

Financování vlastního bydlení

4. přepracované vydání

Petr Syrový



***jak výhodně kombinovat
stavební spoření a hypoteční úvěry***

jak naspořit na vlastní nemovitost

proč pořizovat nemovitost na úvěr

jak se orientovat v nabídce úvěrů

co vás čeká při vyřizování úvěru

příklady, tabulky a grafy

Upozornění pro čtenáře a uživatele této knihy

Všechna práva vyhrazena. Žádná část této tištěné či elektronické knihy nesmí být reprodukována a šířena v papírové, elektronické či jiné podobě bez předchozího písemného souhlasu nakladatele. Neoprávněné užití této knihy bude **trestně stíháno**.

Používání elektronické verze knihy je umožněno jen osobě, která ji legálně nabyla a jen pro její osobní a vnitřní potřeby v rozsahu stanoveném autorským zákonem. Elektronická kniha je datový soubor, který lze užívat pouze v takové formě, v jaké jej lze stáhnout s portálu. Jakékoliv neoprávněné užití elektronické knihy nebo její části, spočívající např. v kopírování, úpravách, prodeji, pronajímání, půjčování, sdělování veřejnosti nebo jakémkoliv druhu obchodování nebo neobchodního šíření je zakázáno! Zejména je zakázána jakákoliv konverze datového souboru nebo extrakce části nebo celého textu, umísťování textu na servery, ze kterých je možno tento soubor dále stahovat, přitom není rozhodující, kdo takovéto sdílení umožnil. Je zakázáno sdělování údajů o uživatelském účtu jiným osobám, zasahování do technických prostředků, které chrání elektronickou knihu, případně omezují rozsah jejího užití. Uživatel také není oprávněn jakkoliv testovat, zkoušet či obcházet technické zabezpečení elektronické knihy.





Copyright © Grada Publishing, a.s.



Copyright © Grada Publishing, a.s.

Obsah

Předmluva	9
1. Vlastní bydlení	11
1.1 Důležitost bydlení	11
1.2 Možnosti řešení	11
1.3 Nemovitost jako investice	12
1.3.1 Hodnota nemovitosti	12
1.3.2 Investice do vlastního bydlení	13
1.3.3 Investice do nemovitosti a zisk	13
1.4 Nájem nebo vlastní bydlení	14
1.4.1 Flexibilita	15
1.4.2 Finanční náročnost nájmu	15
1.4.3 Finanční náročnost vlastního bydlení	16
1.4.4 Závazek platit	17
1.5 Možnost koupě nemovitosti z vlastních prostředků	17
2. Stavební spoření	20
2.1 Úvod ke stavebnímu spoření	20
2.2 Státní podpora	21
2.2.1 Výše podpory	21
2.2.2 Optimální vklad	21
2.2.3 Pravidelný vklad	22
2.2.4 Staré podmínky podpory	22
2.3 Úrok	23
2.4 Fáze spoření	23
2.4.1 Pravidelné spoření	23
2.4.2 Efektivní úrok	24
2.4.3 Jednorázový vklad	25
2.4.4 Efektivní úrok	26
2.5 Úvěr ze stavebního spoření	26
2.5.1 Výše úvěru	27
2.5.2 Splátka úvěru	27
2.5.3 Mimořádná splátka úvěru ze stavebního spoření	28
2.5.4 Doba splácení	29
2.5.5 Úroková sazba	30
2.6 Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření	31
2.6.1 Účelovost	31
2.6.2 Bonita klienta	31
2.6.3 Zajištění	33
2.7 Překlenovací úvěr	34

