatí celý zbytek úvěru. Pojištění schopnosti splácet může tvořit automatickou součást úvěrové smlouvy a chránit hned proti několika rizikům za jednu cenu. Tak je to také u již zmíněné **Ideální hypotéky České spořitelny**. Toto pojištění si můžou klienti sjednat jak k novým, tak dříve poskytnutým hypotečním úvěrům. K jeho uzavření není ani nutná samostatná pojistná smlouva.

## Pomoc, nemůžu splácet!

**Do finanční krize se může dostat každý, a to z nejrůznějších důvodů: nemoc, ztráta či změna zaměstnání, úmrtí v rodině, rozvod...**

Ten, kdo přestane být schopen hypotéku splácet, by měl vědět, že hned se o svůj nový dům či byt bát nemusí. Prakticky každá banka mu dnes vyjde vstříc a bude spolu s ním hledat možnosti jak situaci zvládnout. Katastrofický scénář, kdy mu domů pošle exekutory, přichází ke slovu opravdu až naposledy. Chce to však začít co nejdřív jednat!

■ Hned, jak se do finančních potíží dostanete, o tom informujte svou hypoteční banku. Na rovinu jí vyložte co a jak.

■ Pokud nemáte vlastní řešení, nechte si poradit od hypotečního makléře. Každá banka má pro tyto



případy připravené propracované postupy, které se bude snažit aplikovat na váš konkrétní případ.

■ Zamyslete se, kde a na čem můžete ušetřit. Sestavte si podrobný rodinný rozpočet, který odhalí případné rezervy. Zajímejte se o všechny sociální dávky, jež můžete využít.

■ Rozhodně si neberte další půjčku, ocitli byste se v kolotoči dluhů!

■ Přestože momentálně máte nedostatek financí, snažte se **pojistit proti neschopnosti splácet**.

## Příklady ze života

**Na příkladech dvou klientů s identickými hypotékami i splátkami, kteří přišli na stejně dlouhou dobu o zaměstnání, se lze přesvědčit, kolik může správné pojištění hypotéky při ztrátě výdělku ušetřit.**



### Hypotéka pana Nového:

1 000 000 Kč,  
fixace 5 let, měsíční splátka 6 640 Kč,  
**sjednané pojištění 473 Kč měsíčně.**  
Ztráta zaměstnání 8 měsíců.

Pan Nový zaplatí během ztráty zaměstnání	2x 6 640 = 13 280 Kč 2x 473 = 946 Kč
Pojišťovna zaplatí za pana Nového během ztráty zaměstnání jeho měsíční splátky hypotéky ve výši	39 840 Kč (6x 6 640) 3 784 Kč (6x 473)
<b>Celkové náklady pana Nového</b>	<b>14 226 Kč</b>

### Hypotéka pana Starého:

Hypotéka pana Starého: 1 000 000 Kč, fixace 5 let, měsíční splátka 6 640 Kč, **bez sjednaného pojištění.**  
Ztráta zaměstnání 8 měsíců.

Pan Starý zaplatí během ztráty zaměstnání	8x 6 640 = 53 120 Kč
Pojišťovna zaplatí za pana Starého během ztráty zaměstnání jeho měsíční splátky hypotéky ve výši	0 Kč
<b>Celkové náklady pana Starého</b>	<b>53 120 Kč</b>

Pan Nový díky svému **pojištění schopnosti splácet** ušetří během své nezaměstnanosti oproti panu Starému, jenž si toto pojištění nesjednal, **38 894 Kč!** Necelá pětistovka měsíčně investovaná do „pojištění hypotéky“ dokáže tedy uspořit oslabenému a napjatému rodinnému rozpočtu téměř 40 000 Kč! A to už vůbec nemluvíme o ušetřené „porci stresu“, který má každý plátc úvěru a živitel rodiny, když přijde o pravidelný výdělek.

