

Výsledková zpráva Finegra

kód zakázky: 111111

Pokud byste namísto zakoupení daného bytu měli bydlet v nájmu, pak "neutrální" nájemné, tj. nájemné, při kterém vyjdou obě varianty finančně stejně výhodně, v případě vámi zadaných parametrů činí (zaokrouhleně na 100 Kč):

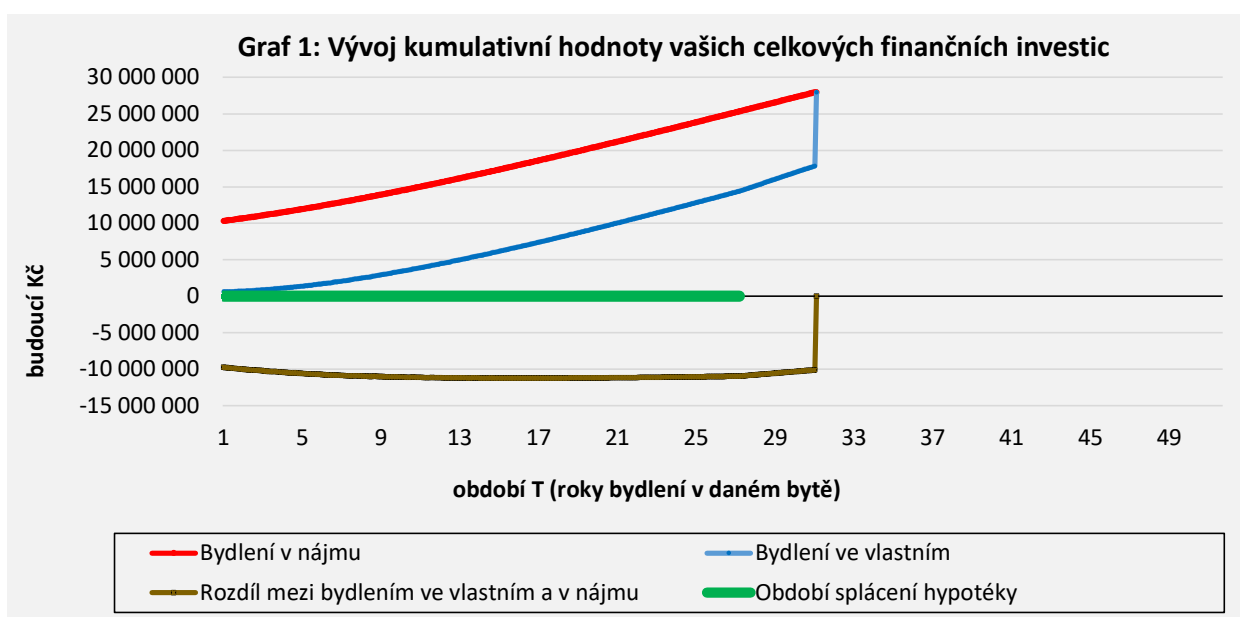
12 400 Kč / měsíc

Pokud máte nabídku nájemného nižší, než je uvedená částka, bude pro vás finančně výhodnější bydlet v nájmu než si koupit vlastní byt na hypotéku. Pokud máte nabídku nájemného vyšší, než je uvedená částka, bude pro vás finančně výhodnější koupit vlastní byt na hypotéku než bydlet v nájmu.

