

13 největších chyb investorů – Chyba č. 6: Ignorují časovou hodnotu peněz

Investoři často zapomínají na to, že peníze mají svou časovou hodnotu.

Před měsícem (v minulém článku) řešili kamarádi Standa Statečný a Bořek Bojáčný hypotéky. Jeden z argumentů Bořka pro hypotéku na 10 let zněl: „víš o kolik % tu hypotéku přeplatíš? Ty na té své 30-leté hypotéce zaplatíš na úrocích navíc 93 %, já jen 27 %!“ Standa se jen usmál a jal se kreslit 1. tabulku:

Hypotéka ve výši 1 mil. Kč				
Splatnost:	10 let	20 let	30 let	40 let
Měsíční splátka	10 607	6 600	5 368	4 822
Zaplaceno celkem	1 272 000	1 584 000	1 932 000	2 315 000
Zaplaceno na úrocích	27 %	58 %	93 %	131 %

„Takhle uvažuje většina lidí: nejlepší dluh je takový, na kterém zaplatím nejméně na úrocích. Čím dlouhodobější úvěr, tím horší.“

A zapomínají na to, že díky dlouhodobějšímu úvěru mohou část peněz investovat a ty mohou pracovat, zhodnocovat se. Zapomínají na to, že splátka 6600 Kč dnes a 6600 Kč za 15 let mají úplně jinou hodnotu. „Kdyby ti někdo dal 6600 Kč dnes a 6600 Kč za 15 let, je to pro tebe totéž?“

„Ne, to určitě ne, čím dříve peníze dostanu, tím lépe. No a jak mám správně uvažovat?“

Na to začal Standa malovat 2. tabulku: „podstatné je, kolik můžeš investovat – buď hned (A), nebo po splacení hypotéky (B). Celkové výdaje jsou tak stejně velké, ať máš hypotéku na 10, 20 nebo 40 let – čím nižší splátka, tím vyšší investice.“

U hypotéky na 10 a 20 let můžeš po splacení hypotéky navýšit investici o hypoteční splátku. A podíváme se na to, kolik peněz celkem budeš po 30 letech mít.

Díky 10-leté hypotéce investuješ sice celou částku (10 607 Kč), ale jen po dobu 20 let. Celkem tak budeš mít něco přes 8 mil. Kč.

Hypotéka ve výši 1 mil. Kč				
Splatnost:	10 let	20 let	30 let	40 let
Možno investovat hned (A)	0	4 007	5 239	5 785
Možno investovat po splacení hypotéky (B)	10 607 na 20 let	6 600 na 10 let	0	0
Zůstatek hypotéky po 30 letech	0	0	0	454 621
Hodnota investice (A) po 30 letech	0	9 058 tis.	11 843 tis.	13 077 tis.
Hodnota investice (B) po 30 letech	8 055 tis.	1 352 tis.	0	0
Hodnota investice celkem (v mil. Kč)	8,1	10,4	11,8	12,6

U 20-leté hypotéky můžeš od začátku investovat 4 007 Kč a díky tomu, že je investuješ pravidelně celých 30 let, zhodnotí se ti více než u 10-leté hypotéky. Připočteš k tomu pravidelné investice po splacení hypotéky, a máš po 30 letech o 2,3 mil. Kč více. A co jsi pro to musel navíc udělat? Nic. Jen uzavřít hypotéku na delší dobu.

A jestli chceš, abys měl po 30 letech o 4,5 miliónu navíc, tak si vezmi hypotéku na 40 let (pokud jsi tak mladý). A to jsi po 30 letech ještě doplatil skoro polovinu původní hypotéky (454 621 Kč). Proto si beru co nejdelší hypotéku – přesvědčila mne ČASOVÁ HODNOTA PENĚZ.

Stejně chyby dělají lidé při koupi auta za hotové nebo na leasing. Leasing je pro ně špatný, protože auto přeplatí např. o 25 % - tzv. leasingový koeficient je 1,25.“

Chcete-li dosáhnout finanční nezávislosti, tak:

- zapomeňte na „přeplacení“ hypoték na úrocích a leasingové koeficienty,
- hodnoťte investice podle časové hodnoty peněz.

Přeji vám, abyste kolem sebe měli hodně Standů a málo Bořků.

Karel Kořený