

# Nájemní bydlení nebo vlastní na úvěr

---

Autor: Petr Syrový  
2. 6. 2014

## Cíl:

- Cílem je porovnání výhodnosti bydlení v nájmu nebo ve vlastním bytě, který se kupuje na hypoteční úvěr.
- Porovnáváme z hlediska ceny (ostatní měkké parametry si musíte zohlednit sami).
- Dáváme Vám k dispozici kalkulačku, abyste si mohli udělat porovnání sami a mohli zohlednit svou vlastní situaci. Kalkulačku je třeba otevřít v excelu. (MS Excel pro Windows 2007 a vyšší.) Pokud Vám kalkulačka nefunguje z důvodu kompatibility a jste zároveň klienty Fichtner s.r.o., pošlete nám Vaše data a my Vám zašleme výsledek zpět.

## Shrnutí:

- V současné typické tržní situaci vychází vlastní bydlení levněji než placení nájmu.
- Je to dáno:
  - Nízkými úrokovými sazbami z hypotečních úvěrů
  - Relativně nízkými cenami nemovitostí
- Situace u každého klienta je ale individuální a ceny a nájmy se v různých regionech liší. Proto dáváme návod, jak si spočítat výhodnost díky excelové kalkulačce.

## Neporovnávat podle splátky a podle nájmu

Bydlení se často porovnává podle výše nájmu a podle výše splátky hypotečního úvěru. Toto porovnání je chybné, protože nebere v úvahu:

- Další náklady spojené s vlastním bydlením
- Splátka hypotéky v sobě zahrnuje splátku jistiny a splátku úroků.

Splátka jistiny vlastně znamená, že si za 20 nebo 30 let úvěr splatíme a nemovitost tak bude naše i bez úvěru. Nemůžeme tedy do porovnání počítat splátku jistiny. (Touto logikou by 10letá hypotéka nikdy nemohla být lepší než nájem, protože má vysokou splátku.)

## Nájem porovnáваме s úrokem z hypotéky (plus náklady na byt)

V případě řešení bydlení máme dvě možnosti:

1. Půjčit si byt
2. Půjčit si peníze na byt

Která z variant je levnější? (Lepší?)

Půjčit si byt znamená platit za půjčený byt nájem. Nájem má dvě složky:

- Odměnu pro majitele za půjčení bytu
- Náklady na správu bytu, které majitel musí nést (např. pojištění, fond oprav, daně)

Při porovnání nájmu a vlastního bytu bychom tedy měli vzít v úvahu:

- Nájem bytu – nájemné, které platíme majiteli (bez energií a služeb)
- Úroky zaplacené z hypotečního úvěru plus náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti (fond oprav, daně, pojištění)

*Příklad<sup>1</sup> - Jednoduché porovnání*

*Nájem průměrného pražského bytu o velikosti 60 m<sup>2</sup> je 13 275 Kč měsíčně.*

*Cena tohoto bytu je 3 347 000 Kč. Pokud bychom si na tento byt brali 100 % hypotéku, pak budou zaplacené úroky z tohoto úvěru 9427 Kč měsíčně<sup>2</sup>.*

*Jako majitel budeme mít další náklady s bytem spojené. Celkem 3100 Kč měsíčně (viz dále).*

*Celkové měsíční náklady jsou*

- pro majitele 12 527 Kč měsíčně (úroky 9427 Kč plus náklady 3100 Kč)
- pro nájemce 13 275 Kč měsíčně.

<sup>1</sup> Vycházíme z čísel, která blíže komentujeme na konci kapitoly

<sup>2</sup> Při úrokové sazbě 3,38 % p.a. Zaplacený úrok platí pouze pro první měsíc, protože výše úvěru postupně klesá.

*Z tohoto jednoduchého porovnání vychází lépe nájem, ale porovnání ještě není dobré a obsahuje několik nepřesností, které odstraníme dále.*

## Jak porovnáваме nájemní bydlení nebo vlastní bydlení na úvěr

Při porovnání vycházíme z toho, že jsem schopni dosáhnout na vlastní byt. Že máme na to získat hypotéku, že máme vlastní prostředky na to, abychom zaplatili část prostředků ze svého (15 %). Pokud nedosáhneme na vlastní byt, nemá pro nás porovnání význam a zbývá nám pouze jedna možnost – nájem.

