

## BYDLENÍ MÁ ODPOVÍDAT NAŠÍ PENĚŽENCE

Váš domov by měl odpovídat vašim finančním možnostem. V luxusním domě se vám nebude žít dobře, pokud se kvůli němu bude vaše rodina muset příliš omezovat.



**Při financování vlastního bydlení se často klade velký důraz na detaily ohledně hypotečních úvěrů: jakou budu mít sazbu? Jaký bude poplatek? Kolik si banka účtuje za změnu ve smluvní dokumentaci? Tyto otázky by ale měly stát až na druhém místě. Prvořadá by měla být otázka, jaké bydlení si mohu dovolit, aby netrpěl rodinný rozpočet. Pak bychom se měli ptát, jak správně používat hypotéku, a teprve nakonec nás může zajímat, jakou hypotéku a jaké konkrétní parametry má která banka.**

Hodně lidí chápe koupi nemovitosti pro vlastní bydlení jako investici. Také se říká „investice do vlastního bydlení“. Jenže koupě bytu nebo rodinného domu, kde bydlíme, postrádá základní parametry investice: Nepřináší nám výnos.

Když investujeme do vlastního podnikání, očekáváme zisk. Když

koupíme dluhopis, očekáváme platbu kupónů (úroků). Když koupíme akcie, očekáváme podíl na zisku společnosti a výplatu dividendy. Ale když koupíme rodinný dům a budeme v něm bydlet, nepřinese nám to žádný zisk. Leda že bychom někdy v budoucnu chtěli tuto nemovitost prodat, ale to není hlavní důvod koupě.

Peníze, které zaplatíme za koupi nemovitosti, nejsou investované, ale utracené. Je to podobné, jako když si chceme koupit luxusní auto. Zaplatíme peníze za svůj komfort a pohodlí. Nejedná se o investici. Je to spotřeba.

### **HLEDÁME KOMPROMIS**

Nemovitost se většinou pořizuje

na úvěr. Samozřejmě platí, že čím vyšší cena nemovitosti, tím vyšší hypotéka. Tím také vyšší splátka hypotéky. Čím máme dražší nemovitost, tím více měsíčně platíme na splátkách hypotéky a o to více si omezujeme rozpočet.

Při koupi nemovitosti musíme volit kompromis. Můžeme zvolit luxus v bydlení a na druhé straně omeze-

	pan Nový	pan Starý
CENA BYTU	3 600 000 Kč	2 800 000 Kč
VLASTNÍ PROSTŘEDKY	800 000 Kč	800 000 Kč
HYPOTÉKA	2 800 000 Kč	2 000 000 Kč
SPLÁTKA	13 368 Kč	9 548 Kč

ni rodinného rozpočtu a nutnost šetřit na jiných výdajích. Nebo se můžeme uskromnit v bydlení, ušetřit na splátkách úvěru – a díky tomu si dopřát v jiných oblastech života. Vypadá to možná triviálně. Ale je hodně lidí, kteří si vzali příliš velkou hypotéku a teď se musí omezovat víc, než by si přáli.

Podívejme se na příklad. Pan Nový si kupuje nový stometrový byt za cenu 3,6 miliónu korun. Pan Starý si kupuje stejně velký, ale starý byt za 2,4 miliónu. K tomu bude muset investovat do rekonstrukce 400 tisíc korun. Oba pánové mají 800 tisíc vlastních prostředků, zbytek platí z hypotéky. Příjmy obou jsou 23 tisíc čistého měsíčně. Jak bude vypadat jejich finanční situace?

Pan Nový zjistil, že na nový byt má, proto si ho koupil. Proč by se omezoval? Bude mít přece větší komfort než pan Starý. Pan Starý se raději uskromnil, pořídil si starý byt a raději si ponechá rezervu v rodinném rozpočtu.

Rozdíl mezi oběma je v tom, kolik jim bude měsíčně zbývat. Panu Starému bude měsíčně zbývat 9600 Kč, panu Novému bude zbývat 13 500 Kč. Pan Starý bude mít daleko vyšší životní úroveň.

Kdyby pan Nový utratil méně a zbývající částku spořil, měl by každých pět let k dispozici částku zhruba 270 tisíc korun. A kdyby své peníze spořil celých 30 let, měl by na konci částku skoro čtyři milióny korun. Toto je cena, kterou platí pan Nový za svůj hezcí byt.

### JAK POUŽÍVAT HYPOTÉKU

Průměrná úroková sazba hypotéky je 4,25 procenta (v srpnu 2006). Toto je průměrná úroková

sazba, za kterou banky půjčovaly klientům hypoteční úvěry. To ovšem není konečný náklad pro klienta. Je zde potřeba započítat na jedné straně poplatky účtované bankou a na druhé straně je třeba brát v úvahu daňové odpočty. Efektivní úrok, který tak klient zaplatí, činí 3–3,5 procenta ročně.