2.7.1	Použití a význam	34
2.7.2	Podmínky překlenovacího úvěru	34
2.7.3	Měsíční zatížení	36
2.7.4	Nulový vlastní vklad	37
3.	Hypoteční úvěry	39
3.1	Účelovost úvěru	40
3.2	Doba splatnosti	41
3.3	Úroková sazba	42
3.4	Splátka úvěru	44
3.5	Zajištění úvěru	47
3.5.1	70 % z hodnoty nemovitosti?	47
3.5.2	Odhadní cena	48
3.6	Bonita klienta	50
4.	Státní podpory	51
4.1	Podpora hypotečních zástavních listů	51
4.2	Podpora k hypotečním úvěrům	53
4.2.1	Státní finanční podpora	53
4.2.2	Příspěvky pro mladé do 36 let	55
4.2.3	Výše podpory	56
4.2.4	Jak ovlivnit výši podpory	58
4.2.5	Historie a vývoj podpory	59
4.3	Podpora ke stavebnímu spoření a její promítnutí do levných úvěrů ..	59
4.3.1	Podpora z hlediska klienta	60
4.3.2	Podpora z hlediska spořitelny	61
4.4	Daňové úspory	61
4.4.1	Pravidla podpory	61
4.4.2	Výše podpory	62
4.4.3	Pokles podpory v čase	64
5.	Ostatní možnosti financování	66
5.1	Leasing nemovitostí ²⁰	66
5.2	Družstevní financování ²¹	67
5.3	Cena půjčených peněz	68
5.4	Losování o nemovitost	69
5.5	Vlastní hotovost	71
5.6	Netržní úvěry (úvěry v rodině)	73
6.	Vlastnosti úvěrů	75
6.1	Úvěry a inflace	75
6.1.1	Inflace a růst cen	75
6.1.2	Růst splátek	76
6.1.3	Inflace nám pomáhá	76

6.2	Úvěry a růst mezd	78
6.2.1	Průměrný růst mezd	78
6.2.2	Růst mezd – pomoc při splácení úvěrů	80
6.3	Cena hypotečních úvěrů	83
6.3.1	Kolik celkově zaplatíme	83
6.3.2	Efektivní úrok	84
6.3.3	Promítnutí podpor a poplatků do efektivního úroku	85
6.3.4	Efektivní úrok a současná hodnota peněz	88
6.4	Úvěry a možnost změn	91
6.4.1	Stavební spoření	91
6.4.2	Riziko změny sazby u hypoték	91
6.4.3	Jak se bránit růstu splátek	93
6.5	Jaký úvěr je výhodný?	93
6.6	Doba splatnosti úvěru	96
6.6.1	Kolik se zaplatí navíc – úvod	96
6.6.2	Čím déle, tím lépe	97
6.7	Jakou volit dobu fixace	100
6.8	Obava z rizik – pojištění	102
6.8.1	Ztráta zaměstnání	102
6.8.2	Úmrtí a invalidita živitele	103
6.8.3	Dlouhodobá nemoc	103
7.	Kombinace produktů	105
7.1	Hypoteční úvěr a stavební spoření	105
7.1.1	Výhody stavebního spoření	105
7.1.2	Zajímavý výnos	105
7.1.3	Zaručený levný úvěr	106
7.1.4	Jak kombinaci použít	106
7.2	Stavební spoření jako doplněk hypotečního úvěru	108
7.3	Hypoteční úvěr + kapitálové životní pojištění	110
7.3.1	Běžná nabídka	110
7.3.2	Argumenty proti kombinaci	113
7.3.3	Porovnání	115
7.4	Nemovitost z úvěru a vlastní peníze do portfolia	118
7.4.1	Jisté investice	120
7.4.2	Rizikovější investice	121

Předmluva

Vážení čtenáři,

možností financování bydlení neustále přibývá, nabídky se stále mění a není jednoduché se v nich orientovat. Nelze ani všechny popsat v jedné knize a není možné poradit každému čtenáři s jeho konkrétním problémem. Proto jsem se snažil najít doporučení, která jsou obecně platná a která by měl mít čtenář na zřeteli, pokud si bude chtít financovat vlastní bydlení.

Kniha se snaží dát čtenáři dobrý základ k tomu, aby se mohl sám orientovat v nabídkách trhu. Snaží se naučit čtenáře, co je při porovnávání jednotlivých nabídek důležité a o co by se měl přednostně zajímat.

Doufám, že vám tato kniha bude dobrým pomocníkem.

Jestliže v této knize nenajdete, co jste hledali, nebo nebudete souhlasit s některými závěry, jsem vám k dispozici na e-mailové adrese Syrovy.petr@seznam.cz. Rád s vámi budu o problematice financování bydlení detailněji diskutovat.

Rád bych poděkoval Mgr. Martinu Veselkovi za odborné konzultace a korektury některých kapitol.

autor

1. Vlastní bydlení

1.1 Důležitost bydlení

Mít vlastní bydlení patří k základním lidským potřebám. Podobně jako potřebujeme jíst, potřebujeme i někde bydlet.