### Vlastní bydlení

#### Kupní cena nemovitosti

- Pořizujeme si vlastní nemovitost, za kterou zaplatíme kupní cenu.
- Kupní cenu pro porovnání používáme „průměrnou“. Při stanovení průměrné ceny je ale problém protože se průměrují cihlové, panelové a nové byty, průměruje se Praha 1 a Praha 13.
- Při vlastním porovnání doporučujeme používat cenu, která týká daného klienta a jeho situace.

#### Jednorázové náklady

- Při koupi nemovitosti neseme další náklady, které jsou s koupí nemovitosti na hypotéku spojené. Například náklady s odhadem nemovitosti kvůli hypotečnímu úvěru.
- Tyto náklady počítáme do počátečního cash flow.

#### Vlastní prostředky

- Doporučujeme počítat s vlastními prostředky maximálně do výše 80 % z ceny nemovitosti.
- Protože doporučujeme nemovitosti financovat hypotékou i v případě, že máme dostatek vlastních prostředků.
- Chceme porovnávat:
  - Nájem nebo koupě nemovitosti na hypotéku
  - Nikoli nájem proti koupi nemovitosti za hotové, protože tuto variantu v plánech nepoužíváme.
- Vlastní prostředky mají dopad na úrokovou sazbu úvěru. Pokud použijeme vysokou hypotéku (vysoké LTV), bude úroková sazba hypotéky vyšší.

#### Úroková sazba

- Úroková sazba by měla odpovídat 10letým fixacím, které momentálně doporučujeme (díky nízkým sazbám).
- Úroková sazba je po celou dobu splatnosti úvěru neměnná. Nepočítáme se změnou úrokové sazby po 10 letech.
- Pokud by se úroková sazba změnila o 1 nebo 2 procentní body, nebude výše splátky nijak významně narůstat.

- Při splatnosti úvěru 30 let a při růstu sazeb o 2 procentní body naroste splátka úvěru o 19 %, což je průměrný růst sazeb 1,8 % p.a.
- Pro splatnost 20 let je nárůst splátky poloviční
- Pokud by úroková sazba vyrostla výrazně (například na 10 % p.a.), bylo by to pravděpodobně v dobách vysoké inflace. Ta by s sebou nesla i rychlejší růst nájmu a rychlejší růst cen nemovitostí.
- Při výpočtech nepočítáme s daňovými odpočty z hypotečního úvěru.

### **Doba splatnosti úvěru**

- Doporučujeme počítat s co nejdelší splatností úvěru (viz naše standardní doporučení).
- Doba splatnosti úvěru je stejná s dobou celkového porovnání obou variant (nájem nebo vlastní).

### **Náklady měsíční**

- V porovnání je třeba zohlednit i další náklady, které s sebou vlastní bydlení nese.
- Fond oprav – příspěvek do fondu oprav, z kterého se hradí provozní výdaje domu nebo větší investice a rekonstrukce. V případě rodinných domů je třeba počítat s průměrnými měsíčními (ročními) náklady, které jsou spojené s údržbou nemovitosti.
- Opravy v bytě – průměrné měsíční (roční) náklady, které jsou spojené s údržbou bytu (vodovodní baterie, drobné opravy, malování).
- Daně a pojištění

### **Růst cen**

- Porovnání provádíme v nominálních hodnotách, proto potřebujeme počítat s růstem cen
- Při růstu cen nemovitostí počítáme s jejich zhodnocením, které je přibližně na úrovni inflace. Toto zhodnocení odpovídá průměrnému zhodnocení ve vyspělých zemích.
- Podle růstu cen nemovitostí roste také:
  - Nájem
  - Náklady na nemovitosti (fond oprav a opravy v bytě)
  - Daně a pojištění

### **Zhodnocení vlastních prostředků**

- Při zhodnocování vlastních prostředků vycházíme z finančního plánu.
- Prostředky, které ušetříme a můžeme investovat, jsou investovány na finanční nezávislost.
- Proto při zhodnocení počítáme s výnosem, který odpovídá vyváženému portfoliu pro dobu investice 30 let. (V nominální výši).

## Nájem

V případě nájmu máme na mysli částku, kterou platíme za to, že si můžeme půjčit byt (4 stěny). Do nájmu nepočítáme všechny výdaje, které bychom také jako vlastníci platili – například energie, vodné a stočné, služby spojené s úklidem.