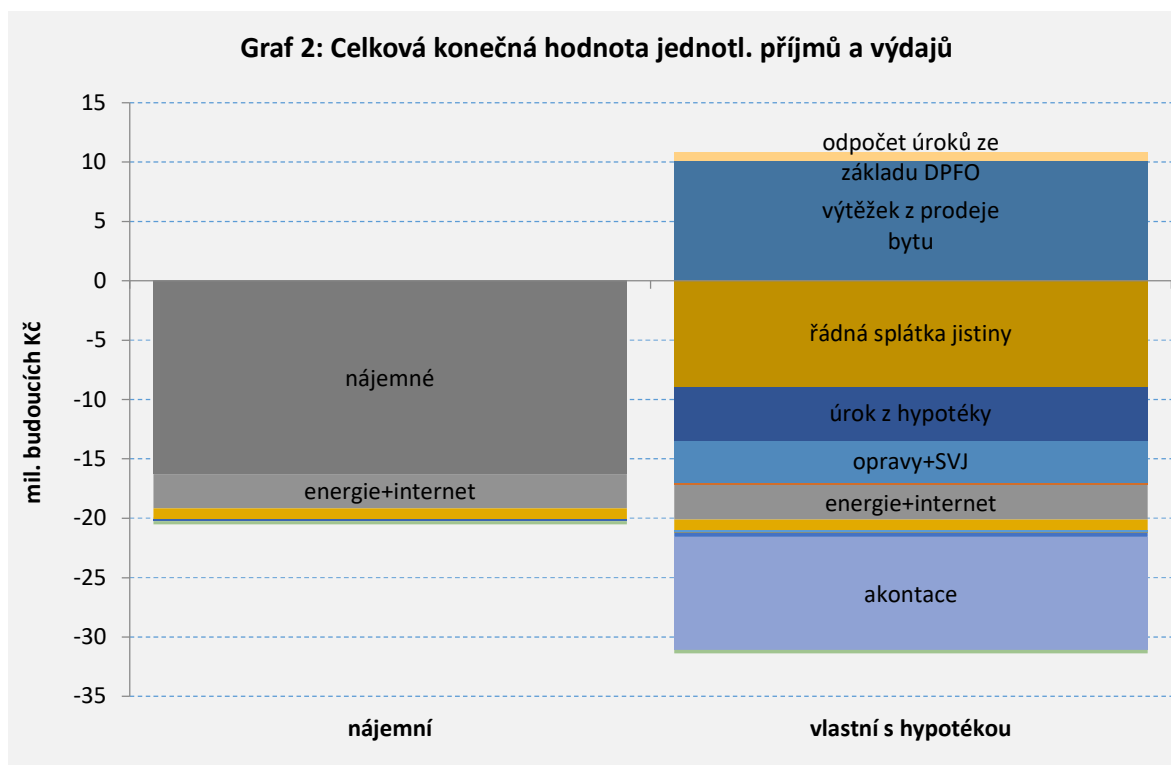
Graf 1 znázorňuje vývoj hodnoty vašich celkových finančních investic v obou porovnávaných variantách, tj. bydlení ve vlastním (modrá čára) versus nájemní bydlení (červená čára). Pro kterékoli období T jde u každé časové řady o hodnotu, které na konci celého období držení bytu dosáhne souhrn příslušných příjmů a výdajů nastalých od počátku držby bytu do období T. V pozadí je předpoklad, že příjmy budou hned investovány do alternativního aktiva a že výdaje budou financovány naopak likvidací tohoto aktiva. Do vývoje příjmů a výdajů zachycených v Grafu 1 se promítají všechny vámi zadané parametry (nájemné, splátky hypotéky, úročení, růst nájemného atd.) a také další předpoklady: inflace všech peněžních položek (kromě nájemného) tempem 2 % ročně, růst příjmů vlastníka i nájemníka tempem 5 % ročně, měsíční příjem zaokrouhlený nad minimální potřebnou částku (viz níže) nahoru na tisíce korun; počáteční úspora zaokrouhlená nad minimální potřebnou částku (viz níže) nahoru na stovky tisíc korun. Ve výpočtech byly využity předpoklady ohledně způsobu úročení hypotéky, načasování všech příslušných plateb v rámci měsíce atp., přičemž případná realistická změna těchto předpokladů by měla na výsledky výpočtu jen zanedbatelný dopad.

Aby bylo srovnání výsledné hodnoty investic možné, předpokládáme, že jako vlastník byt nakonec prodáte (ve skutečnosti jej prodat nemusíte). Váš příjem z (hypotetického) prodeje bytu je roven ceně, za kterou jste byt koupili, navýšený o růst cen bytů a snížený o pokles kvality bytů za celou dobu držby bytu.

Graf 1 pro informaci zachycuje také hrubý odhad, jak dlouho budete v případě koupě bytu splácet hypotéku (pokud neprovedete žádné mimořádné splátky a nerozhodnete se hypotéku v budoucnu refinancovat).



Graf 2 na následující straně ilustruje relativní významnost různých nákladových položek (graf v zájmu přehlednosti pomíjí kladné efekty počáteční úspory a měsíčního příjmu; tyto efekty se mezi nájemníkem a vlastníkem neliší).