Potřeby vlastního bydlení se netýkají pouze mladých lidí, kteří se hodlají osamostatnit a chtějí bydlet sami, sami hospodařit a časem založit rodinu. U mladých lidí je však tento problém obzvláště palčivý, protože ho řeší na počátku své pracovní kariéry a nemají dostatek prostředků k tomu, aby si mohli odpovídající bydlení pořídit. I kdyby měli dostatečné příjmy, nemají dostatek času k tomu, aby nahromadili potřebný kapitál. Vždyť ceny bytů nebo domů dosahují několika ročních příjmů.

Problém s bydlením řeší i další lidé. Často bydlí v bytě nebo domě, který jim nevyhovuje – buď svou polohou, nebo kvalitou, nebo velikostí. V případě, že se nejedná o první bydlení, bývá situace jednodušší. Buď jde přímo o výměnu bytů, nebo se prodá byt původní a hledá se místo něho jiný. Tato změna není tolik náročná na potřebný kapitál.

I vláda si uvědomuje naléhavost situace řešení bytové otázky a snaží se některým občanům (zvláště mladým) s jejich problémem pomoci. Proto přichází s různými státními podporami. Bytová politika je pro stát velice důležitá, protože zasahuje do dalších oblastí ekonomické a sociální sféry.

1.2 Možnosti řešení

Mladá rodina nebo jedinec se touží osamostatnit, a proto potřebuje získat samostatný byt. K tomuto cíli vede mnoho cest. Záleží vždy na konkrétní situaci daného člověka. Někdo má to štěstí, že zdědí byt po babičce, jinému k bytu pomohou rodiče, další najde samostatnou bytovou jednotku v rodinném domě rodičů nebo jiných příbuzných. Někdo jiný takové možnosti nemá, a proto mu zbývají dvě základní možnosti:

1. koupit (postavit) si vlastní rodinný dům nebo byt,
2. byt nebo dům si pronajmout.

Právě těmito dvěma možnostmi se budeme dále zabývat v následujících kapitolách.

1.3 Nemovitost jako investice

1.3.1 Hodnota nemovitosti

Kdo si chce pořídit vlastní bydlení, nepohlíží na nemovitost jako na investici, která se bude časem zhodnocovat a která by se dala někdy prodat se ziskem. Kupující si ji pořizuje hlavně z toho důvodu, že ji potřebuje užívat a bydlet v ní.

Jenže v koupené nemovitosti nemusíme bydlet stále. Co když si po určité době budeme chtít pořídit jinou, třeba větší? Jakou cenu bude mít nemovitost, kterou jsme si koupili dnes? Potom budeme potřebovat současnou prodat, k utrženým penězům přidat další prostředky a pořídit si jinou. Z tohoto důvodu nás budou zajímat ceny nemovitostí v budoucnu.

Určení ceny nemovitosti je velmi složitá věc a není možno se jí v této knize zabývat podrobně, ale zkusme si ukázat základní principy, kterými se řídí.

Cena nemovitosti je určena nabídkou a poptávkou na trhu, podobně jako je tomu u jiného zboží. Je-li na trhu převaha kupujících, jsou ochotni platit i vyšší cenu, která tímto roste, a naopak. Při převaze prodávajících je prodávající vděčen, když prodá i za nižší cenu, a tím cena klesá. Obecně platí, že při hospodářské recesi je poptávka po nemovitostech nižší, a proto jejich ceny klesají, a naopak při prosperitě ekonomiky ceny rostou. To jsou výkyvy z krátkodobého hlediska.

Ceny nemovitostí se výrazně liší i dle jednotlivých regionů. Jiné ceny nemovitostí jsou v Praze a jiné např. v Mostě. Cena nemovitosti závisí na poptávce po ní a poptávka zase závisí na nabídce pracovních příležitostí. Proto v oblastech s lepší nabídkou práce jsou ceny nemovitostí vyšší¹.