## Jak porovnáваме

Porovnání provádíme po dobu, kdy splácíme hypoteční úvěr. Po splacení úvěru porovnáme, v které variantě budeme bohatší. (Kde budeme mít větší objem majetku.)

- V případě nájmu máme
  - Finanční majetek, který vznikl tím, že jsme neplatili akontaci.
  - Možná jsme ušetřili na nájemném, které je nižší než splátka hypotéky plus náklady na vlastní bydlení.
  - Pokud je rozdíl kladný (nájem je nižší), pravidelně investujeme rozdíl částek. Pokud je rozdíl záporný, vybíráme z finančního majetku.
- V případě vlastního bydlení máme
  - Nemovitost, která nám patří a jejíž cena rostla
  - Splacený hypoteční úvěr

Porovnání končí okamžikem splacení úvěru. Nezohledňujeme, jak budeme bydlet po splacení úvěru. Ten, kdo bydlí v nájmu má dvě možnosti:

1. Dále bydlet v nájmu nájemné platit z našetřeného kapitálu (který vznikl tím, že nájemné bydlení mělo nižší náklady).
2. Pořídit si vlastní bydlení (financované pravděpodobně z vlastních prostředků – vzhledem k věku).

Při porovnání proto neřešíme náklady spojené s pořízením nemovitosti jako je provize realitní kanceláři nebo daň z převodu nemovitosti. Tyto náklady spíše platí prodávající než kupující. Ten, kdo dnes bydlí v nájmu a jednoho dne si bude pořizovat vlastní bydlení, bude tyto náklady stejně platit.

## Konkrétní příklad s aktuálními údaji

Použijte kalkulačku použijte naše čísla nebo si udělejte vlastní srovnání na vlastních číslech.

Situace je u každého klienta jiná, u každého bytu také. Proto doporučujeme porovnání udělat individuálně. Pro ilustraci uděláme jeden příklad, který vychází z aktuální situace na trhu.

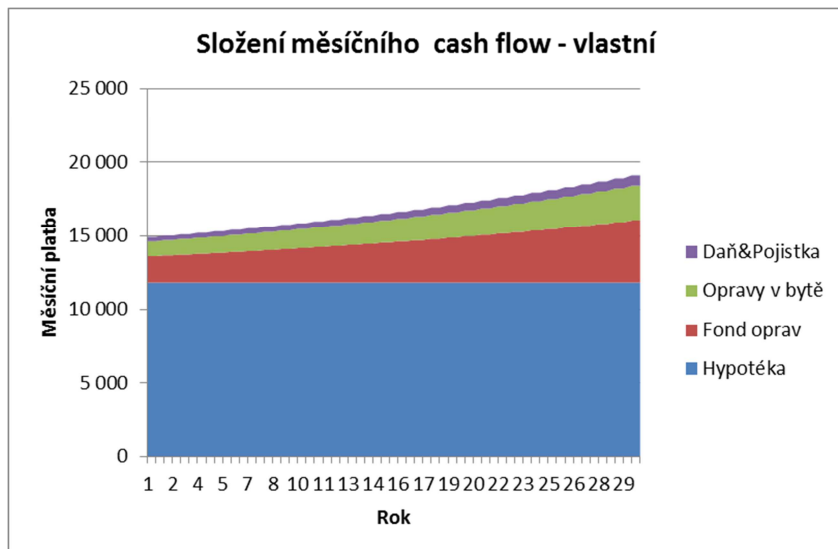
CO	KOLIK	PROČ
Cena bytu	<b>3 347 000 Kč<sup>3</sup></b>	platí pro Prahu, 4/2014
Nájemné bytu	<b>13 275 Kč<sup>4</sup></b>	Jedná se o průměr za celou Prahu. Velikost bytu je v obou případech stejná
Vlastní prostředky	<b>500 000 Kč</b>	Je to 15 % z ceny bytu, abychom mohli čerpat hypotéku ve výši 85 % z ceny bytu
Úroková sazba	<b>3,38 %</b>	Úroková sazba měřená Hypoidexem je 2,88 % (k 4/2014), ale tato sazba je bez rozdílů fixace. My doporučujeme fixace na 10 let, proto pracuje se úrokovou sazbou o 0,5 p.b. vyšší
Doba splatnosti	<b>30 let</b>	Doporučujeme co nejdelší doby splatnosti úvěru
Počáteční náklady	<b>3 000 Kč</b>	Typická cena za odhad nemovitosti
Fond oprav	<b>1800 Kč</b>	To je 30 Kč/m <sup>2</sup> . Dle konkrétních zkušeností. Fond oprav se často pohybuje od 20 Kč do 30 Kč. 30 Kč ponecháváme, aby zde byla určitá rezerva.
Opravy v bytě	<b>1000 Kč/M</b>	1000 Kč/M znamená 120 000 Kč za 10 let.
Pojištění	<b>200 Kč / M</b>	To odpovídá ceně 2400 Kč / rok
Daň	<b>100 Kč / M</b>	To odpovídá roční dani 1200 Kč
Růst ceny nemovitosti	<b>3 % p.a.</b>	Ceny nemovitostí rostou srovnatelně s inflací. (Ne rovnoměrně). Inflace 3 % p.a. odpovídá dlouhodobým průměrům.
Zhodnocení vlastních prostředků	<b>8 % p.a.</b>	Odpovídá nastavení dlouhodobých (30 letých) investic pro vyváženého klienta (nominálně).

