

Je výhodná 100% hypotéka?

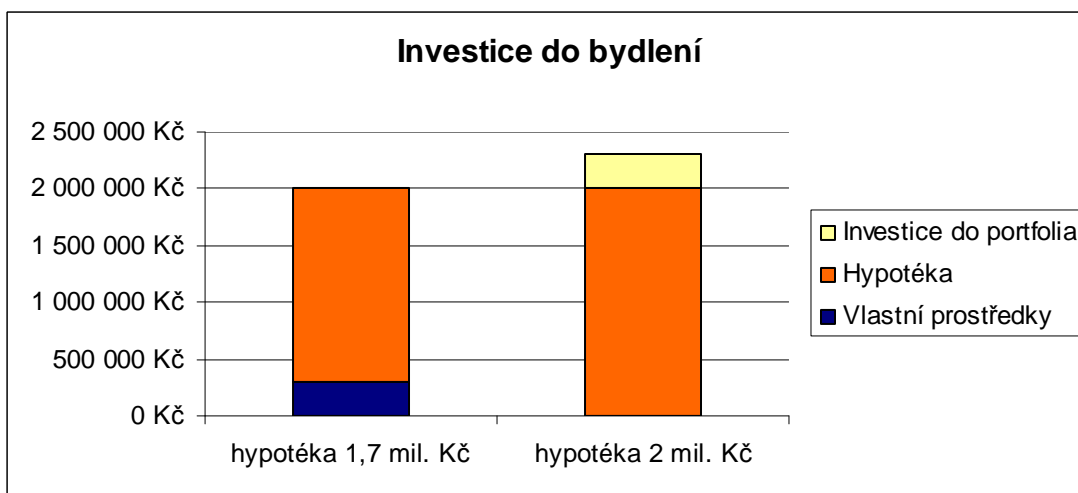
Je výhodnější doporučovat 100% hypotéku klientům, i když je dražší? Kdyby si vzali hypotéku jen na 85% ceny nemovitosti a zbytek financovali z vlastních prostředků, měli by přece výhodnější úrokovou sazbu.

Pojďme se nejprve podívat, jaké máme možnosti a co to znamená z finančního hlediska. Ukažme si to na příkladu:

Chceme pořízovat nemovitost za 2 mil. Kč a máme dvě možnosti:

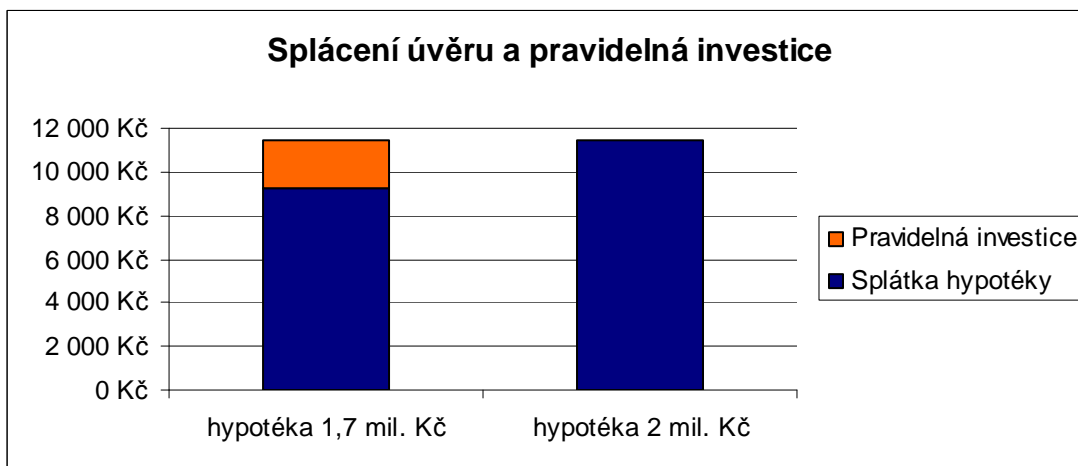
1. vezmeme si 100% hypotéku a vlastní prostředky investujeme.
2. vezmeme si hypotéku „jenom“ na 85% hodnoty nemovitosti a na zbytek použijeme vlastní prostředky.

Situace je zobrazena na následujícím obrázku:



Varianta s nižší hypotékou bude znamenat, že budeme mít nižší úrokovou sazbu z úvěru (5,14 %) a také budeme mít nižší splátku úvěru. Nebudeme muset splácet celé 2 mil. Kč, ale jenom 1,7 mil. Kč. Budeme tak mít nižší měsíční zatížení než při hypotéce na 2 mil. Kč. Ušetřené peníze budeme moci investovat a použít tak na splnění našich cílů. Třeba na finanční nezávislost.

Situace je znázorněna na následujícím obrázku:



Teď je otázka: „Která z variant mi na konci splatnosti hypotéky přinese více peněz?“ Je lepší ušetřit peníze na počátku, investovat je jednorázově a nechat je zhodnocovat nebo je lepší ušetřit na splátce a investovat pravidelně?

Odpověď závisí na tom, jak dokážeme zhodnocovat vlastní prostředky:

- **Pro růstového a dynamického investora je lepší (výnosnější) použít 100% hypotéku,** protože jejich ušetřené a investované prostředky vydělají více.
- **Pro konzervativního a vyváženého investora je výhodnější 85% hypotéka.**

Detailní výpočet (pro růstového investora) je v následující tabulce:

	Varianta 85%	Varianta 100%
Výše hypotéky	1 700 000 Kč	2 000 000 Kč
Úroková sazba	5,14%	5,54%
Objem vlastních prostředků	300 000 Kč	0 Kč
Splátka hypotéky	11 351 Kč	13 803 Kč
Jednorázová investice	0 Kč	300 000 Kč
Hodnota jednorázové investice za 20 let	0 Kč	1 698 508 Kč
Měsíční investice	2 452 Kč	0 Kč
Hodnota pravidelné investice za 20 let	1 576 507 Kč	0 Kč
Budoucí hodnota investovaných prostředků	1 576 507 Kč	1 698 508 Kč

Výhodnější je použít úvěr ve výši 2 mil. Kč.

Rozdíl v obou variantách je 122 001 Kč v budoucí hodnotě.

Hodnota Vašeho rozhodnutí je 67 549 Kč. To jsou peníze, které vyděláte/nevyděláte.

Zpracoval:

Petr Syrový, www.KFP.cz

5.4.2008