

Ako môžete na hypotéke ZAROBÍŤ



Je hypotéka iba dlhom alebo príležitosťou pre zárobok?

Ing. Lucia Didová

Zdarma

PREDSLOV

Volám sa **Lucia Didová** a som špecialistom na financie.

Pomáham ľuďom nastaviť ich rodinné financie tak, aby v prípade akejkoľvek životnej situácie mali dostatok peňazí. Sprevádzam ich v oblasti financií počas celého života s cieľom zabezpečiť im finančnú slobodu.

Počas môjho pôsobenia vo financiách sa stretávam s veľkým množstvom ľudí, ktorí riešia otázku:

„Ako si máme zabezpečiť vlastné bývanie?“

Všetci sa ma pýtajú:

- ✓ *Ktorá banka je najlepšia?*
- ✓ *Kde si máme zobrať hypotéku?*
- ✓ *Akú výšku úveru mi banka poskytne?*
- ✓ *Kde môžem získať najnižší úrok?*
- ✓ *Aký je poplatok za poskytnutie hypotekárneho úveru?*
- ✓ *Čo všetko potrebujem k tomu, aby mi banka poskytla hypotéku?*
- ✓ *Aký musím mať vysoký príjem?*
- ✓ *Akou nehnuteľnosťou musím ručiť?*
- ✓ *Koľko zaplatím banke na úrokoch?*
- ✓ ...

Toto sú všetko správne otázky, ktoré sú dôležité pri vybavovaní hypotéky. Lenže sú to otázky, na ktoré si klienti vedia nájsť odpoveď aj bez pomoci finančného špecialistu.

Mojou úlohou je ukázať klientom iný pohľad na hypotéku, ktorý sa nedozvedia ani v banke, ani od svojich známych. Banka mlčí, pretože to nie je pre ňu výhodné. Známi neporadia, lebo sami o takejto možnosti nevedia.

Práve z tohto dôvodu som sa rozhodla napísať e-book „**Ako môžete na hypotéke zarobiť.**“ V e-booku sa dozviete:

- ✓ ako na úroku ušetríte v priemere 30 až 60 % (znížite si preplatenosť vašej hypotéky),
- ✓ ako si vďaka hypotéke vytvoríte dodatočný príjem a zabezpečíte vlastnú rodinu.

Verím, že vám e-book pomôže a ukáže nové možnosti, ktoré máte vo vašich rodinných financiách.

Príjemné čítanie. ☺



JE HYPOTÉKA IBA DLHOM ALEBO PRÍLEŽITOSŤOU PRE ZÁROBOK?

Aby hypotéka pracovala vo váš prospech

Určite ste si raz povedali, chcem vlastné bývanie. Ale ako si ho zabezpečím? Nemám hotovosť. ☹ Potrebujem peniaze. Ale odkiaľ? Musím si zobrať hypotéku! ☹ ☹

A zrazu sa na vás z mnohých strán začnú valiť rôzne rady ako si vybaviť najlepšiu hypotéku. Na čo sa máte sústrediť, aby ste neprerobili. Stále počujete: „*Sledujte si úrok, poplatky, snažte sa hypotéky čo najskôr zbaviť, vráťte banke čo najmenej.*“

Sú to veľmi dobré rady. Ale poradí vám niekto:

- ✓ **Ako sa dá na hypotéke zarobiť?**
- ✓ **Ako si vďaka hypotéke vytvoriť dodatočný príjem a zabezpečiť nielen seba, ale aj svoju rodinu?**
- ✓ **Ako môže hypotéka pracovať vo váš prospech?**

Neveríte tomu? Čítajte ďalej.

Skúsme sa na hypotéku pozrieť trochu ináč. ☺

Iste viete, že hypotéka je dlh, ktorý musíte splácať. Splácať 20, 25, prípadne 30 rokov. To nie je príjemná predstava, však? Zamysleli ste sa nad tým, **čo vám ostane po tých 20tich, prípadne 30tich rokoch po splatení hypotéky?**

Ja vám to prezradím. Neostane Vám NIČ! Ak neberiem do úvahy nehnuteľnosť, ktorú používate na bývanie.