V případě vlastního bydlení investujeme:

- Jednorázově 500 000 Kč do nákupu bytu
- Měsíčně (v prvním roce) 14 920 Kč. Z toho je 11 820 Kč hypotéka, 1800 Kč fond oprav a 1000 opravy v bytě, 300 Kč daně a pojištění.
- Měsíční zatížení postupně narůstá, podle toho, jak zdražují některé platby. (Viz graf)

<sup>3</sup> <http://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-bytu-60m2.html>

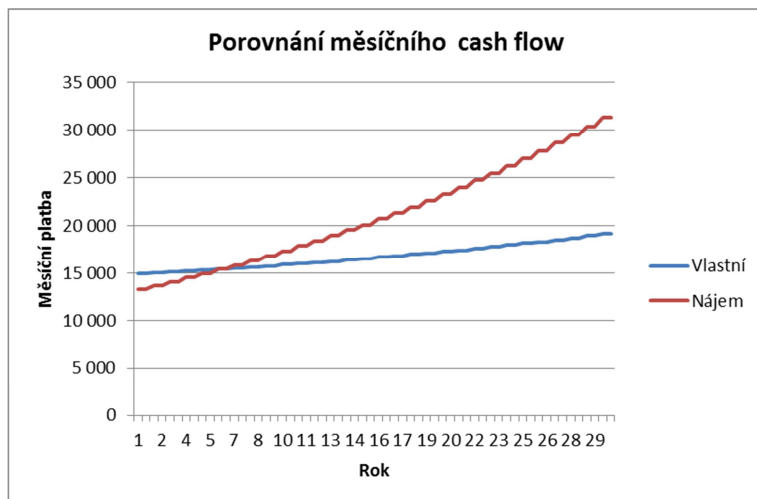
<sup>4</sup> <http://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-mesic-byt-60m2.html>



V případě nájemního bytu:

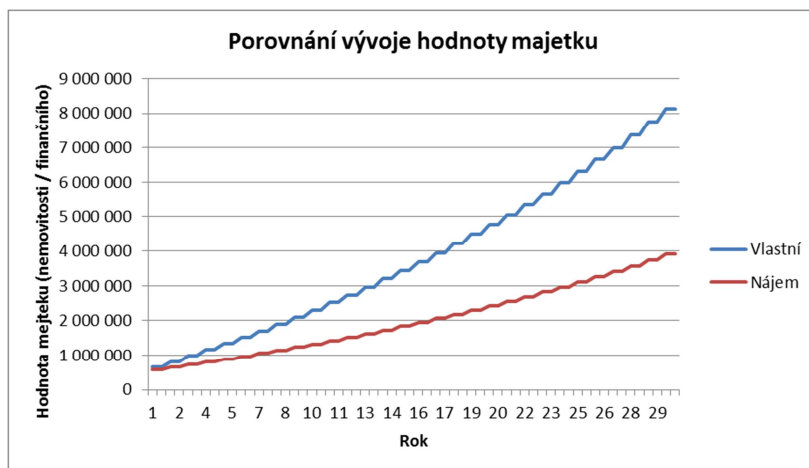
- 500 000 Kč na počátku investujeme do finančního majetku.
- Platíme nájem.
- Protože nájem je nižší než zatížení v případě vlastního bydlení, rozdíl pravidelně investujeme.
- Jakmile nájem naroste nad platby v případě vlastního bydlení, majetek z portfolia postupně odčerpáváme.

