

# Zadluženost



# Koupě nemovitosti pomocí hypotečního úvěru

- Díky nízkým úrokovým sazbám a dlouhé době splatnosti hypotéky může být hypoteční splátka celkem nízká a může být nižší než nájemné, které dnes platíme majiteli bytu.
- Ale splátka hypotéky není jediný výdaj.
- Je nutné počítat ještě s pojištěním nemovitosti, pojištěním úvěru, výdaji na amortizaci.
- Pokud jsou celkové výdaje spojené s vlastnictvím bytu vyšší než placené nájemné tak není hypotéka v takovém případě dobrým dluhem.
- **Je nutné zvážit, jaká rizika zadlužení přinese.**

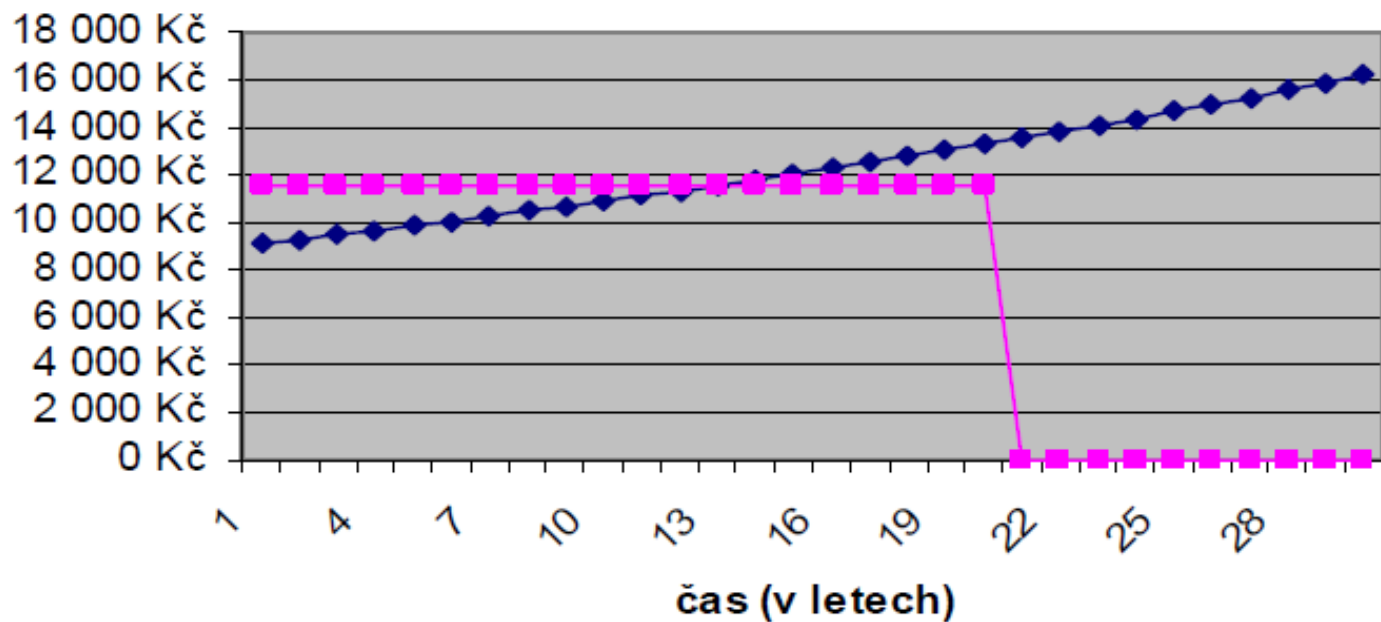


**??Lze označit pořízení vlastního bydlení za investici??  
Srovnejte výhody a nevýhody nájmu a vlastního bydlení.**

# Výhody a nevýhody nájmu a vlastního bydlení

Nájem	Vlastní bydlení
+flexibilnější	+platím za něco, co vlastním
+minimální vstupní kapitál (nájem)	+nevadí mi růst nájemného
+o nic se nestarám	+při následném prodeji dosáhnu většinou zisku
+nezadlužím se	
	- dlouhodobý závazek a vysoká dlužná částka
- nájem se zvyšuje o inflaci	- je nutné se zadlužit
- růst cen nemovitostí	- nutné pojištění nemovitosti
- platím za něco, co nevlastním	- pojištění úvěru

