

PŘÍPADOVÁ STUDIE ALEŠŮV FINANČNÍ PLÁN

Skalický, Soják, Hlávková



Ahoj. Jmenuji se
Aleš a je mi 25 let.

Bydlím u rodičů, ale ve
třiceti chci bydlet se svou
příteknyní a do tří let
bychom si přáli miminko.

V budoucnu bych si přál mít
vlastní rentu a být finančně
nezávislý.

A proto jsem se
rozhodl vytvořit si
finanční plán.



Moje *volné cashflow* je tedy 17 670 Kč.

Po odečtení pojištění a daně mám čistou mzdu 32 170 Kč.

Můj hrubý měsíční příjem činí 40 000 Kč.

Náklady na bydlení mě stojí 8 000 Kč.

5 000 Kč utratím za jídlo a ostatní výdaje, jako oblečení nebo hygiena, mě vyjdou na 1 500 Kč.

Po odečtení všech výdajů mi zbydou peníze, se kterými si můžu dělat co chci. Tuto částku nazýváme *VOLNÉ CASHFLOW*

Následujících 5 let chci, aby se mi mé volné cashflow zhodnocovalo a já mohl tyto peníze využít na bydlení s přítelkyní.

40 000 Kč	– Hrubá mzda
-7 830 Kč	– Pojištění a daň
-8 000 Kč	– náklady na bydlení
-6 500 Kč	– jídlo a ostatní výdaje
<hr/>	
17 670 Kč	- VOLNÉ CASHFLOW

Ale jak si Aleš představuje ideální bydlení?

Dům ?

výhody

Soukromí
Více prostoru
Zahrada
Parkování

nevýhody

Vysoké náklady
Nutnost údržby
Vzdálenost od centra

Byt ?

Tyto možnosti mi přinesou největší pohodlí, ovšem pro můj finanční plán jsou dlouhodobě nevyhodné.

výhody

Nižší náklady
Vyšší bezpečnost
Lokalita
Komunita se sousedy

nevýhody

Menší prostor
Hlučnost
Omezená kontrola
Horší parkování

Nájem ?

výhody

Flexibilita bydlení
Bez starostí o údržbu
Menší finanční závazek

nevýhody

Nepatří vám
Nelze prodat
Zvyšování nájmu
Nižší kontrola

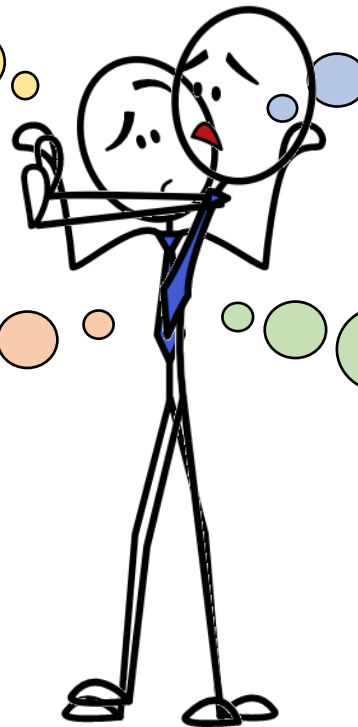
Vlastní bydlení ?

výhody

Investiční hodnota
Dlouhodobě levnější
Svoboda změn/přestavby

nevýhody

Vyšší počáteční náklady
Starost o údržbu
Omezená flexibilita



Financování bytu

- Cena třípokojového bytu v Kolíně – 4 200 000 Kč (cena bytu + vybavení + inflace 3 %)
- 80% LTV = 3 360 000Kč → 840 000Kč – vlastní kapitál
- Splátka hypotéky 3,8 % p. a. na 30 let \doteq 15 650 Kč + 470 Kč živ. pojištění = 16 120 Kč
- Čistý příjem z pronájmu = 17 900 Kč (daní s 30% paušálními náklady)



Nájem mi pak pokryje splátky hypotéky a navýší se mi volné cashflow.