Srovnání plateb je vidět na grafu:



V případě vlastního bydlení máme nemovitost, jejíž cena roste. V případě nájemního bydlení máme finanční majetek, kde dochází ke zhodnocení a kde dochází k pravidelné investici.

Vývoj hodnoty majetku je na grafu:



## Doporučení

Z hlediska ceny je levnější vlastní bydlení než bydlení nájemní (při daných parametrech).

Rozdíl je asi 4,5 mil. Kč v budoucí hodnotě (za 30 let). To znamená rozdíl asi 450 000 Kč v dnešní hodnotě.

## Porovnejte si sami

Pro svoji vlastní situaci si každý může udělat podobné porovnání sám. Má k dispozici naší kalkulačku, která takováto porovnání umí udělat.

Při zadávání je třeba dbát na to, abychom zadávali čísla, která jsou reálně dosažitelná.

## Nefinanční kritéria

Kromě finančních kritérií je třeba vzít do úvahy i kritéria nefinanční.

Typicky uváděnou výhodou vlastního bydlení je dlouhodobá stabilita. Dlouho bydlíme na jednom místě, nestěhujeme se a můžeme s nemovitostí lépe nakládat. Co v nemovitosti uděláme, to je naše.

Naopak u nájmu je jeho výhodou vysoká variabilita. Můžeme velice jednoduše změnit adresu.

## Vlastním bydlením klesá riziko

Investice vždy hodnotíme z hlediska: Výnos – riziko – likvidita. Probrali jsme si výnos, podívejme se na riziko.

V případě vlastního bydlení máme portfolio složené z cenných papírů. Dále investujeme do vlastní nemovitosti, kterou financujeme hypotékou, která postupně klesá. Část ze svého volného cash flow směřujeme do splácení úvěru.

V případě nájemního bydlení máme v portfoliu pouze cenné papíry a dluh, kterým je nájem. To, že nemáme vlastní bydlení, ale bydlet chceme, je také určitá forma dluhu. Tento dluh neklesá. Ba dokonce roste (nominálně – podle toho, jak budou růst ceny nemovitostí).



Nájemní bydlení se podobá hypotéce, která má nekonečnou splatnost. Platíme pouze úroky, jistina neklesá. Dokonce roste, protože hypotéka je stále 100 % ceny nemovitosti a cena nemovitosti roste.

Všechny své volné prostředky směřujeme pouze do cenných papírů. Ve svém portfoliu máme velký podíl ve finančních aktivech a velkou část dluhu. V případě vlastního bydlení máme v portfoliu méně cenných papírů a nižší dluh. Tato varianta je bezpečnější.

Pokud chceme jednoho dne bydlet ve vlastním, ale zatím bydlíme v nájmu, je pro nás rizikem růst cen nemovitostí. Až budeme pořizovat vlastní bydlení, mohou být ceny nemovitostí o desítky procent někde jinde. Pokud jejich cena vyroste, my na tom proděláme.

## **Vlastní nebo nájemní nemá na životní pojistky dopad**

Jestli zvolíme cestu vlastního nebo nájemního bydlení nemá na pojistky zásadní dopad. Protože pojistka by měla pokrýt naše závazky. Je jedno, jestli naše závazky jsou placení nájemného nebo jestli naše závazky jsou splácení hypotéky.

V případě nájmu je závazek vyšší, protože v čase spíše roste, kdežto hypotéka postupně klesá. V případě nájmu ale máme větší volné cash flow, které můžeme investovat do finančních aktiv, která potřebu pojištění snižuje.

## **Různé tržní situace**

Naše doporučení platí pro typickou tržní situaci, která panuje momentálně v Praze v roce 2014. Za současných podmínek vychází levněji vlastní bydlení než nájem.

To ale neplatí vždy. Jsou regiony (nebo nemovitosti), kde jsou poměry cen a nájmu jiné. V těchto situacích dostaneme samozřejmě jiné výsledky.

Například v roce 2008 byly ceny nemovitostí vysoké, nájmy (vůči ceně) nízké a hypoteční úvěry za 5,5 % p.a. V této situaci by nám vycházelo počkat s nákupem vlastního bytu a zatím bydlet v nájmu.