## Porovnání nájemného a splátky



—◆— Nájem —■— Splátka

# Porovnání nájemného a splátky

- Výše nájmu roste v čase spolu s inflací (viz graf) a je nikdy nekončící výdaj.
- Splátka hypotéčního úvěru je po 15 letech vyšší než placené nájemné.
- Protože se ale jedná o anuitní splácení, částka v čase neroste. Reálně je tedy stále nižší.
- Po splacení úvěru je splátka nulová.
- Zejména v prvních letech splácení hypotéky je splátka tvořena převážně úroky. Tuto část splátky lze odečíst od základu daně a tak dosáhnout úspory na daních z příjmů (není zohledněno v grafu).
- Splátka úvěru není jediným výdajem spojeným s využitím hypotéčního úvěru (pojištění nemovitosti a schopnosti úvěr splácet).
- Nájem často používají mladí lidé, kteří nejsou usazeni a nechtějí se vázat k jednomu místu.
  - Např. po dostudování vysoké školy 2 roky pracují, pak odjedou na rok do zahraničí a po návratu pracují v jiném městě. Zde je nájem pochopitelný.
- U klientů, kteří pracují a vydělávají, kteří chtějí bydlet na jednom místě, je většinou vhodnější si pořídit vlastní bydlení.

# Výnosnost investice do nemovitosti

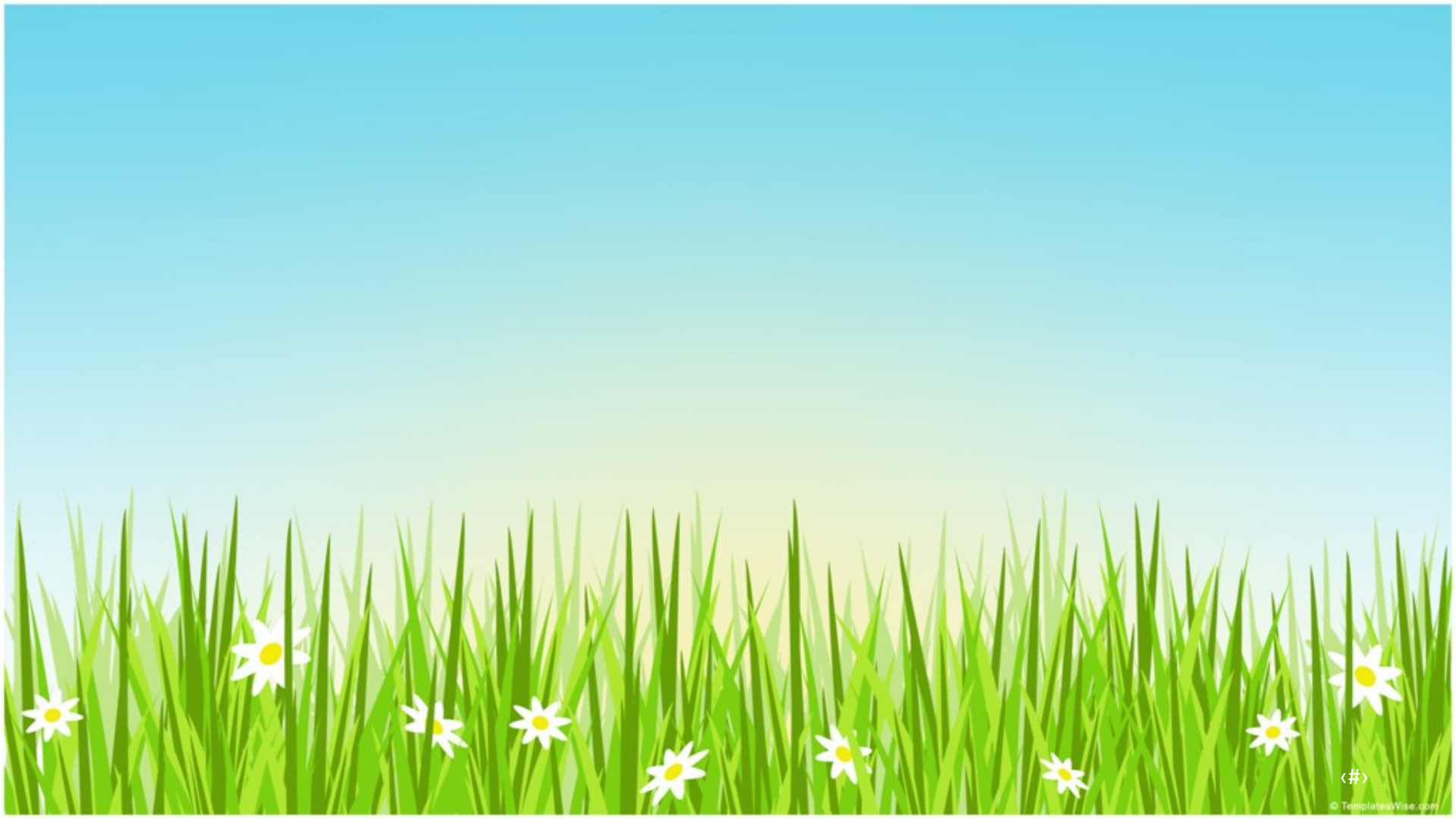
- Jak se mění výnosnost investice v závislosti na způsobu financování?
- Je výhodnější kupovat nemovitost v hotovosti, či použít hypotéční úvěr?
- **Modelový příklad:**
- Cena bytu 800 000 Kč, čisté nájemné 6 000 Kč měsíčně.
  - U nemovitostí nelze počítat se stálým obsazením a tedy stálým pasivním příjmem.
  - Reálná obsazenost je 10,5 měsíce.
  - Pojištění nemovitosti stojí ročně na částku 800 000 Kč cca 2 400 Kč.

