

Doba splatnosti hypotéky

Často se setkáváme s dotazy, jakou dobu splatnosti hypotéky bychom měli doporučit. Také se setkáváme s porovnáním typu: „Dlouhá splatnost je špatná, protože hodně přeplatíme.“ Proto nabízíme kalkulačku, kterou si můžete porovnat různé doby splatnosti hypotéky.

Jak splatnosti hypotéky srovnávat

Jak vůbec splatnost hypotéky srovnávat?

Běžně se můžeme setkat s porovnáním, které říká:

- dlouhá splatnost má nižší splátku, ale
- hodně se „přeplatí“.

Proto doporučujeme takovou splatnost, abyste co nejméně přeplatili. Tedy co nejkratší. Ale takovou, abyste zároveň unesli měsíční splátku. Toto doporučení je hodně jednoduché a chybné. Nebereme totiž v úvahu časovou hodnotu peněz.

Kratší a delší splatnost doporučujeme porovnávat tímto způsobem:

- Mějme na počátku stejné podmínky: stejná čerpaná částka, stejný úrok.
- Varianty se liší pouze v době splatnosti.
- Představme si, že v obou variantách platíme stejné peníze. Tedy stejně vysokou částku po stejnou dobu. To znamená, že část měsíční platby padne na splátku, část platby padne na spoření.
- Levnější je ta varianta, kde budeme mít na konci více peněz.

Příklad

Máme hypotéku na 1 mil. Kč a zajímá nás, jestli je „levnější“ splatnost 10 let nebo 20 let. U hypotéky očekáváme úrokovou sazbu 4,5 % p.a.

Výše hypotéky	1 000 000 Kč
Úroková sazba	4,50%

Úrokovou sazbu hypotéky zadáváme jako efektivní úrok hypotéky, který zahrnuje i náklady na poplatky nebo daňové odpočty.

Efektivní úrok si můžeme spočítat pomocí kalkulačky číslo 8.

Dále do kalkulačky zadáme splatnosti:

1. 10 let
2. 20 let

	Doba splatnosti	
	10 let	20 let
Splátka úvěru	10 364 Kč	6 326 Kč
Investovaná částka od 1. roku do 10. roku	0 Kč	4 037 Kč
Investovaná částka od 11. roku do 20. roku	10 364 Kč	4 037 Kč
Celková měsíční platba	10 364 Kč	10 364 Kč

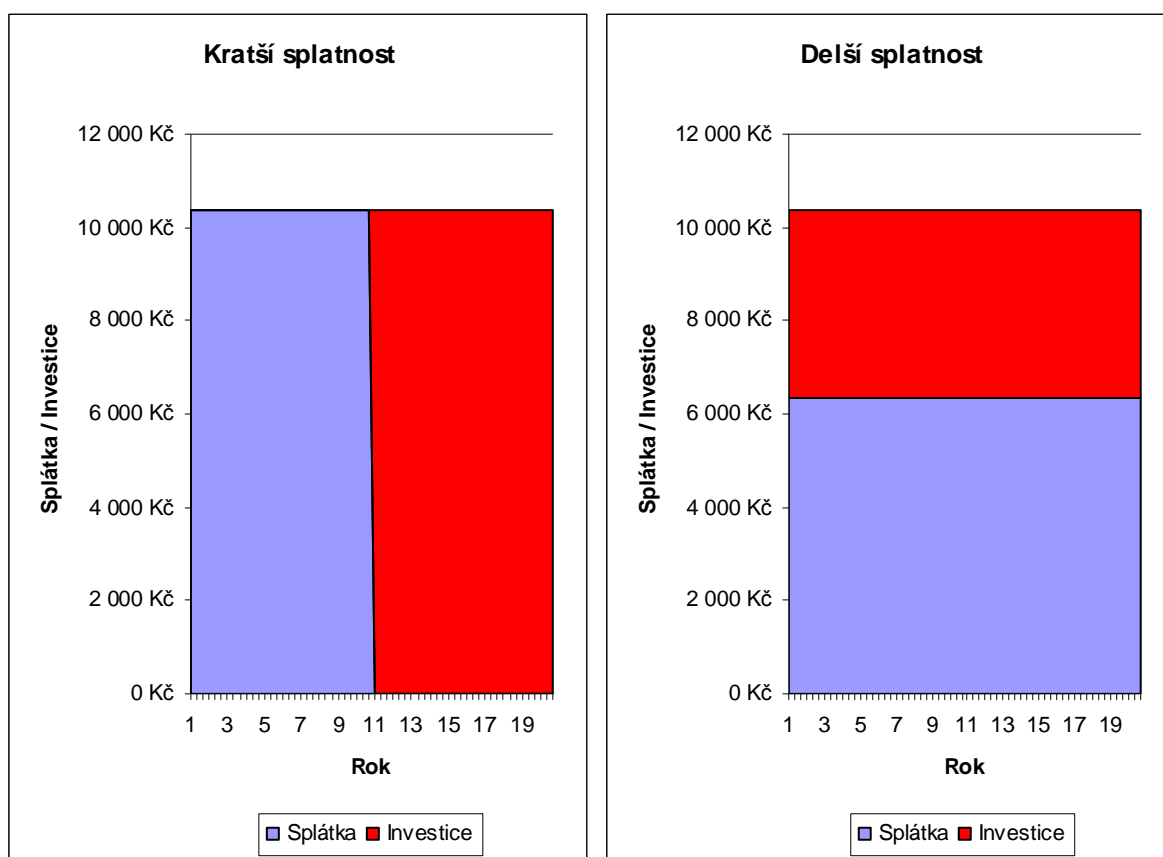
Splatnost 10 let znamená, že budeme platit splátku 10 364 Kč po dobu 10 let. Proto budeme počítat s tím, že budeme mít těchto 10 364 Kč k dispozici i při splatnosti 20 let. Kdybychom měli tyto peníze k dispozici, na splácení úvěru padne 6 326 Kč a zbývajících 4037 Kč můžeme spořit. Spořit a splácet budeme 20 let.

