

Splatit hypotéku nebo nechat kapitál pracovat?



STEJNÉ PENÍZE,
VÍCE MOŽNOSTÍ.

Výchozí otázka klientů

Manželé kolem čtyřiceti let mají dvě děti, stabilní příjmy a každý měsíc jim po běžných výdajích zbývá přibližně 35 000 Kč.

Na první pohled mají pro takové rozhodnutí velmi dobrou výchozí pozici:



Zůstatek hypotéky **2 900 000 Kč**



Úroková sazba **2,29 % p. a.**



Zbývajících fixace **2,5 roku**



Volný kapitál **2 500 000 Kč**



Finanční rezerva mimo tento kapitál **450 000 Kč**



Rekonstrukce do 3 let **700 000 Kč**



Měsíční přebytek **35 000 Kč**



Máme peníze. Proč dva miliony neposlat do hypotéky a výrazně ji nesnížit?

Intuitivně to dává smysl: nižší dluh, méně úroků a příjemný pocit, že je nemovitost téměř splacená. Jenže právě tady začíná být rozhodnutí zajímavé.

PŘÍPAD Z PRAXE 05

1. Úrok 2,29% ještě není skutečná cena dluhu

2,29% p.a.

NOMINÁLNÍ ÚROKOVÁ SAZBA
HYPOTÉKY



DAŇOVÝ
EFEKT

1,95%

SKUTEČNÝ EKONOMICKÝ
NÁKLAD DLUHU

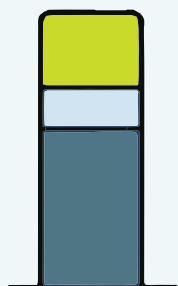


Daňový efekt snižuje skutečný ekonomický náklad dluhu.

Nejdřív potřebujeme vědět, kolik nás ponechání dluhu skutečně stojí.

2. Nižší dluh má svou cenu

Před mimořádnou splátkou



Volný kapitál 2 500 000 Kč

Finanční rezerva 450 000 Kč

Hypotéka 2 900 000 Kč

Po mimořádné splátce



Volný kapitál 500 000 Kč

Finanční rezerva 450 000 Kč

Hypotéka 900 000 Kč



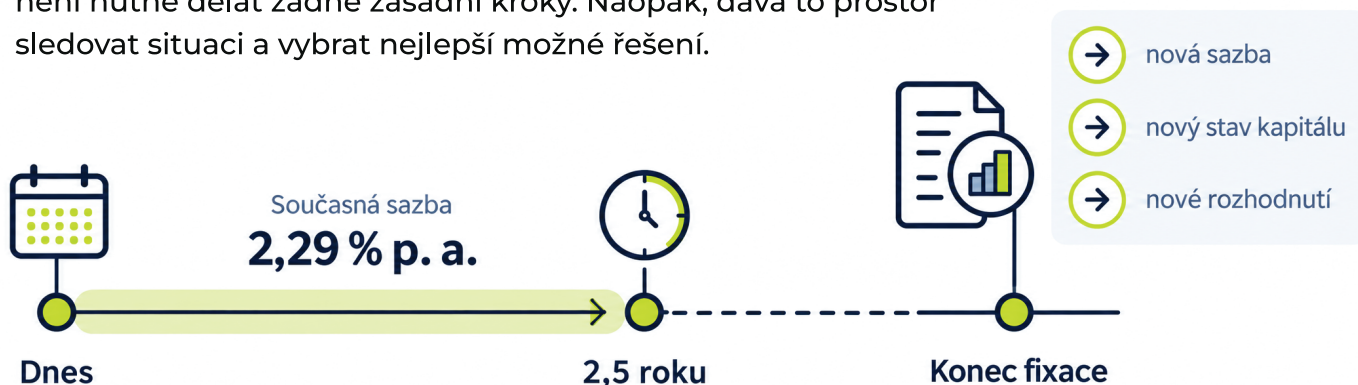
Rekonstrukce do 3 let 700 000 Kč



Nižší dluh kupujeme částí své likvidity a budoucí flexibility.