Nevyužívate nehnuteľnosť na investovanie alebo získanie ďalšieho príjmu. Možno sa stane i to, že po splatení hypotéky, vám už nehnuteľnosť, ktorú ste si kúpili pred 20timi alebo 30timi rokmi nebude vyhovovať. Budete chcieť ísť bývať do väčšieho bytu alebo kúpiť, či postaviť dom. Kolobeh začne od začiatku. ☹

Lepší prípad je, keď sa vám hypotéka podarila splatiť skôr, ako ste pôvodne plánovali. **Mesačne ste do banky vkladali peniaze navyše a hypotéku ste splatili o 5, 10 rokov skôr.**

Aj tu, keď si položíte otázku: „**Čo mi ostane po splatení hypotéky?**“ Odpoveď je taká istá: „**NIČ!**“ Zbavili ste sa iba hypotéky.

Pýtate sa: „*Akože mi nič neostalo? Ved' som sa zbavil hypotéky. Nemám žiaden dlh.*“
Ja som sa však nepýtala, či ste splatili dlh, ale čo vám ostalo?

Podme sa na to pozrieť detailnejšie. Ukážeme si teraz rôzne príklady pre nastavenie splácania hypotéky a porovnáme si ich. Budete milo prekvapení, že nie je jedno, akým spôsobom, hneď na začiatku, nastavíte plán splácania hypotéky.

KRÁTKA DOBA SPLÁCANIA HYPOTÉKY

VERZUS MIMORIADNE SPLÁTKY

Účelom rodín, ktoré splácajú hypotéku, je zbaviť sa jej čo najskôr. To, čo reálne ľudia robia je:

- **Hypotéku si nastavlia na čo najkratší čas, aby sa vyhli zbytočnému preplateniu.**
- **Hypotéku si nastavlia čo najdlhšie, aby získali nízku mesačnú splátku.** Ak mesačne niečo usporia, „investujú“ tieto peniaze do hypotéky v podobe **mimoriadnych splátok**. Takýmto „investovaním“ sa im skráti doba splácania. A o to im ide.

A) Príklad hypotéky s krátkou dobou splatnosti

Predstavte si rodinu, ktorá si požičala 100 000 € na kúpu bytu. To, aký je veľký byt a kde je, nie je vôbec podstatné. Rodina má dostatočný príjem na to, aby mohla hypotéku splácať 15 rokov. Pri úroku 2 % p. a. vychádza mesačná splátka okolo 645 €.

B) Príklad hypotéky s dlhou dobou splatnosti s možnosťou mimoriadnych splátok

Druhá rodina si kúpila taký istý byt tiež za 100 000 €. Na rozdiel od prvej rodiny si povedali, že chcú nižšiu mesačnú splátku, aby to nebolo na doraz ich rodinného rozpočtu.

Splátku 645 € by zvládli, ale nechcú ísť na hranu. Z toho dôvodu si hypotéku natiahli na 30 rokov. Týmto krokom si znížili mesačnú splátku na 370 €. **Ostalo im 275 € navyše. Sú to peniaze, ktoré nechcú minúť na nepotrebné veci, chcú ich použiť na predčasné splatenie hypotéky.**

Požiadali banku o možnosť rýchleho splácania hypotéky (rodina okrem mesačnej splátky vkladá do banky mimoriadne splátky). Banka im v tom vyhovel. Upravila podmienky hypotéky. Úrok nie je 2 % p.a., ale 2,3 % p.a. Mesačná splátka nie je 370 €, ale 385 €. V konečnom dôsledku nemôžu sporiť 275 €, ale len 260 €. Aj napriek týmto úpravám, druhá rodina chce ísť do zrýchleného splácania hypotéky.