Po odhlédnutí od nákladů, které jsou s udržováním nemovitostí spojené, od výkyvů trhu, od atraktivity lokality a dalších faktorů, se dá říci, že cena nemovitostí v průběhu času roste. Z dlouhodobého hlediska jejich reálná cena neklesá a může mírně růst. Velice zhruba se dá říci, že cena nemovitostí roste podobně jako inflace².

¹ Jestliže se v daném regionu rozhodne, že se bude stavět průmyslová zóna, roste cena bytů, protože se očekává růst poptávky (budoucí zaměstnanci budou hledat odpovídající bydlení).

² Např. nárůst cen rodinných domů v USA v letech 1968 až 1979 byl 9,6 %, zatímco inflace byla 6,5 %. V letech 1980 až 1989 činil nárůst cen 5,5 %

Dobře udržovaná nemovitost neztrácí svoji hodnotu, proto se investice do nemovitostí také často doporučuje pro ochranu peněz před inflací.

1.3.2 Investice do vlastního bydlení

V minulé kapitole jsme řekli, že máme dvě základní možnosti, jak řešit svoji bytovou situaci:

1. pronajmout nemovitost, nebo
2. pořídit si vlastní.

Když se rozhodneme pro koupi nemovitosti, neuvažujeme o této transakci jako o investici, která by nám měla přinášet zisk. Potřebujeme hlavně vyřešit problém, kde budeme bydlet.

Koupě nemovitosti se do určité míry dá chápat také jako investice. Sice nám nepřináší zisk, ale snižuje nám náklady, které bychom museli platit za pronájem. Kdybychom si místo koupě bytu tentýž byt pronajali, platili bychom každý měsíc nájemné za to, že využíváme cizí byt. Tento byt ale nikdy nebude náš a zaplacené peníze si každý měsíc „odbydlíme“. Spotřebujeme je.

V případě koupě bytu neplatíme nikomu žádné nájemné, a tím dosáhneme nižších nákladů. Sice musíme nést náklady spojené s udržováním nemovitosti, ale ty budou určitě nižší než placené tržní nájemné. (Majitel musí z nájemného platit tytéž náklady na údržbu a zároveň musí něco vydělat.)

Koupě vlastního bydlení pro nás neznamená žádné zisky, ale přináší nám úsporu nákladů, které bychom jinak museli vynaložit.

1.3.3 Investice do nemovitosti a zisk

Nemovitost nemusíme pořizovat pouze pro vlastní potřebu. Můžeme si ji pořídit za účelem uložení peněz a jejich zhodnocení. Můžeme např. koupit byt a ten pronajímat. Zhodnocení investovaných peněz bude mít dvojí povahu:

1. příjem z nájemného (snížený o náklady na údržbu) a
2. růst ceny nemovitosti.

a inflace 5,7 %. Růst cen je srovnatelný s inflací, ale nikoli vždy stejný. (Zdroj: Salomon Brothers)

Zhodnocení je podobné jako v případě investic do akcií. I zde těžíme z pravidelně vyplacené částky (dividendy) a z růstu hodnoty akcie.

Jak při investici do nemovitostí, tak při investici do akcií nemáme zaručeno, jak vysoké bude zhodnocení investované částky. Dividendy u akcií se nevyplácejí pravidelně a ve stejné výši. Záleží především na zisku společnosti. Podobně v případě nájmu záleží na tom, jak se nám podařilo nemovitost pronajmout a kolik jsme zaplatili za její údržbu.

Růst cen akcií také není stabilní a zaručený. Akcie někdy rostou rychle, jindy dokonce prodělávají. Při investici do nemovitosti je to podobné.

Jak investice do nemovitostí, tak investice do akcií je podobně riziková. Není pravda, že investice do nemovitostí je nejbezpečnější. Výnosy z ní jsou poměrně špatně předpověditelné. Rozhodně jsou hůře určitelné než výnosy úroků z termínovaného vkladu.

1.4 Nájem nebo vlastní bydlení

Každá z možností (vlastní byt nebo nájem) má své výhody a nevýhody. Pojďme se na ně podívat podrobněji.

Kdo bydlí v nájmu, platí majiteli za to, že může používat jeho majetek, že může bydlet v bytě, který není jeho. Zaplacené peníze vlastně ihned spotřebujeme, protože za ně dostaneme službu. Nikdy nebudeme mít na byt vlastnické právo a nájemné budeme platit tak dlouho, jak dlouho chceme bydlet. (Třeba i celý život.)

