

## Jakou volit fixaci hypotečního úvěru - summary

### *Většinou doporučujeme roční fixaci*

Většinou klientů doporučujeme využívat roční fixaci hypotečního úvěru. Myslíme si totiž, že banky nabízejí hypoteční úvěry stále s vysokou marží. U marží očekáváme jejich pokles. Na druhou stranu předpokládáme růst úrokových sazeb na trhu (např. PRIBOR). Růst sazeb ale čekáme mírný a pozvolný.

Dále si myslíme, že se bude vyjednávací pozice klientů v době refixování sazby zlepšovat, protože banky nabízejí hypotéky s vysokou marží a je prostor pro snížení sazby. Pro banku bude lepší, pokud získá obchod s nižší úrokovou sazbou, než když o obchod úplně přijde. Klienti při refixaci si budou moci vyjednat výrazně lepší sazbu, než jakou jim nabídne banka sama od sebe.

Marže banky také závisí na výši hypotéky. Pro vyšší hypotéky je možné vyjednat nižší úrokové sazby.

### *Když se nehodí roční, doporučujeme 10letou*

Roční fixaci nedoporučujeme používat klientům v následujících případech:

- Klienti splnili podmínky banky jen těsně a je ohroženo případné refinancování úvěru. Zhoršení jejich finanční situace (příjmy nebo zástava) nebo zprísňení podmínek banky by znamenalo neposkytnutí nové hypotéky.
- Splátka úvěru je vyšší než 50 % volného cash flow. Případný nárůst sazby a tím i splátky ohrozí finanční stabilitu klienta (viz metodika hypoték).

Uvedeným klientům doporučujeme spíše desetiletou fixaci, ale s možností předčasně splatit. Předčasné splacení úvěru dává hypotéce dostatečnou flexibilitu pro případ, že by bylo třeba nemovitost prodávat. Navíc máme možnost reagovat na vývoj úrokových sazeb.

### *Fixace na 3 až 5 let nedoporučujeme*

Nedoporučujeme používat 3 nebo 5leté fixace, protože se obáváme růstu úrokových sazeb v tomto časovém horizontu. Obáváme se hrozby, že nová fixace úvěru by mohla být i za 8 % p.a.

#### Důležité upozornění

Tato publikace má pouze analytický a informativní charakter a je určena pro interní potřeby konzultantů Fichtner s.r.o. Analýza a její závěry jsou platné k 20.6.2010, ale vzhledem k poměrně bouřlivému vývoji na finančních trzích může ze dne na den dojít k její neaktuálnosti. Tato analýza nemůže a ani nemá za cíl postihnout všechny aspekty investování a finančního plánování. Jejím cílem je to, aby pro profesionálního konzultanta byla rozumným vodítkem při jeho práci s klienty.

Cílem analýzy je doporučení, jak používat hypoteční úvěry v rámci finančního plánu.

Zásadně nedoporučujeme samostatně používat jakékoli závěry z analýzy. Všechny závěry je nutné realizovat v souladu s finančním plánem Fichtner s.r.o. a po přímé osobní nebo telefonické poradě s finančním konzultantem Fichtner s.r.o.

Jakékoli odhady výnosů nebo údaje o minulých výnosech nejsou zárukou budoucích výnosů. Za jakoukoli ztrátu, která by investorovi mohla vzniknout použitím informací uvedených pouze v této publikaci bez respektování finančního plánu Fichtner s.r.o. a bez porady s konzultantem Fichtner s.r.o, nelze uplatňovat nároky na náhradu případné ztráty nebo škody.