10letá splatnost znamená, že budeme prvních 10 let splácet 10 364 Kč měsíčně a dalších 10 let budeme stejnou částku spořit.

Výsledek po 20 letech:

- Máme splacenou hypotéku,
- máme naspořenou určitou částku (třeba na důchod),
- a přitom nás to stálo stejně peněz. Platili jsme stejně vysokou částku po stejnou dobu.

Co se v jednotlivých variantách děje, je dobře vidět na grafech:



- Kratší splatnost: nejprve splácím, pak spořím.
- Delší splatnost: zároveň splácím i spořím.

Kolik budeme mít po 20 letech?

To samozřejmě nevíme. Můžeme pouze diskutovat o očekávané hodnotě investice. To záleží na očekávaném zhodnocení prostředků.

Pro očekávané zhodnocení 6 % p.a. dostaneme následující hodnoty:

	Doba splatnosti	
	10 let	20 let
Očekávané zhodnocení investovaných	6,00%	6,00%
Naspořeno na konci po 20-ti letech	1 698 419 Kč	1 865 419 Kč

Jaké zadat zhodnocení?

Představte si, že se jedná o pravidelnou investici na 10, resp. na 20 let. Představte si, jaké byste doporučili portfolio pro tuto investici. Kolik vynesla podobná portfolia v minulosti si můžete spočítat např. na kalkulačce pro pravidelné investice.

Výnos 6 % p.a. odpovídá nějakému balancovanému portfoliu, které bude ke konci přibržďovat (realokovat do dluhopisů).

Protože investice na 10 let a na 20 let může vypadat jinak, je rozumné předpokládat i různá zhodnocení. Investice na 10 let by měla být konzervativnější. Proto je možné pro tento případ zadat nižší zhodnocení.

Výsledkem tedy je:

Výhodnější je splatnost 20 let
Rozdíl v obou variantách je 167 000 Kč v budoucí hodnotě

A protože nás zajímá dnešní hodnota investice, kalkulačka ji přepočítá:

167 000 Kč v budoucí hodnotě znamená 91 720 Kč v současné hodnotě peněz

Při předpokládané roční inflaci **3,00%**

Výsledek:

Pro dané zadání je levnější (výhodnější) 20letá splatnost úvěru. Ovšem za výše uvedených předpokladů (např. pro očekávaný výnos 6 % p.a.).

Jak vypadá situace za „pár“ let?

Pro někoho je pohled na 20 let dopředu moc dlouhý a nejistý. Proto se můžeme podívat do bližší budoucnosti.

Můžeme se podívat, jak by vypadala situace třeba za 3 roky, 5 let nebo 10 let.