Nájmy jsou státem nebo obcemi usměrňované, a tím zvýhodňované. Pak ještě existují nájmy, které se označují jako tržní. V tomto případě majitel (nejčastěji fyzická osoba) pronajme byt a inkasuje nájemné. Jeho výše se řídí tržními pravidly – tedy nabídkou a poptávkou.

Pro základní přehled cen bytů a nájmů bytů v daném regionu je možné si prostudovat nabídky trhu reprezentované realitními kanceláři, realitními servery nebo inzertními novinami. Ceny jednotlivých nabídek se samozřejmě liší, ale pro základní přehled to určitě bude stačit.

Např. v Praze se dá byt 2+kk v hodnotě 1,5 mil. Kč pronajmout za 8 000 až 10 000 Kč měsíčně.

Která z uvedených variant je lepší? (Půjčit si 1,5 mil. Kč a tyto peníze postupně splácet, nebo platit 10 000 Kč měsíčně?)

1.4.1 Flexibilita

Nájem je v porovnání s pořízením vlastní nemovitosti operativnější. Můžeme lépe změnit svoje životní plány a jet do zahraničí, změnit práci, přestěhovat se na druhý konec republiky, odstěhovat se k někomu jinému a tak podobně. V případě vlastního bytu je tato změna složitější, protože jsme vázáni na jedno místo.

Z tohoto důvodu je nájem bytu oblíben u mladých lidí, kteří studují nebo studovali a teprve nedávno začali pracovat.

1.4.2 Finanční náročnost nájmu

Výše nájmu určitě výrazně závisí na pořizovací ceně nemovitosti. Asi se dá očekávat, že nájem v dvoumilionové nemovitosti bude vyšší než v nemovitosti za milion korun.

Protože ceny nemovitostí dlouhodobě rostou, dá se očekávat i nárůst cen nájemného.

Zkusme pro ilustraci spočítat, jak poroste nájemné v čase. Počítejme, že nájemné poroste stejným tempem jako ceny nemovitostí. Tedy jako inflace (2 % ročně³). Jaké nájemné bude v budoucnu? (Viz tabulka 1.1.)

Tabulka 1.1 *Nárůst nájemného při počátečním nájmu 10 000 Kč (resp. 8 000 Kč), při ročním růstu nájmu o 2 % (resp. 4 %) ročně*

Počet let		0	1	5	10	20	30
Nájemné	Růst						
10 000 Kč	2 % p.a.	10 000 Kč	10 200 Kč	11 041 Kč	12 190 Kč	14 859 Kč	18 114 Kč
	4 % p.a.	10 000 Kč	10 400 Kč	12 167 Kč	14 802 Kč	21 911 Kč	32 434 Kč
8 000 Kč	2 % p.a.	8 000 Kč	8 160 Kč	8 833 Kč	9 752 Kč	11 888 Kč	14 491 Kč
	4 % p.a.	8 000 Kč	8 320 Kč	9 733 Kč	11 842 Kč	17 529 Kč	25 947 Kč

Na počátku není nárůst nájemného nijak výrazný, ale po 20 letech činí asi 50 % a dále roste. Nejenže nikdy neskončí placení nájmu, ale nikdy ne-

³ Samozřejmě že ceny nájemného neporostou každý rok přesně o 2 %. Růst bude ovlivněn deregulací nájemného a dalšími faktory. V posledních letech (roky 1999–2002) rostly například ceny nemovitostí v Praze daleko rychleji než o 2 % ročně. V roce 2003 a 2004 zase mírně poklesly.

