

Používejme co možná nejvyšší úvěr

V předchozích částech jsme si řekli, že je dobré brát si co možná nejvyšší hypoteční úvěr. Vyšší hypotéky (např. 100%) jsou ale dražší.

Vyplatí se brát si vyšší hypoteční úvěr i za tuto cenu? Není lepší brát si nižší hypotéku, když dostanu nižší úrokovou sazbu?

Příklad

Pan Slánský si chce koupit byt za 2 miliony korun. 600 000 Kč má k dispozici a rád by si vzal hypoteční úvěr pouze na 70 % ceny nemovitosti.

Rád by volil dobu splatnosti 20 let. Banka nabízí dvě možnosti:

1) hypotéka na 100 % ceny nemovitosti za 4,93 % p.a.

2) hypotéka na 70 % ceny nemovitosti za 4,38 % p.a.

Která z možností je pro pana Slánského výhodnější?

Rozdíl úroků je celých 0,55 procentního bodu. V případě 70% hypotéky si půjčíme 1 400 000 Kč za 4,38 %. V případě 100% hypotéky si půjčíme 2 mil. Kč za 4,93 %. Tuto sazbu nebudeme platit jen z částky přesahující 1 400 000 Kč, jako jakýsi příplatek za zvýšení rizika pro banku. Ale z celé půjčené částky.

Kolik zaplatíme první rok na úrocích ukazuje následující obrázek.

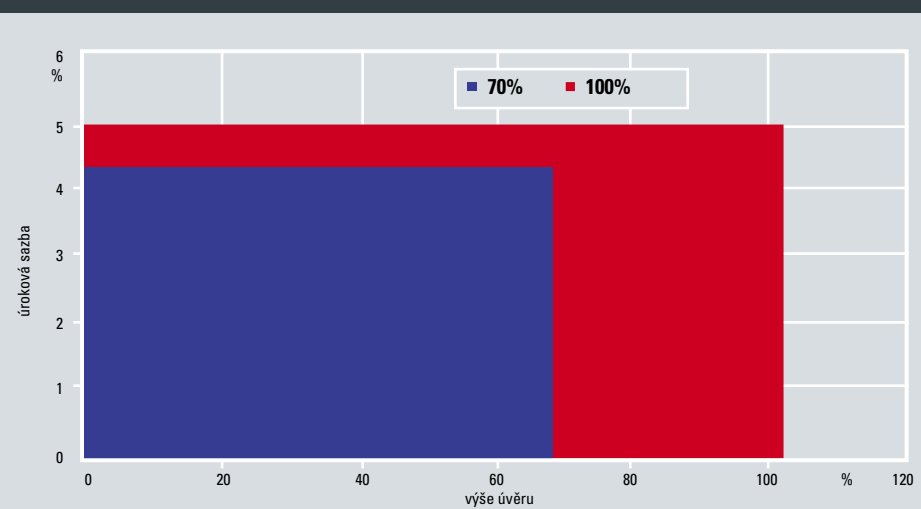
Tím, že si půjčujeme 100 %, si zdražíme všechny peníze, které si půjčujeme. I těch prvních 70 %, které jsme si mohli půjčit levně.

Vyplatí se i přesto půjčovat si 100 %?

Výhodnost jednotlivých variant opět finančně porovnejme. Pokryjí výnosy z námi investovaných prostředků rozdíl v úrokové sazbě? Porovnání je vidět z následující tabulky:

V případě hypotéky na 70 % ceny nemovitosti si půjčujeme 1,4 mil. Kč za 4,38 %. To znamená, že 1. rok zaplatíme na úrocích 61 320 Kč.