A následně se do něj nastěhuju já s přítelkyní!

Další čtyři roky budu investovat svoje volné cashflow do dluhopisů a malou rezervu si odkládat na spořicí účet.

Mé zhodnocení se bude pohybovat kolem 5 %. Tyto peníze pak můžu využít jako vlastní kapitál ke sjednání hypotéky na třípokojový byt, který můžu rok pronajímat.

+ 17 670 Kč

+ 17 900 Kč

- 16 120 Kč

- 1000 Kč (zvýšení cen při inflaci 3%)

= + 18 450 Kč

3 690 Kč spořicí účet

7 380 Kč dluhopisy

7 380 Kč akciový trh

Aktuálně na spořicí účet

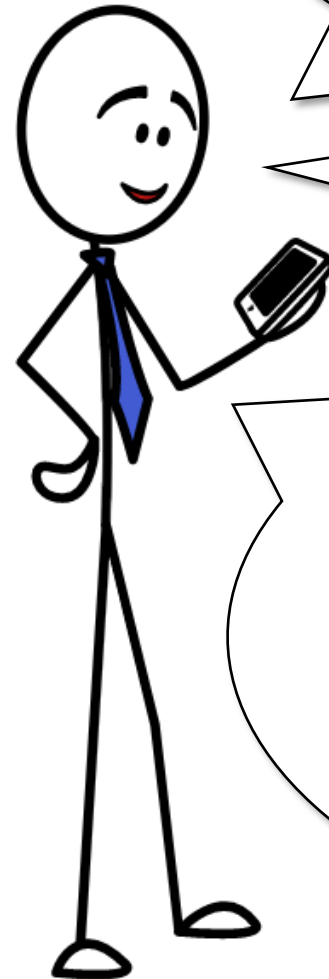
= 46 950 Kč

Po roce:

92 350 Kč na spořicí účet

92 320 Kč v dluhopisech

94 760 Kč v akciích



Mám volné cashflow 16 670 Kč.
Platím hypotéku za 16 120 Kč, ale
dostávám nájemné 17 900 Kč.

Celkově se mi zvýší volné
cashflow na 18 450 Kč.

Začnu tedy dlouhodobě investovat
80 % do cenných papírů a 20 % na
spořicí účet jako rezervu. Na
společné bydlení budeme připraveni!

VE 30

+ 60 650 Kč	součet čistých mezd
- 16 120 Kč	hypotéka
- 9 270 Kč	poplatky
- 9 790 Kč	jídlo
- 3 500 Kč	ostatní výdaje
<hr/>	
= 21 970 Kč	Společné cashflow

VE 33

+ 56 350 Kč	Alešova mzda + Káji mateřská	258 010 Kč
- 36 620 Kč	Pravidelné výdaje *	-30 000 Kč
- 4 500 Kč	Výdaje na dítě	
- 4 160 Kč	Zvýšení výdajů při inflaci 3 %	
<hr/>		
= 11 070 Kč	Volné cashflow	

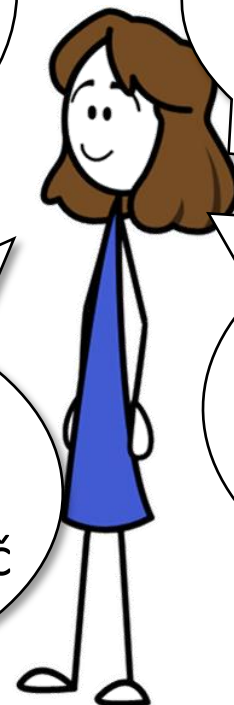
Spoř. účet: 228 010 Kč
Dluhopisy: 392 530 Kč
Akcie: 427 340 Kč



Tohle je Kája, bydlíme teď spolu. Její čistá mzda činí 28 470 Kč. Společně tvoříme rodinný rozpočet, kdy naše volné cashflow dosahuje 24 030 Kč. Naše investiční strategie se nemění.