Další zajímavý efekt pro dlužníky přináší inflace. Inflace znamená, že hypotéku splácíme stále méně hodnotnými penězi. Když dnes platíme 10 tisíc korun měsíčně a je to pro nás polovina výplaty, za deset let to bude stále 10 tisíc měsíčně, ale už to bude menší část našeho příjmu. Třeba jen jedna třetina.

Při započtení inflace tak vychází úroková sazba hypotéky zhruba 1–1,5 procenta nad inflaci. Fakticky tak za hypotéku zaplatíme jenom o něco málo více, než jsme si půjčili. Hypoteční úvěr jsou tedy velice levné peníze, proto je dobré je využívat. Z tohoto důvodu je rozumné čerpat hypotéku co možná nejvyšší a použít co možná nejméně vlastních prostředků. Zvolit bychom měli co nejdéle dobu splatnosti a vlastní peníze zhodnocovat lépe. Pokud to není nutné, hypotéku předčasně nesplácet.

### JAK „DLOUHOU“ HYPOTÉKU?

Pan Krátký si bere hypoteční úvěr ve výši jednoho miliónu Kč s úrokovou sazbou čtyři procenta ročně s dobou splatnosti 20 let. Pan Dlouhý si bere stejný hypoteční úvěr, jenom se rozhodl pro delší dobu splatnosti – 30 let. Jak bude vypadat finanční situace obou pánu?

Rozdíl mezi oběma pány bude ve splátce úvěru. Pan Krátký bude mít

vyšší splátku úvěru než pan Dlouhý (viz graf).

### Splátka úvěru při různé době splatnosti



Rozdíl splátek je zhruba 1300 korun. Tyto peníze může pan Dlouhý použít pro vylepšení rodinného rozpočtu, a nemusí se tak omezovat. Nebo může tyto peníze spořit a zhodnocovat. Je jen na něm, jestli chce peníze spotřebovat, nebo spořit. Pak Krátký na výběr nemá: musí platit hypotéku.

Pan Krátký se rozhodl pro kratší splatnost hypotéky proto, že „tolik nezaplatí na úrocích“. Myslí si, že zvolil levnější řešení. Není to ale pravda. Jak jsem si řekli, hypotéka je levný dluh, a jestli se nám podaří investovat naše peníze s lepším zhodnocením, než kolik zaplatíme za hypotéku, vyděláme. Hypotéka je zhruba za 3–3,5 procenta ročně. Proto stačí, když dosáhneme alespoň tohoto zhodnocení. To nám nabídne např. stavební spoření (případně jiné možnosti investice).

A jak bude vypadat situace za pět let? Pan Krátký bude mít menší dlužnou částku. Pan Dlouhý bude bance dlužit o 85 tisíc korun více, ale díky spoření bude mít naspolečeno asi 90 tisíc korun. Takže jeho řešení je dokonce levnější. A navíc má po pěti letech možnost volby: Buď část hypotéky splatí, nebo si peníze ponechá pro další investice. Anebo je utratí. Pan

## JAK NA HYPOTÉKU

Při správném způsobu úvěrování můžeme ušetřit statisíce korun. Je třeba se správně rozhodnout a vybrat správný typ hypotečního úvěru a zvolit správnou výši. Příliš krátkou hypotékou si nejen přískrtíme rodinný rozpočet, ale ještě to pro nás bude dražší. Pokud utratíme všechnu svoji hotovost za koupi nemovitosti a zbytek doplatíme hypotékou, omezíme své možnosti rozhodování. Lepší je vzít si větší hypotéku a vlastní peníze si ponechat. Pak o nich můžeme rozhodovat: investovat je, utratit nebo hypotéku částečně splatit. Navíc vyšší hypotéka bude z hlediska rodinných financí levnější. Je podružné, jestli banka zrovna v akci nabízí nižší vstupní poplatek apod. Tím ušetříme řádově tisíce. Správnou volbou výše hypotéky a doby splatnosti můžeme ušetřit statisíce.

Krátký tuto možnost volby nemá.

Kdyby pan Dlouhý spořil celých dvacet let, mohl by po těchto dvaceti letech jednorázově splatit celý úvěr, a ještě by mu zbylo asi 120 tisíc. Tuto částku získal jenom tím, že se správně rozhodl: vzal si delší hypotéku než pan Krátký.

**PETR SYROVÝ**  
KFP

Příloha časopisu Reflex 41 / 2006

Koncepce a text Jan Majer,  
Investujeme.cz

Grafická úprava Tomáš Nosek

Ilustrační fotografie Profimedia.cz