Některé další aspekty, které je třeba vzít v úvahu (v zadávacím formuláři jsme po vás nechtěli hodnoty příslušných parametrů v zájmu zachování jeho jednoduchosti a/nebo anonymity):

... Jako vlastník musíte mít v rozpočtu prostředky na výdaje spojené s bydlením (vč. splátky hypotéky) ve výši min. **19 515 Kč / měsíc** (Graf 1 předpokládá 20 000 Kč / měsíc)

... Jako vlastník musíte mít prostředky na počáteční jednoráz. výdaje spojené s bydlením (vč. akontace) ve výši min. **1 616 127 Kč** (Graf 1 předpokládá 1 700 000 Kč)

... Jako nájemník musíte mít v rozpočtu prostředky na výdaje spojené s bydlením ve výši min. **14 665 Kč / měsíc** (Graf 1 předpokládá 20 000 Kč / měsíc)

... Jako nájemník musíte mít prostředky na počáteční jednoráz. výdaje spojené s bydlením ve výši min. **37 200 Kč / měsíc** (Graf 1 předpokládá 1 700 000 Kč)

... Pokud jste prostředky na akontaci - tj. tu část kupní ceny, kterou hradíte z vlastních prostředků - dosud drželi v cenných papírech (CP), jste povinni při jejich prodeji zaplatit daň z příjmu z prodeje CP. (Náš výpočet předpokládá plnou daňovou povinnost, tj. že jste v CP drželi celou akontaci, po tři roky a jejich roční výnos se rovnal vámi zadanému výnosu z alternativní investice. Pokud by tato daňová povinnost byla naopak nulová, odpovídající nájemné by bylo nižší max. o cca 500 Kč.)

... Pokud vám vychází vysoké LTV, můžete mít potíže se schválením hypotéky ze strany poskytovatele. Za rizikové jsou často považovány zejména hodnoty LTV nad 80 %.

Tabulka na následující straně pro vaši informaci shrnuje vámi zadané a při výpočtu použité hodnoty.

VÁMI ZADANÉ HODNOTY:

KLÍČOVÉ PARAMETRY	hodnota	jednotka
KUPNÍ CENA BYTU	4 500 000	Kč
PLOCHA BYTU	70.0	m ²
PLÁNOVANÁ DOBA DRŽENÍ BYTU	30.0	roky
VÝŠE HYPOTÉKY	3 000 000	Kč
SPLÁTKA HYPOTÉKY	13 600	Kč / měsíc
OSTATNÍ PARAMETRY		
Parametry bytu		
DALŠÍ POČ. INVESTICE	1.00	% kupní ceny bytu
RŮST CEN BYTŮ	3.80	% ročně
POKLES KVALITY BYTU	1.00	% ročně
ODHADNÍ CENA BYTU	95.00	% kupní ceny bytu
POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI	0.01	% kupní ceny bytu měsíčně
NÁKLADY NA ÚDRŽBU	19.0	Kč / m ² a měsíc
FOND OPRAV + POPLATKY SVJ	20.0	Kč / m ² a měsíc
VODNÉ A STOČNÉ	10.0	Kč / m ² a měsíc
NÁKLADY NA ENERGIE A INTERNET	32.0	Kč / m ² a měsíc
Parametry nájemního bydlení		
RŮST NÁJEMNÉHO	2.10	% ročně
KAUCE DLE NÁJEMNÍ SMLOUVY	1.0	počet měsíců nájemného
PROVIZE RK PLACENÁ NÁJEMCEM	1.0	počet měsíců nájemného
Parametry hypotéky		
DÉLKA FIXACE ÚROKOVÉ SAZBY	5.0	roky
HYPOTEČNÍ ÚROKOVÁ SAZBA V 1. OBDOBÍ	2.00	%
HYPOTEČNÍ ÚROKOVÁ SAZBA V 2. OBDOBÍ	3.50	%
HYPOTEČNÍ ÚROKOVÁ SAZBA V 3. OBDOBÍ	3.50	%
POPLATEK ZA ODHAD HODNOTY ZÁSTAVY	4000	Kč
POPLATEK BANKY ZA POSKYTNUTÍ ÚVĚRU	0	Kč
POPLATEK BANKY ZA VEDENÍ ÚČTU	0	Kč / měsíc
Parametry alternativní investice		
VÝNOS Z ALTERNATIVNÍ INVESTICE	8.30	% ročně
SPRÁVCOVSKÝ POPLATEK U ALTERN. INVESTICE	1.90	% investované částky
VSTUPNÍ POPLATEK U ALTERN. INVESTICE	2.00	% investované částky
Daně a transakční poplatky		
POPLATKY KATASTRU NEMOVITOSTÍ	4000	Kč
POPLATEK ZA ÚSCHOVU KUPNÍ CENY	0.22	% kupní ceny bytu
SAZBA DANĚ Z PŘÍJMU	15.00	%
MAX. ODPOČET ÚROKŮ ROČNĚ	150000	Kč
ROČNÍ DAŇ Z NEMOVITOSTI	0.02	% kupní ceny bytu

DOPOČTENÉ HODNOTY

LTV 70 % odhadní ceny zástavy