

## Jak vysokou hypotéku doporučit klientům?

### Dilema:

Máme doporučit hypotéku na 100 % ceny nemovitosti i přes to, že má vyšší úrokovou sazbu? Je opravdu lepší než hypotéka na 70 %?

**Příklad:** Klient kupuje dům za 2 mil. Kč. Která varianta bude levnější?

### Kolik zaplatíme na úrocích:

V případě „malé“ hypotéky (1,4 mil. Kč) zaplatíme na úrocích 61 320 Kč.

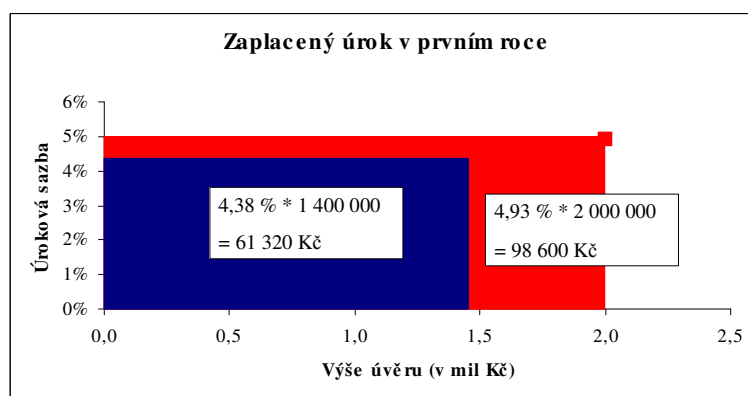
V případě „velké“ hypotéky (2 mil. Kč) zaplatíme 98 600 Kč.

Vysoké (drahé) úroky platíme z celé výše hypotečního úvěru.

Porovnání „kolik zaplatíme na úrocích“ je špatné. Je potřeba srovnat, kolik zaplatíme, ale zároveň kolik vydělá investovaný vlastní kapitál.

Peníze, které neutratíme za koupi domu, můžeme investovat a budeme z nich mít výnosy.

	a) Hypotéka 70 %	b) Hypotéka 100 %
Vlastní hotovost	<b>600 000 Kč</b>	Výše úvěru <b>2 mil. Kč</b>
Výše úvěru	<b>1 400 000 Kč</b>	Úroková sazba <b>4,93 %</b>
Úroková sazba	<b>4,38 %</b>	



Správné porovnání tedy vypadá následovně:

Výše hypotéky	1 400 000 Kč	2 000 000
Úroková sazba (p.a.)	4,38 %	4,93 %
Zaplacený úrok (v prvním roce)	61 320 Kč	98 600 Kč
Daňové odpočty	19 622 Kč	31 552 Kč
Náklady na splácení HÚ (v prvním roce)	41 698 Kč	68 048

Z hypotéky platíme velký úrok, ale naše investované peníze mohou vydělávat.

Při výnosu 6 % p.a. výnos investovaných peněz převyšuje náklady na splácení úvěru. I přes to, že si bereme dražší hypotéku.

Jediný případ, kdy je výhodnější čerpání nižšího úvěru (jenom 70 % resp. 85 %), je konzervativní klient. U něho výnosy nemusí pokrýt náklady na splácení úvěru, protože výnosy jsou malé.

Investice do portfolia	0 Kč	600 000 Kč
Výnos investice (p.a.)	6 %	6 %
Výnosy z investice v prvním roce	0 Kč	36 000 Kč

Pro všechny ostatní je **výhodnější 100 % hypotéka**, a to cca o **10 000 Kč měsíčně**.

Celkové náklady na splácení HÚ	<b>41 698 Kč</b>	<b>31 048 Kč</b>
--------------------------------	------------------	------------------

Pro dynamického a růstového klienta je roční úspora kolem 20 000 Kč v prvním roce.

Vycházíme z úrokových sazeb ČSOB pro fix 5 let. Zhodnocení 6 % p.a. přibližně odpovídá výnosu vyváženého portfolia na 4-5 let nebo výnosům konzervativního portfolia na 6-10 let. U růstového a dynamického jsou výnosy vyšší (a tím i větší výhodnost)

**Máte-li možnost, berte si co největší hypotéku a vlastní peníze investujte!**