

Jaká je správná výše hypotéky?

Často se setkáváme s dotazy, jestli je dobré brát si 100% hypotéku, anebo obecně – co nejvyšší hypotéku a vlastní peníze investovat. Vyšší hypotéka znamená dražší úvěr, ale zase vlastní ušetřené peníze můžeme investovat. Co je lepší?

Odpověď je: „jak kdy“. Proto přinášíme kalkulačku.

Situaci si dobře ukážeme na příkladu:

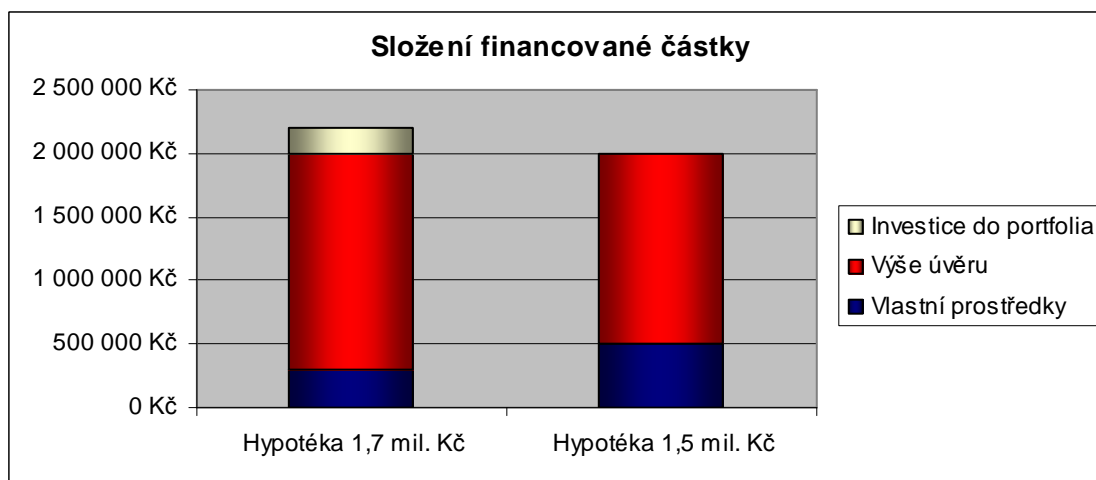
Chceme kupovat byt za 2 mil. Kč, máme 500 000 Kč vlastních. Můžeme si brát hypotéku ve výši 1,5 mil. Kč, tedy 75 % z ceny bytu.

Jak by vypadala situace, kdybychom si brali hypotéku ve výši 1,7 mil. Kč, tedy 85 % ceny bytu?

Údaje zadáme do kalkulačky

Výše investice do bydlení	2 000 000 Kč
Splatnost úvěru	20 let

	Varianta I	Varianta II
Vlastní hotovost	300 000 Kč	500 000 Kč
Výše hypotéky (Kč)	1 700 000 Kč	1 500 000 Kč
Výše hypotéky (%)	85%	75%

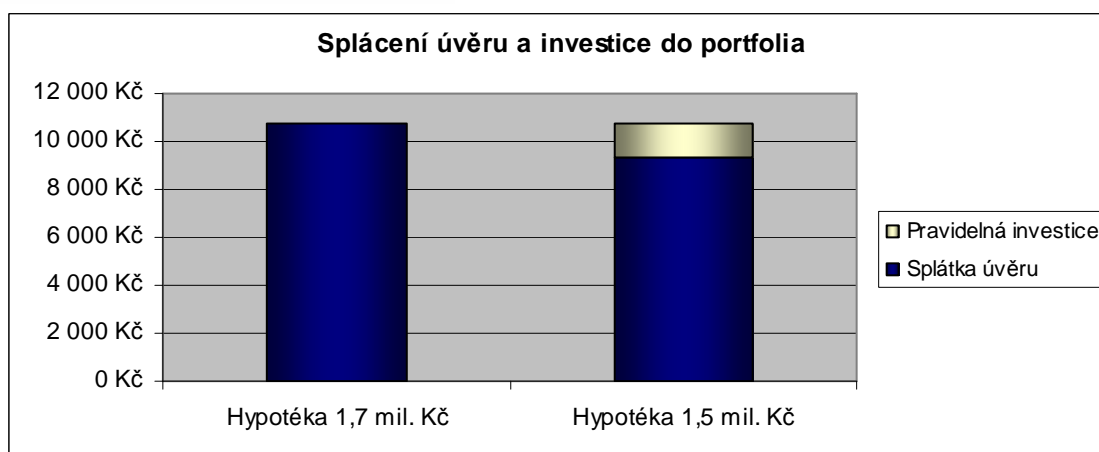


Vlastních 200 000 Kč bychom mohli investovat.

Dejme tomu, že banka půjčí nižší hypotéku za 4,29 % a vyšší hypotéku za 4,49 %.

Vyšší hypotéka znamená úsporu vlastních prostředků na počátku a možnost investovat tyto prostředky do portfolia.

Nižší hypotéka znamená nižší úrokovou sazbu a nižší měsíční splátku úvěru. Nižší splátka dává prostor pravidelným investicím.