Výsledok porovnania

Obe rodiny banke platia takmer rovnako. Druhá rodina si nechala väčšiu voľnosť. To znamená, ak v rámci mesiaca rodina ušetrí navyše 260 €, vloží ich do banky. Ak nie, nič sa nedeje. Ich snahou je tých 260 € ušetriť, aby sa hypotéky zbavili skôr ako o 30 rokov. Preto banke dávajú pravidelne mimoriadne splátky.

	prvá rodina	druhá rodina
výška hypotéky:	100 000 €	100 000 €
doba splatnosti:	15 rokov	30 rokov s možnosťou mimoriadnych vkladov
úrok p.a.	2%	2,30%
výška mesačnej splátky:	645 €	385 €
výška mimoriadnej splátky:	x	260 €

obe rodiny sa zbavili hypotéky v 15tom roku splácania

	prvá rodina	druhá rodina
rodina si požičala 100 000 €, banke celkovo vrátila:	115 832 €	118 335 €
rodina navyše banke vrátila (preplatila):	15 832 €	18 335 €
rodina, počas splácania hypotéky, nasporila:	0 €	0 €

Výsledkom tohto porovnanie je to, že obidve rodiny splatili hypotéku do **15teho roku**. Druhá rodina bola disciplinovaná a každý mesiac vkladala mimoriadne vklady 260 €.

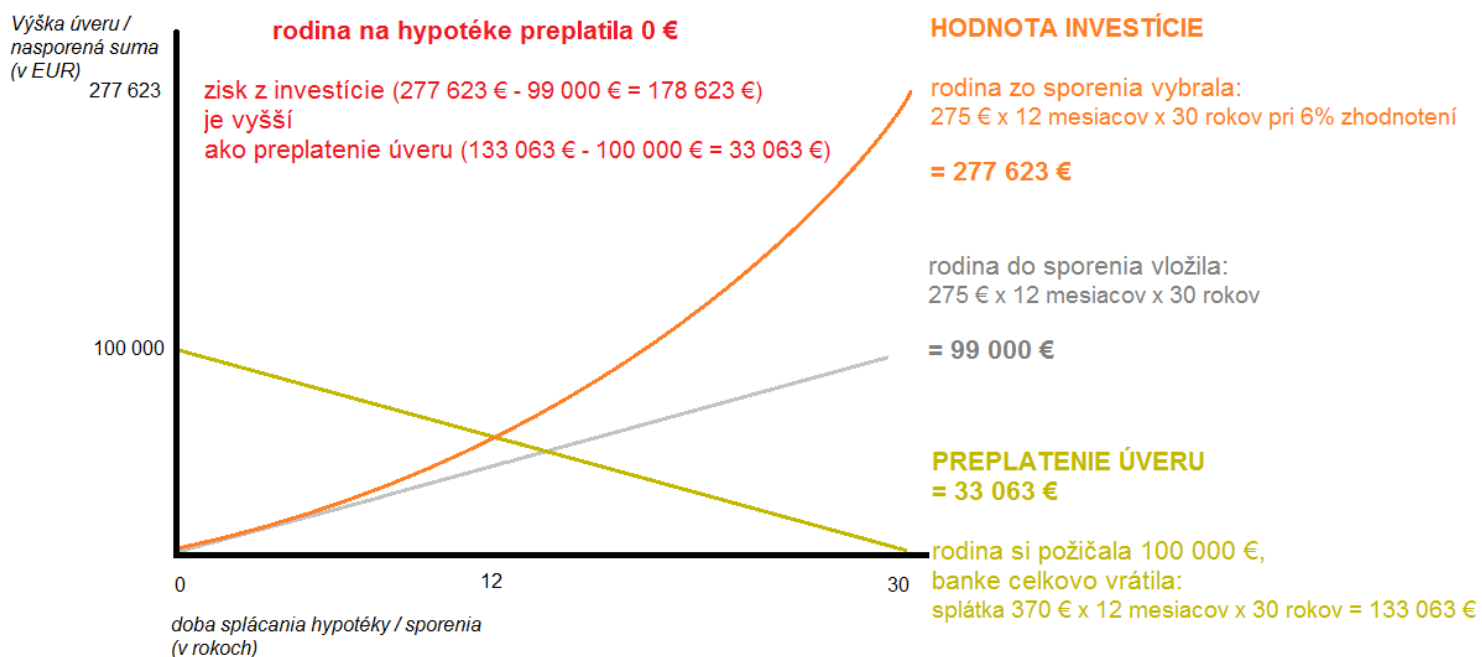
Ak si položíte otázku: „**Čo rodinám ostalo** po 15tich rokoch?“ Odpoveďou bude **NÍČ. Zbavili sa hypotéky. Nepodarilo sa im prostredníctvom hypotéky vytvoriť ďalší zdroj príjmu, ani vytvoriť rezervu pre prípad nečakaných udalostí ako napríklad strata príjmu. Hypotéka nepracuje v ich prospech.** Jediné, čo sa im podarilo, bolo zníženie preplatenosti. Obidve rodiny banke zaplatili menej ako keby hypotéku splácali 30 rokov.

