

13 největších chyb investorů – Chyba č. 5: Špatně využívají hypotéky

Oblastí, která zásadním způsobem ovlivňuje možnost dosažení finanční nezávislosti, jsou dobré dluhy – hypotéky. Chyby v práci s hypotékami tak jednu domácnost přijdou na statisíce až milióny korun (v horizontu 20 – 30 let). Jak se jim vyhnout?

O Vánocích se opět sešli dva kamarádi, Standa Statečný a Bořek Bojácný. Řeč přišla i na jejich nejbližší plány – každý si chce v letošním roce pořídit vlastní byt. I představu o ceně mají velmi podobnou – kolem 2 000 000 Kč.

Neshodli se ale v tom, jak koupit financovat. Oba mají v investicích po 1 mil.Kč. Bořek má strach z dluhů, a proto chce své investice použít na financování poloviny bytu a na druhou polovinu si vezme hypotéku. A aby měl klidné spaní, rád by se hypotéky co nejdříve zbavil. Ze svých příjmů je schopen splácet i 10-letou hypotéku s měsíční splátkou **10 606 Kč** (úroková sazba 5 % p.a.).

Standa uvažuje jinak: chce využít co nejvyšší hypotéku na co nejdelší dobu. Nejvhodnější se mu jeví možnost financovat 80 % ceny 30-letou hypotékou a zbytek (400 000 Kč) investovat ze svých úspor (úroková sazba tak bude také 5 % p.a.). Měsíčně bude platit **8 589 Kč**. Zbývajících 600 000 Kč ponechá v akciových fondech a navíc bude měsíčně investovat **2 017 Kč**. Standu i Bořka tak hypotéka zatíží stejně – měsíčně vydají 10 606 Kč.

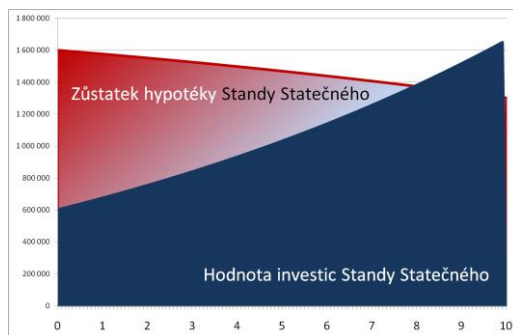
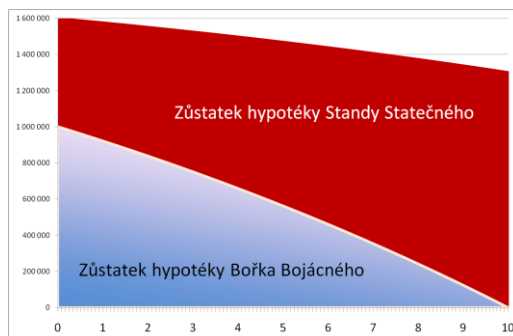
Jak by situace vypadala po 10 letech?

Bořek hypotéku splatí, Standa však splatí jen velmi malou část – za 10 let splatí jen 300 tisíc Kč a bude mít stále dluh ve výši **1,3 mil. Kč** (viz 1. graf).

Standovi to ale vadit nebude, protože bude mít dostatek prostředků v investicích – k jeho 600 000 Kč, které nepoužil na koupi bytu, měsíčně přidával přes 2 tisíce. Nakonec má po 10 letech v investicích přes **1 650 tisíc Kč** (počítáno s \emptyset výnosem 8 % p.a.). Kdyby chtěl, může hypotéku také doplatit a bude stejně jako Bořek bez dluhů. Navíc mu zůstane téměř **350 000 Kč** v investicích. Bořek bude mít nulu dluhů, ale i nulu na straně investic ☺

Na 2. grafu je také vidět, že Standa by mohl hypotéku zcela splatit již **po 8 letech!** Bořek bude v té době dlužit ze své miliónové hypotéky přes **240 000 Kč** a bude bez rezerv a úspor pro případ výpadku příjmů!

Standa Statečný využívá hypotéku velmi aktivně ve svůj prospěch – na rozdíl od Bořka Bojácného mu pomáhá bohatnout.



Chcete-li dosáhnout finanční nezávislosti, tak:

- volte hypotéku s maximální splatností,
- volte hypotéku v maximální výši, používejte minimum vlastních již investovaných peněz,
- peníze, které ušetříte nižší měsíční hypoteční splátkou, pravidelně investujte.

Přeji vám úspěšný rok 2010, a to nejen v oblasti investic a hypoték.

Karel Kořený