3. Správné rozhodnutí má svůj čas

Vaše aktuální úroková sazba 2,29% p. a. platí ještě 2,5 roku. Do té doby není nutné dělat žádné zásadní kroky. Naopak, dává to prostor sledovat situaci a vybrat nejlepší možné řešení.

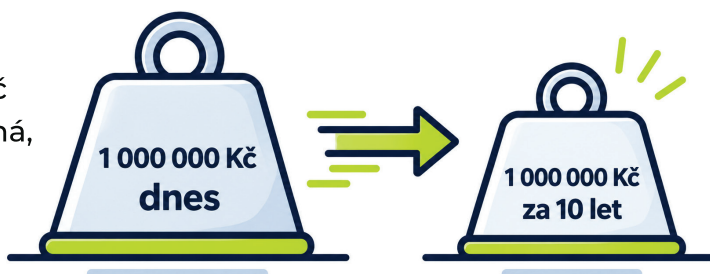


“

Některá finanční rozhodnutí mají větší hodnotu právě tehdy, když je neuděláme předčasně.

4. Inflace mění reálnou váhu dluhu

Stejná částka dnes a za 10 let nemá stejnou hodnotu. Díky inflaci bude mít 1 000 000 Kč v budoucnu nižší reálnou váhu, což znamená, že dluh bude pro domácnost relativně méně zatěžující.



Důležité není jen to, kolik dlužíme dnes, ale i jakou váhu bude mít tento dluh pro domácnost v budoucnu.

“

Otázku hypotéky proto nemusíme vyřešit hned.

5. Ani investovat není automaticky správná odpověď



Úspora úroku = předvídatelná

- ✓ Známý a jistý výsledek
- ✓ Pevně daná výše úspory
- ✓ Nízké riziko
- ✓ Okamžitý efekt na výši dluhu

VS.

Budoucí investiční výnos = nejistý

- ? Neznámý budoucí výsledek
- ? Výnos se může výrazně lišit
- ? Vyšší riziko kolísání hodnoty
- ? Efekt se projeví až v čase



Horizont

Čím delší časový horizont, tím větší prostor pro výnos.



Riziko

Vyšší potenciální výnos obvykle znamená vyšší riziko.



Likvidita

Budu mít peníze k dispozici, když je budu potřebovat?



Další cíle

Zapadá rozhodnutí do mých širších životních plánů?

Nejde o hledání nejvyššího výnosu, ale o to, zda potenciál dalšího využití kapitálu vyvažuje riziko a nejistotu.

6. Ne všechno se dá spočítat

“

Mohl jsem mít splacený dům a místo toho jsem ty peníze investoval.”

Finanční rozhodnutí musí být dlouhodobě přijatelné i pro člověka, který s ním bude žít.



“

Do finančního rozhodnutí nevstupují jen čísla. Vstupuje do něj i člověk.

Jak jsme kapitál rozdělili

Z celkového volného kapitálu 2 500 000 Kč jsem navrhla rozdělení, které zachovává Vaši finanční stabilitu, pokrývá plánované potřeby a zároveň ponechává prostor pro budoucí příležitosti.

Volný kapitál: 2 500 000 Kč

700 000 Kč
Plánovaná
rekonstrukce

300 000 Kč
Volné
prostředky

1 500 000 Kč
Dlouhodobý
kapitál



Další klíčové položky (zatím beze změny)



Hypotéka
2 900 000 Kč
zatím beze změny
Další rozhodovací bod:
konec fixace za 2,5 roku.



Finanční rezerva
450 000 Kč
beze změny

Co se vlastně změnilo?



Máme splatit
hypotéku?



Jakou roli má plnit náš kapitál
a kdy má smysl vzdát se jeho
likvidity výměnou za nižší dluh?



Dnes hypotéku nesplácet.

Ne proto, že by dluh byl automaticky výhodný.
Ale proto, že při současné ceně úvěru a potřebě zachovat flexibilitu
neexistoval dostatečně silný důvod vzdát se dnes dvou milionů likvidního kapitálu.



*Dobré finanční rozhodnutí není to, které odstraní jeden problém.
Je to takové, které dává smysl i ve vztahu ke všemu ostatnímu.*