AKO SI POPRI HYPOTÉKE VYTVORIŤ ĎALŠÍ ZDROJ PRÍJMU?

AKO ZABEZPEČIŤ SEBA A RODINU?

Podme si teraz ukázať tretiu možnosť nastavenia hypotéky s možnosťou vytvorenia ďalšieho zdroja príjmu.

Ak si rodina požičia 100 000 € a nastaví si hypotéku na 30 rokov, výška mesačnej splátky pri úroku 2 % p.a. bude 370 € (mesačná splátka pri 15 ročnej hypotéke je 645 €). Rodina bude o 275 € menej platiť banke. Tieto peniaze neminie na nepotrebné veci, nevráti ich banke v podobe mimoriadnych splátok, ale investuje ich pri priemernom zhodnotení 6 % p.a. Čo sa stane?



Z grafu vidíme, že **rodina získa možnosť VOLBY**. Rodina prestala byť dlžníkom po 12tom roku. **Je len na nej, či v 13tom roku hypotéku predčasne splatí naraz a ostanete bez dlhov. Alebo** s hypotékou nebude nič robiť a **využije silu času**.

Znamená to, že nebude zasahovať do systému splácania hypotéky a naďalej ostanete sporiť. Nezabíja sa nasporených peňazí, ale nechá ich pracovať vo svoj prospech. Na účte bude mať nasporenú vyššiu sumu, ako je zostatok dlhu na úvere.

Ak si takýmto spôsobom nastavíte splácanie hypotéky a vytvorenia úspor:

- ✓ zabezpečíte si ďalší zdroj príjmu,
- ✓ zabezpečíte si rodinu,
- ✓ vytvoríte si rezervu, ktorú môžete použiť na splácanie hypotéky, ak náhodou pridete o prácu a príjem.

Kľúčové je nájsť priestor na šetrenie.

Jednou z možností, ako to spraviť, je nastaviť si hypotéku na maximálnu dobu splácania, a tým znížiť mesačnú splátku. Vznikne rozdiel medzi mesačnou splátkou hypotéky s dlhou dobou splatnosti (30 rokov) a mesačnou splátkou hypotéky s krátkou dobou splatnosti (15 rokov).

Vzniknutý rozdiel neminiete, ani nevrátite naspäť do banky v podobe mimoriadnych splátok, ale skutočne investujete vo svoj prospech. Vy **si peniaze lacno požičiate** (za 2 % p.a.) a **vlastné peniaze necháte zarábať** (v našom príklade je to úrok 6 % p.a.).

Nie vždy sa oplatí investovať vlastné peniaze na kúpu bytu. **Nezbavujte sa vlastných peňazí. Tie nechajte zarábať vo váš prospech.** Nenechávajte ich bankám. **Priemerný výnos investície musí byť však vyšší ako úroková sadzba úveru.**

NAJPRV SA ZBAVÍM HYPOTÉKY, AŽ POTOM ZAČNEM SPORIŤ.

Hovoríte si, že hypotéku splatíte po 15tich rokoch, a až potom sa pustíte do vytvárania rezerv, napríklad na vlastný dôchodok? Skúsme si to porovnať.

