

## Přeplat'te méně a spěte klidněji

**Typická nabídka?** Lukáš je čerstvý třicátník a rozhodl se pořídit si vlastní byt. Má naspořeno 800.000,- Kč, byt stojí dva miliony korun. V jeho bance mu nabídli hypotéku na 1,2 mil. Kč na 20 let s úrokovou sazbou 4,5% p.a. Chce přeplatit co nejméně a hypotéku splatit co nejdříve. Zajímá se i možnosti pojištění – aby se nedostal do situace, kdy by kromě zdraví ještě musel řešit, zda přijde nebo nepřijde o střechu nad hlavou. Celkem mu měsíčně z jeho platu 30.000,- Kč zbývá zhruba 13.000,- Kč.

**Financování bydlení JINAK.** Optimální variantou je kupodivu třicetiletá hypotéku odpovídající 85% LTV (poměr výše úvěru k hodnotě bytu, tj. 1,7 mil. Kč), při které se dnes na trhu může dostat na úrokovou sazbu 4,34% p.a. Lukášovi totiž zůstane rezerva 0,5 mil. Kč, která bohatě postačuje na více než 12 jeho měsíčních spotřeb i na neplánované výdaje a která může vydělávat pro Lukáše. Je to tak pro něj nejen bezpečnější varianta (splátka sice o něco vyšší, ale s dostatečným polštářem 500.000,- Kč, ze kterého si případně může vypomoci k vyšší splátce), ale i finančně efektivnější – i kdyby byl úrok o cca 0,4 procentního bodu vyšší, vyplatí se vyšší hypotéka, na zhodnocení uspořené rezervy totiž tento handicap dožene. Lukáš ušetří skoro 320.000,- na 20 letech, přeplatí jen cca 12% nebo bude moci úvěr doplatit již po 18 letech splácení. Při stejné měsíční částce bude Lukáš moci klidněji spát, protože budete mít jistotu, že má na splátku nejen příští měsíc, ale v případě průšvihů klidně příštích 5 let. A to vše má připraveno tak, aby dokonce v závěru přeplatil méně.

**Zajištění.** Díky půlmilionové rezervě je Lukáš krytý, i kdyby rok nevydělal ani korunu. Veškeré krátkodobé výpadky příjmu tak má zajištěné, aniž by musel na tato rizika hledat pojištění. V případě invalidity by mu ovšem mohlo chybět až 15.000,- Kč měsíčně, proto by měl mít pojištěn roční důchod v případě plné invalidity ve výši 180.000,- Kč. Pro případ smrti teoreticky zajištěný být nemusí, není na něm dnes nikdo finančně závislý. To se ovšem v relativně krátké době může změnit, Lukáš totiž pomýšlí na založení rodiny. Zároveň těžko bude kdy zdravější než právě dnes, zajištění na toto riziko je v jeho věku navíc levné a sjedná-li se už dnes, ani případné zdravotní komplikace ho už neprodraží. Pojištěný by tak měl být např. na 600.000,- pro pokrytí běžných nákladů domácnosti, aby měl zbytek rodiny pět let jistotu, že budou dostávat 10.000,- Kč měsíčně. K tomu cca na 1.600.000,- Kč lineárně klesající částku, aby v jakémkoli okamžiku šlo hypotéku splatit. Za cca 1.500,- Kč měsíčně si Lukáš kupuje jistotu, že i při nepříjemných životních situacích nebude muset řešit, zda se vzdát střechy nad hlavou či nikoli. Část za něj dokonce bude platit stát – formou daňové úlevy a v 65 letech bude mít připravený základ pro svou rentu – cca 900.000,- Kč, což je asi pětina potřebné částky.

**Spoření.** Hypotéka se zajištěním přijde Lukáše na cca 10.000,- Kč měsíčně. Částkou 3.000,- Kč měsíčně si tak Lukáš bude vytvářet dlouhodobou rezervu, díky které to bude vždy právě on, kdo se bude moci svobodně rozhodovat, zda dětem vzdělání dopřát či nikoli, zda jet na cestu kolem světa nebo si dopřát důstojné stáří. Pokud bude potřeba, může prostředky použít i na ještě dřívější splacení hypotéky. Pokud bude spořit v rámci programu pravidelného investování třicet let, může na konci mít až 3,6 mil., a tedy jistotu renty 8.000,- Kč (reálně, tj. 8.000,- Kč v dnešní hodnotě peněz) nad rámec starobního důchodu až do svých devadesátí let.