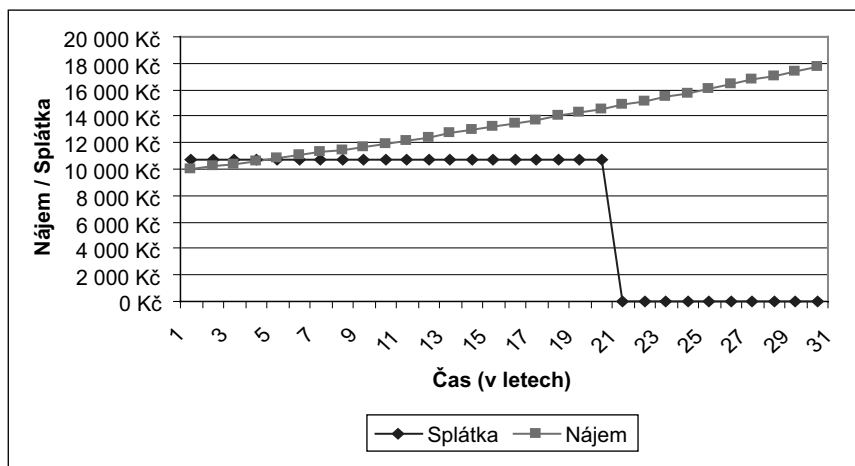
skončí ani jeho růst. Budeme tak platit stále více a více. V případě růstu nájmu ne o 2 %, ale o 4 % ročně bude výše nájemného za 10 nebo 20 let nesrovnatelně vyšší.

Protože nájemné roste, bude se zvyšovat měsíční zátěž nájemníka i ve vysokém věku, tedy i v důchodu. Právě na konci produktivního věku se dá očekávat výrazný pokles příjmu. Tím nepříjemnější bude placení nájemného.

Při koupi vlastního bytu nebudou splátky úvěrů narůstat. Budou více méně stále stejně vysoké. Navíc se úvěry jednoho dne splatí a dále nebudou existovat již žádné další závazky. (Kromě nákladů na udržování vlastní nemovitosti.)

1.4.3 Finanční náročnost vlastního bydlení

Jaké by byly možnosti pořízení vlastního bydlení a jeho splácení? Tím se budeme zabývat v dalších kapitolách této knihy, ale na tomto místě prozradíme, že splátka hypotečního úvěru ve výši 1,5 mil. Kč (na 20 let se sazbou 6 % p.a.) by byla 10 700 Kč měsíčně. To je srovnatelné s výší nájemného v prvních letech. Nájemné bude pravděpodobně dále růst, kdežto splátka



Graf 1.1 Porovnání nájmu a splátky úvěru⁴

⁴ Pro splátku úvěru je počítáno s úrokovou sazbou 6 % p.a. a s dobou splatnosti 20 let. Dále je počítáno s nárůstem nájmu o 2 % p.a.

úvěru bude stále stejně vysoká. Navíc u této splátky není počítáno s jakýmkoli státními podporami. Při jejich započítání její výše ještě dále klesne.

Splátka úvěru je srovnatelná s nájmem stejného bytu. Růst cen nájemného zapříčiní, že nájem bude po 20 letech výrazně vyšší než splátka úvěru. Navíc v této době by došlo ke splacení úvěru a splátka by nadále byla nulová. Nájem bychom museli platit pořád.

Jsou lidé, kteří si myslí, že na vlastní bydlení v objemu 1–1,5 mil. Kč nemají, zatímco na nájem třeba i 10 000 Kč měsíčně dosáhnou. Částka 10 000 Kč měsíčně je pro ně přijatelnější než částka 1 mil. Kč. Nevědí, že měsíční částky (nájem a splátka úvěru) jsou srovnatelné.

1.4.4 Závazek platit

Jako argument proti úvěrům se často používají obavy z přijetí závazku. V případě hypotečního úvěru je nemovitost zastavena ve prospěch hypoteční banky a v případě, že klient není schopen hradit svoje závazky, je možné ji prodat. Klient tak ručí bance vlastní střechou nad hlavou.

V případě nájmu není situace jiná. V případě, že nejsme schopni platit nájemné, také přijdeme o střechu nad hlavou.

Z hlediska povinností je vlastní bydlení (na úvěr) a nájem stejně zavazující – musíme platit, jinak nebydlíme.

Z výše uvedených důvodů se kloníme ve většině případů k pořízení vlastní nemovitosti před pronájmem. Proto pořízení vlastní nemovitosti bude věnována většina této knihy.