	Najskôr splatím hypotéku, potom začnem sporiť	Sporím popri splácaní hypotéky
podmienky hypotéky		
výška hypotéky:	100 000 €	100 000 €
doba splácania hypotéky:	15 rokov	30 rokov
úrok p.a.	2%	2%
výška mesačnej splátky:	645 €	370 €
rodina si požičala 100 000 €, banku celkovo vrátila:	115 832 €	133 063 €
podmienky sporenia		
doba sporenia	15 rokov	30 rokov
úrok p.a.	6%	6%
výška mesačnej splátky	645 €	275 €
rodina do sporenia vložila:	116 100 €	99 000 €
rodina zo sporenia vybrala:	189 067 €	277 623 €
ROZDIEL	88 556 €	

Sila peňazí nie je tak v množstve ako v čase.

Rozdiel vo výške 88 556 € je toho dôkazom.

ZLATÉ VAJCE A HYPOTÉKA

Prečo je dôležité popri hypotéke vytvoriť si rezervu?

Predstavte si, že ste farmár. Staráte sa o svoju vlastnú farmu, kde chováte sliepky, prasiatka a kravy. Jedného dňa, keď vojdete do kurína pre vajíčka, nájdete pod jednou sliepkou zlaté vajce. Čudujete sa, hryziete doň a poviete si: „Fíha, toto je fakt zlaté vajce.“ Neveríte tomu, ale tešíte sa. Idete to pekne osláviť.

Na druhý deň vojdete do kurína s veľkým očakávaním. Ste zvedavý, či aj dnes nájdete zlaté vajce. Neveríte vlastným očiam, ale aj dnes vám sliepka zniesla zlaté vajce. Idete ho ukázať žene a spolu sa tešíte.

Takto to funguje týždeň. Každý deň jedno zlaté vajce. Po týždni do kurína nechodíte iba raz za deň, ale dva krát. Čo ak náhodou sliepka znesie vajcia dve. Obzeráte, skúšate, zlostíte sa, stále nájdete len a len jedno vajce. Sliepke prihodíte viac zrna, staráte sa o ňu, ale viac ako jedno vajce denne nenájdete.

Nakoniec Vás to dosť rozčúli, ste nahnevaný na sliepku, že je lenivá a dáva vám iba to jedno zlaté vajce. Po čase vás to už prestane baviť a poviete si: „Tá sliepka má v sebe určite viac vajec.“ a zabijete ju. Na vlastné oči sa chcete presvedčiť, že tých vajec je viac.

Keď sliepku zarezete, zistíte, že v nej bolo polovičné zlaté vajce. Nebolo ich viac. A už ich ani nebude, keďže ste si sliepku zarezali. A čo som Vám tým chcela povedať?

**Peniaze, ktoré ste nasporili za tých 30 rokov sú vašou zlatou sliepkou.
Sú zdrojom vášho pasívneho príjmu.**

Je to taký príjem, kedy nemusíte aktívne chodiť do práce a zarábať. Stačí peniaze uložiť pri priemernom zhodnotení 5 - 7 % a žiť z úrokov. Ide o jednu z možností, ako si nasporiť napríklad na vlastný dôchodok.

To, či štát bude mať o 30 rokov peniaze v rozpočte na výplatu dôchodkov, vás nemusí vôbec trápiť. Vy ste na to pripravený. Ak štát bude vyplácať dôchodky, super, budú to peniaze navyše. Ak nie, nič sa nedeje. Máte vlastné peniaze, ktoré vám slúžia na živobytie.

ZHRNUTIE

Ponúkla som vám trochu iný pohľad na hypotéku. Nielen bezhlavo sa naháňať za nízkym úrokom, ale porozmýšľať **ako si hypotéku nastaviť, aby ste z nej vytiažili. Je to dlhodobý produkt a využite ten čas vo svoj prospech.**

Na príklade som vám ukázala, že **nie je dôležité koľko sporíte, ale AKO DLHO sporíte. Je možné si pri hypotéke vytvoriť možnosť voľby.** Buď hypotéku z nasparených peňazí splatíte, alebo nasparené peniaze vám budú tvoriť základ pre váš pasívny príjem.

**Podstatou toho všetkého je dosiahnuť
FINANČNÚ SLOBODU.**