O 3 roky později zakládáme rodinu a díky úsporám to pro nás není problém

Mateřskou dovolenou mám na 6 měsíců a budu z ní mít 24 180 Kč



Z úspor si vezmeme 30 000 Kč na kočárek, postýlku a další věci pro dítě.

Následně budu 30 měsíců dostávat 10 000 Kč v podobě rodičovského příspěvku



Poté co mi skončila mateřská jsme žili 2 a půl roku na dluh -7 100 Kč měsíčně. Peníze jsme čerpali z úspor na spořicí účet. Když měl Eda 3 roky, začal navštěvovat školku a já se mohla vrátit do práce.

Když se nám zvedlo volné cashflow, tak jsem si zařídili investiční byt za 3 300 000 Kč, který sám splácí hypotéku na 25 let. Nájem v tomto bytu je 12 000 Kč.

Na 20% LTV potřebujeme 660 000 Kč. Proto musíme prodat dluhopisy a část akcií, avšak dlouhodobě se nám to vyplatí.

Naši investiční strategii jsme pozměnili s dlouhodobějším úmyslem – většinu peněz budeme dávat do akcií. Dostali jsme i slevu na dani – tzv. školkovné.

VE 36

Společné cashflow s inflací 3 %	= 19 640 Kč
Výdaje dítěte	= - 7 000 Kč
Druhá hypotéka	= - 9 200 Kč
Nájem	= 12 000 Kč
Celkem	= 15 440 Kč

INVESTIČNÍ STRATEGIE

Akcie 70%	= 10 800 Kč
Dluhopisy 20%	= 3 090 Kč
Spořicí účet 10%	= 1 540 Kč

AKTUÁLNÍ ÚSPORY:

Spoř. účet	Dluhopisy	Akcie
34 800 Kč	465 160 Kč	571 710 Kč
	- 465 160 Kč	- 194 840 Kč
34 800 Kč	0 Kč	376 870 Kč

Od 59 let

Spoř. Účet	Dluhopisy	Akcie
391 770 Kč	1 004 400 Kč	7 542 630 Kč

Celkem 8 938 800 Kč

Bydlení, jídlo a ostatní	= - 59 410 Kč
2. Hypotéka	= - 9 200 Kč
Soc-zdrav. Pojištění	= - 11 330 Kč
Příjem z nájmu	= + 27 260 Kč
Celkem	- 52 680 Kč

Od 65 let

Pokud by od 25 nezvýšili důchody, byl by jejich společný důchod **35 534 Kč**

Pokud by se však zvedal podle inflace, dosáhl by jejich důchod hodnoty **115 913 Kč**

Když půjdou dřív do důchodu, budu si muset platit zdravotní a sociální pojištění do 65 let. Předpokládáme, že se věk odchodu do důchodu nezvýšil.

Pokud předpokládáme, že se důchody budou každoročně zvedat společně s inflací, pak může Aleš s Kájou začít čerpat v přibližně 59 letech.



V 55 se jejich syn Eda odstěhoval a v 59 a 61 splatí hypotéky, díky čemuž se zvládnou dožít důchodu pouze se svými aktivy i se značnými rezervami, a konečně si můžou začít užívat života.

Až tu Aleš s Kájou nebudou, všechen jejich nashromážděný majetek pak převezme Eda. Doufejme, že bude také finančně gramotný.

Přestože Aleš celý život pracoval za stejnou mzdu a ceny okolo něj stále rostly, železnou vůlí a tvrdou prací dokázal zabezpečit svoji rodinu, k tomu vytvořit nemalé dědictví

Po všech těch letech makání bez jediné dovolené, nového auta či drahé elektroniky se však ptáme, stojí to vůbec za to?

Děkujeme za pozornost!

Každý člověk by však měl mít svůj finanční plán.