# Koupě bytu v hotovosti

$$\text{výnosnost investice v \% p. a.} = \frac{\text{čisté nájemné} - \text{pojistné}}{\text{cena nemovistosti}}$$

$$\text{výnosnost investice v \% p. a.} = \frac{(6\,000 * 10,5) - 2400}{800\,000} = 7,58 \%$$





- Celkovým nákladem není jen zaplacený úrok, ale i část jistiny.
- Při splatnosti 30 let, úrokové sazbě 5 % p.a. a výši úvěru 700 000 Kč činí výše anuitní splátky 3 758 Kč.
- Celkové roční náklady činí 45 096 Kč. Čisté roční nájemné zůstává stejné, tedy 63 000 Kč.

$$\% \text{ p.a.} = (63\,000 - 45\,096 - 2\,400) / (800\,000 - 700\,000)$$

$$\% \text{ p.a.} = 15,5 \%$$

- Pozn. Pro zjednodušení není počítáno s navyšováním nájmu o výši inflace (což je velmi pravděpodobné).
- V tomto případě by byl výnos ještě vyšší (splátka úvěru je stále ve stejné výši a čisté nájemné se zvyšuje).



=>

Použitím dobrého dluhu dosahujeme vyššího výnosu, než v případě koupě bytu v hotovosti.

Využívání finanční páky pomáhá dosáhnout finanční nezávislosti.

Investice do nemovitostí má svá rizika!

# Délka splatnosti hypotečního úvěru

???Je výhodnější kratší hypotéka???

???Co lze získat delší splatností???

# Př. Investice do vlastního bydlení (1)

- Cena nemovitosti 1 mil. Kč, hypotéční úvěr ve výši 1 mil. Kč (100% hypotéka), úroková sazba 4 % p.a. (po využití daňových odpočtů ze zaplacených úroků). Porovnejte finanční dopad splatnosti hypotéčního úvěru 20 a 30 let.
- Platí, že celkově je zaplaceno na úrocích více při použití delší splatnosti. Při použití delší hypotéky je nižší anuita. Rozdíl lze tedy investovat. Při investičním horizontu 30 let lze kalkulovat s výnosem 7 % p.a. (mix akciových a dluhopisových OPF).

# Př. Investice do vlastního bydlení (2)

Splatnost úvěru	20 let	30 let
Výše úvěru	1 mil. Kč	1 mil. Kč
Splátka úvěru	6 060 Kč	4 774 Kč
Spoření	0 Kč	1 286 Kč
Zaplaceno na úrocích	454 353 Kč	718 695 Kč

## Situace za 20 let:

Hypotéka 20 let	Hypotéka 30 let
hypotéka je splacena, klient má volné cash flow a může začít spořit na finanční nezávislost	Aktuální výše dlužné částky je 471 500 Kč Naspořeno je 670 295 Kč

# Př. Investice do vlastního bydlení (3)

=>

- Po dvaceti letech je možné třicetiletou hypotéku předčasně splatit z naspořených peněz.
- Po případném splacení hypotéky zbývá částka 198 795 Kč.
- Současná hodnota těchto finančních prostředků při předpokládané míře inflace 2 % p.a. je 133 783 Kč.
- **Využitím delší doby splatnosti lze získat nižší splátku hypotéčního úvěru a tím možnost investovat ušetřené finanční prostředky výnosněji, než je úroková sazba dluhu.**
- **Neméně podstatnou výhodou je nižší zatížení cash flow.**

MĚJTE SE HEZKY