ZAPLACENÝ ÚROK V PRVNÍM ROCE



ZDROJ: AUTOR

FP

POROVNÁNÍ VARIANT 70% A 100% HYPOTÉK

Typ hypotéky	70%	100%
Výše hypotéky	1 400 000 Kč	2 000 000 Kč
Úroková sazba hypotéky	4,38%	4,93%
Zaplacený úrok (v 1. roce)	61 320 Kč	98 600 Kč
Daňové odpočty	19 622 Kč	31 552 Kč
Investice vlastních prostředků (objem portfolia)	0	600 000 Kč
Výnos investice p.a.	6%	6%
Výnosy z investice v 1. roce	0 Kč	36 000 Kč
Celkové náklady	-41 698 Kč	-31 048 Kč

ZDROJ: AUTOR

Daňové odpočty dopad zaplacených úroků trochu zmírní. Pokud je pan Slánský v daňovém pásmu 32 %, dostane zpět na daních 19 622 Kč. Protože jsme si půjčili „málo“ peněz, nezbude nám žádná částka na investice do portfolia. Proto nebudeme mít žádné výnosy z investovaných peněz a hypotéka nás bude stát první rok na úrocích 41 698 Kč.

V případě hypotéky 100 %, zaplatíme na úrocích v prvním roce částku 98 600 Kč. Zpět na daních dostaneme 31 522 Kč.

Na rozdíl od první varianty nám zbývá k investování 600 000 Kč. Pokud dosáhneme výnosu 6 % p.a. budou výnosy v prvním roce činit 36 000 Kč.

Celkové náklady na splácení hypotéky (po zohlednění úroků, daňových odpočtů a výnosů) jsou 31 048 Kč, tedy o 10 650 Kč nižší.

CELKOVÝ DOPAD

Jaký je celkový dopad našeho rozhodnutí v horizontu 20 let? (Jaká je cena našeho rozhodnutí?).

V případě nižšího úvěru, nám zbudou volné prostředky, které můžeme pravidelně investovat. Máme totiž nižší splátku úvěru. Za 20 let (při splatnosti hypotéky) budeme mít naspořeno cca 1 700 000 Kč.

V případě vyšší hypotéky (100 %), nebudeme moci nic spořit, ale budeme mít možnost jednorázově investovat ušetřených 600 000 Kč. Z nich po 20 letech, při výnosu 6 % p.a., bude cca 2 000 000 Kč. Takže cena našeho rozhodnutí je cca 300 000 Kč. (Jeich dnešní hodnota je asi 150 000 Kč.)

JAKÝ POTŘEBUJEME VÝNOS

Opět je otázka úspěchu a neúspěchu spojena s tím, jak dobře dokážeme investovat a jakého dosáhneme výnosu.

V tomto konkrétním případě potřebujeme dosáhnout výnosu alespoň 4,2 % p.a. (Opět jako efektivní úrok.) Takto nízkého zhodnocení by se nám mělo podařit dosáhnout. Máme před sebou 20letý horizont.

Toto jsou výsledky pro náš konkrétní příklad. Kdybychom chtěli dát obecné doporučení, je potřeba zohlednit rozdíl úrokových sazeb v tom kterém konkrétním případě. Také záleží na dalších parametrech, jako je např. daňové pásmo klienta.

Např. pro našeho pana Slánského by bylo potřeba dosáhnout výnosu alespoň 4,65 %, pokud by byl v daňovém pásmu 25 %. A pokud by neuplatňoval daňový odpočet vůbec, bylo by třeba dosáhnout výnosu 6,2 %. Takto vysokého výnosu se nám u konzervativ-

ních klientů nepodaří dosáhnout.

ZÁVĚR

Finančně je „levnější“ (lepší) čerpat hypoteční úvěr na 100 % ceny nemovitosti, i když je tento úvěr s vyšší úrokovou sazbou. I přes dražší úvěr se nám většinou podaří dosáhnout vyšších výnosů z našeho investovaného kapitálu než o kolik více zaplatíme na vyšší a dražší hypotéce.

Výjimku tvoří velice konzervativní klienti, kde není možné dosáhnout vyššího zhodnocení a klienti, pro které není významný daňový odpočet.

Vyšší hypotéka nám opět dává více svobody. Máme vlastní prostředky v portfoliu, které můžeme použít. Navíc vždycky máme možnost část hypotečního úvěru splatit a dostat se tak na nižší a levnější úvěr.

PETR SYROVÝ
WWW.KFP.CZ