Údaje zadáme do kalkulačky

	Varianta I	Varianta II
Úroková sazba	4,49%	4,29%
Splátka hypotéky	10 746 Kč	9 321 Kč
Jednorázová investice (úspora vlastních prostředků)	200 000 Kč	0 Kč
Pravidelné investice (úspora díky měsíční splátce)	0 Kč	1 425 Kč

Kdybychom investovali s očekávaným výnosem 7 % p.a., pak pro nás bude lepší použít vyšší hypotéku. Rozdíl bude 65 000 Kč za 20 let.

Zhodnocení investovaných prostředků	7,00%	
Naspořeno po 20 letech.	807 748 Kč	742 484 Kč

Výhodnější je varianta I - výše úvěru 1 700 000 Kč
Rozdíl v obou variantách je 65 264 Kč v budoucí hodnotě

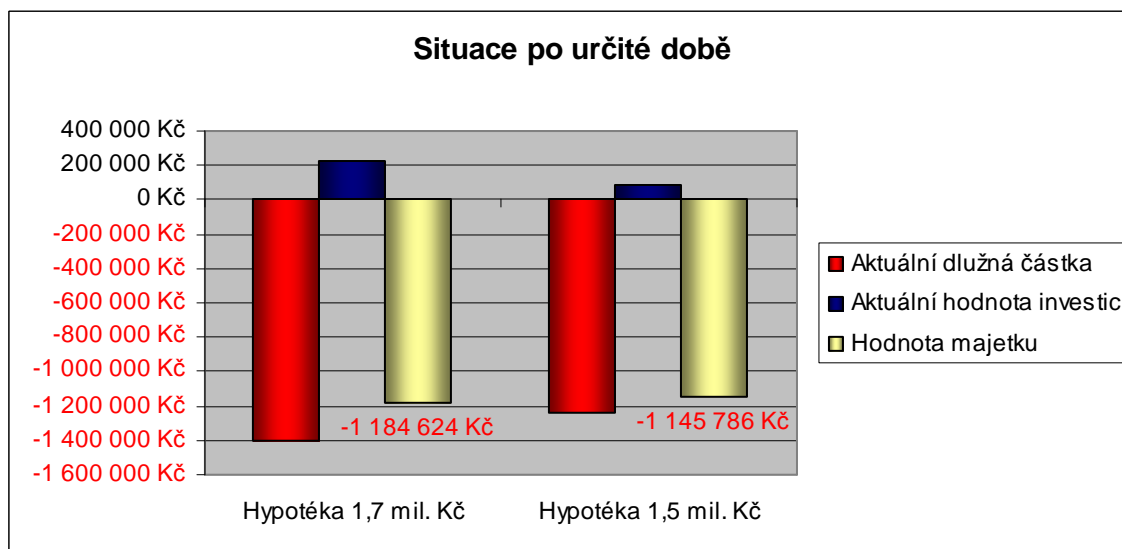
Kdybychom ale chtěli ponechat peníze jako rezervu a kdybychom byli schopni investovat pouze s výnosem 2 % p.a., pak je pro vás lepší nižší hypotéka. Rozdíl je skoro 122 000 Kč.

Zhodnocení investovaných prostředků	2,00%	
Naspořeno po 20 letech.	298 266 Kč	420 178 Kč

Výhodnější je varianta II - výše úvěru 1 500 000 Kč
Rozdíl v obou variantách je 121 912 Kč v budoucí hodnotě

A co když si budeme chtít držet rezervu jen po určitou krátkou dobu. Třeba po dobu 5 let? Pak by situace vypadala následovně:

	Varianta I	Varianta II
Výše úvěru (počáteční)	1 700 000 Kč	1 500 000 Kč
Situace po letech	5 let	
Aktuální dlužná částka	-1 405 639 Kč	-1 235 648 Kč
Aktuální hodnota investic	221 016 Kč	89 862 Kč
Celková hodnota majetku	-1 184 624 Kč	-1 145 786 Kč
Rozdíl	0 Kč	38 837 Kč



Pak při zhodnocení vašich investic 2 % ročně bude vyšší hypotéka dražší o 39 000 Kč. To je cena za to, že máte rezervu 200 000 Kč proti "prázdné kapse".

Závěr

Nevybírejte výši hypotéky jen podle úrokové sazby, ale také zohledněte možné výnosy vlastních investovaných peněz. Počítejte s tím, že vaše vlastní peníze mohou vydělat. Jestli jste dlouhodobí a dynamičtí investoři, máte vysokou šanci na překonání nákladů na hypotéku.

Ponechávejte si finanční rezervu. Proto si berte spíše vyšší hypotéku, než abyste měli vlastní finance na doraz a po koupi nemovitosti vám nezbylo ani na lustr. Finanční rezerva se vždy hodí. Kolik Vás to bude stát, vám řekne kalkulačka. Podle ní se můžete rozhodnout, jestli je rezerva za adekvátní cenu a tedy přijatelná. Nebo jestli je neúměrně drahá a tím pádem ji oželíte.

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

Autor: Petr Syrový, KFP