1.5 Možnost koupě nemovitosti z vlastních prostředků

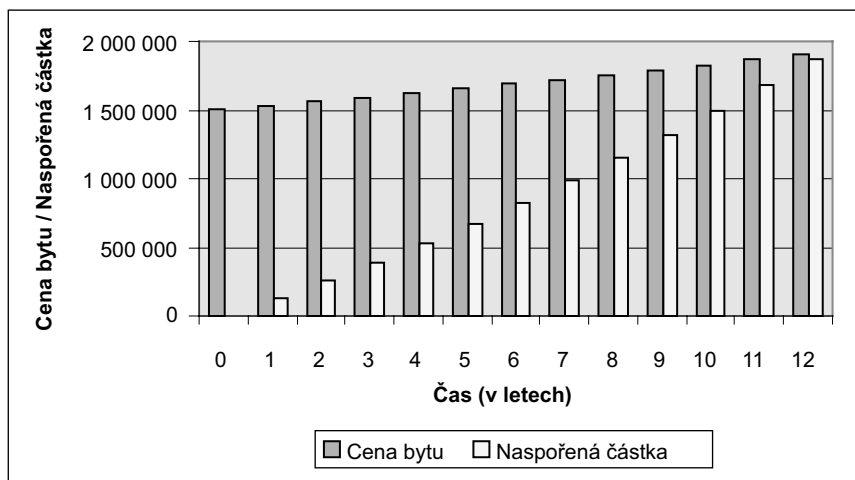
Většinu zboží, které si kupujeme, pořizujeme z vlastních peněz, které jsme si vydělali a naspořili. V poslední době se však začíná čím dál tím více rozšiřovat i jiný způsob nákupu – na úvěr.

Výhodou úvěrů je skutečnost, že nemusíme dlouho čekat na to, až naspoříme dostatek vlastních peněz. Potřebnou věc si tak můžeme pořídit dříve a dříve ji můžeme používat. Místo toho, abychom na ni spořili, splácíme úvěry. Pochopitelně platíme úrok z půjčených peněz a zaplatíme tak více, než kdybychom si dané zboží koupili z vlastních peněz. Úvěry jsou dražší než vlastní prostředky.

Podobně můžeme uvažovat v případě koupě nemovitosti. Bud':

1. naspoříme potřebný objem peněz, nebo
2. si potřebné peníze půjčíme.

V předchozí kapitole jsme porovnávali koupi bytu za 1,5 mil. Kč nebo jeho pronajmutí. Jak by vypadala situace, kdybychom si na tento byt chtěli naspořit?



Graf 1.2 Porovnání ceny bytu a naspořené částky: na byt, který stál na počátku 1,5 mil. Kč a jeho cena roste o 2 % ročně, se naspoří za 12 let (při vkladu 10 000 Kč měsíčně a zhodnocení 4 % ročně)

Byt stojí 1,5 mil. Kč v dnešních cenách. Postupem času jeho cena pravděpodobně poroste, takže naspoření částky přesně 1,5 mil. Kč nám nebude stačit. Potřebujeme naspořit více (viz graf 1.2). Kdyby cena bytu rostla o 2 % ročně (podobně jako inflace), bude jeho cena za 10 let 1,8 mil. Kč.

V předchozí kapitole jsme počítali s nájmem cca 10 000 Kč měsíčně. Když budeme tuto částku pravidelně měsíčně spořit, budeme mít při zhodnocení 4 % p.a. našetřeno na byt přibližně za 12 let (viz graf 1.2).

Právě za 12 let se setká rostoucí cena bytu a naspořená částka, a to na hodnotě 1,9 mil. Kč.

Můžeme také zkusit uvažovat o vyšším zhodnocení spořených prostředků. Můžeme spořit rizikověji, investovat do výnosnějších instrumentů. Např.

akcie dlouhodobě přinášejí vyšší výnos než dluhopisy nebo jiná konzervativní portfolia. V případě vyššího výnosu by se nám podařilo naspořit na byt o něco dříve.⁵

Výnos investice nemáme v žádném případě zajištěný. Investovat na dobu 12 let s sebou nese značné riziko nejistoty výnosů. I kdybychom volili nejkonzervativnější investice, nemáme jistotu, že na vyhlédnutý byt naspoříme právě za těchto 12 let. Nevíme, jak se budou vyvíjet ceny nemovitostí. Může se klidně stát, že po uplynutí 12 let zjistíme, že musíme ještě nějakou dobu spořit, protože ceny bytů jsou vyšší.