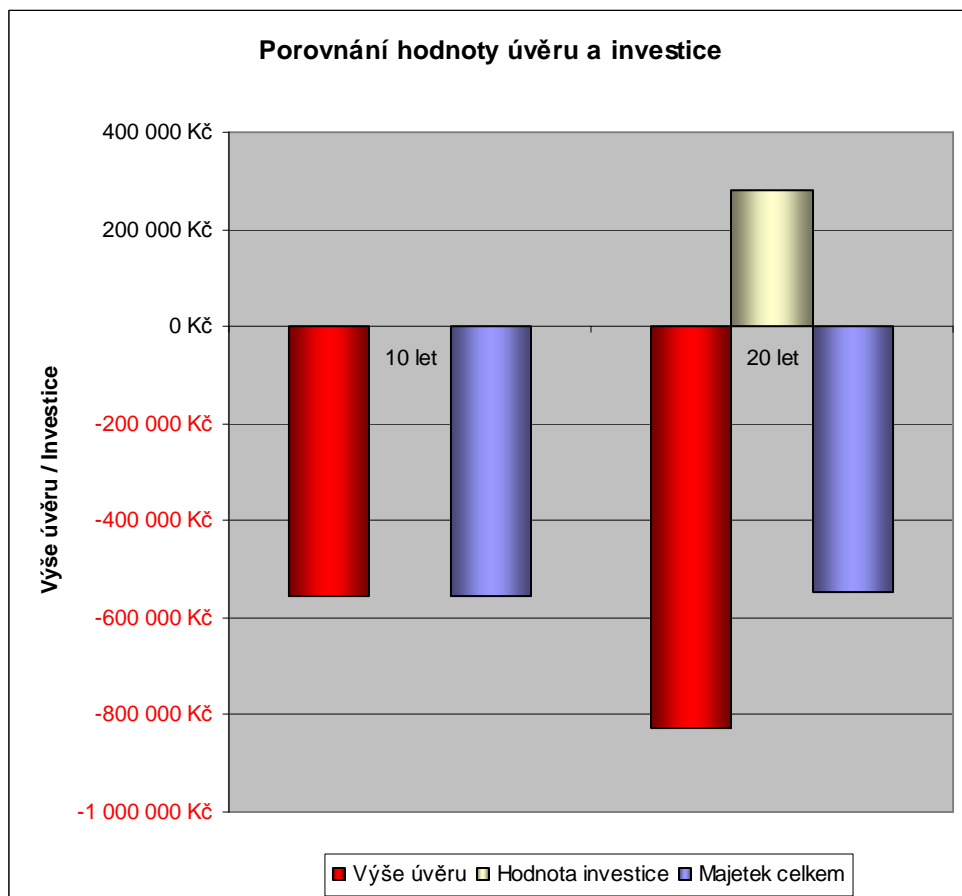
K tomu slouží druhý list kalkulačky.

Jak by vypadala situace za 5 let:

	Doba splatnosti	
	10 let	20 let
Situace v roce	5	
Výše úvěru	-555 910 Kč	-827 000 Kč
Hodnota investice	0 Kč	281 686 Kč
Majetek celkem	-555 910 Kč	-545 314 Kč
Rozdíl	10 596 Kč	

- Při 10leté splatnosti budeme dlužit „už jen“ 555 910 Kč.
- Při 20leté budeme dlužit 827 000 Kč, ale budeme mít naspořeno 281 686 Kč. Celkový dluh (závazek) tak bude 545 314 Kč.
- Při splatnosti 20 let budeme po 5 letech o 10 596 Kč bohatší.

Lépe je situace patrná z grafu:



Delší splatnost znamená, že máme vyšší dluh, ale zároveň máme majetek.

Závěry

Delší splatnost hypotéky je lepší z hlediska ceny (výnosu), pokud dokáží naše pravidelné investice překonat náklady na splácení úvěru.

Podobně jako v našem příkladu: náklady na úvěr byly 4,5 %, předpokládaný výnos pravidelné investice byl 6 %.

Delší splatnost se také hodí z hlediska „likvidity“ (více volnosti, více možností). Vytváříme si majetek. Např. po 5 letech máme při delší splatnosti větší dluh, ale také majetek.

Kalkulačka také umí spočítat, o kolik by delší splatnost byla dražší, kdyby pravidelná investice na 20letém horizontu nepřinesla předpokládaných 6 % p.a., ale třeba jenom 4 %. V tom se skrývá riziko delší doby splatnosti. Nemáme nikde jistotu, že naše pravidelná investice vydělá více, než kolik jsou náklady na splácení úvěru.

Kalkulačku k tomuto článku získáte po kliknutí na odkaz: <http://shop.kfp.cz/kalkulacky.php>

Autor: Petr Syrový, KFP