Při řešení naléhavé bytové situace nemáme čas čekat tak dlouho, až si naspoříme potřebný objem peněz. Navíc bychom celou tu dobu museli řešit problém, kde (a za co) budeme zatím bydlet. Když zvolíme pronájem, bude to pro nás znamenat další a další výdaje a budeme mít méně prostoru pro spoření na vlastní byt.

V tomto našem konkrétním případě bychom mohli byt koupit díky úvěrům. Splátka hypotečního úvěru by se mohla pohybovat právě kolem těchto 10 000 Kč měsíčně⁶. Nemuseli bychom tedy splácet více, než kolik bychom spořili.

Pro řešení bytové situace je často výhodnější použít úvěrů. Je to rychlejší cesta než čekání na naspoření dostatečného objemu peněz. Díky úvěrům se dostaneme k vlastnímu bydlení daleko rychleji a navíc ušetříme za případný nájem. Kromě toho se nevystavujeme riziku, že ceny nemovitostí porostou rychleji a nám se bude cíl stále vzdalovat.

⁵ Např. při výnosu 8 % ročně by se nám na byt podařilo naspořit za 10 let. Ušetřili bychom tak poslední 2 roky spoření. Tento postup je však rizikovější, protože akciové investice mohou i prodělat, a to dosti výrazně, jak to předvedly v posledních 3 letech.

⁶ Splátka úvěru ve výši 1,5 mil. Kč se sazbou 6 % s dobou splatnosti 20 let je 10 700 Kč. (Bez zohlednění státních podpor.) Hypotéka se splatností 12 let by vyšla na 14 600 Kč; 4 600 Kč (rozdíl splátky a spořené částky) je cena za to, že bydlíme ihned.

2. Stavební spoření

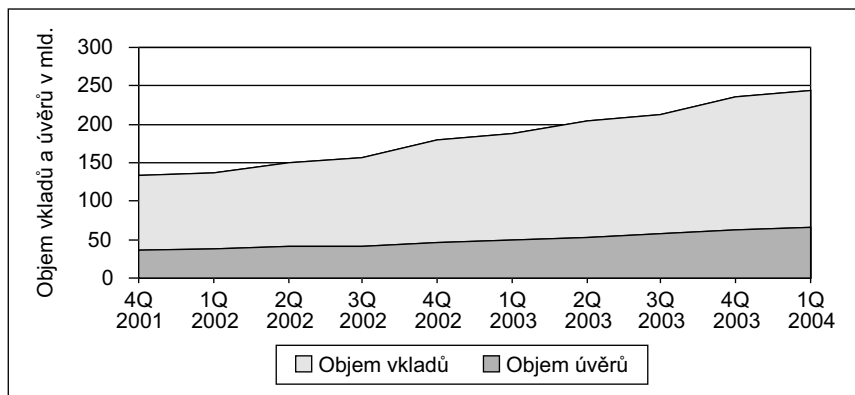
2.1 Úvod ke stavebnímu spoření

Stavební spoření nebudeme v této kapitole podrobně rozebírat. Je mezi veřejností dostatečně známo a je popsáno v jiné literatuře. Budeme předpokládat, že čtenář je již se stavebním spořením obeznámen, proto zopakujeme pouze základy, na kterých budeme dále stavět. Zaměříme se na některé důležité vlastnosti, které stavební spoření nabízí.

Stavební spoření je u nás používané už od roku 1993, kdy vyšel zákon o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. Tento rok také vznikly první stavební spořitelny a první klienti uzavřeli svoje smlouvy.

V roce 2004 došlo k velké změně ve stavebním spoření. Tato změna je upravena zákonem č. 423/2003 Sb. Tato změna se týká např. snížení státní podpory z původních 25 % na současných 15 %. Také se prodloužila doba spoření z 5 let na současných 6 let.

V současnosti je uzavřeno 6,2 mil. platných smluv o stavebním spoření.



Graf 2.1 *Nárůst objemu vkladů a úvěrů ze stavebního spoření od konce roku 2001 do začátku roku 2004*

Celkový objem vkladů dosahuje v současnosti cca 250 mld. Kč a objem úvěrů cca 66 mld. Kč. Objem vkladů i úvěrů má neustále rostoucí tendenci.

Tato čísla svědčí o veliké oblibě stavebního spoření.

2.2 Státní podpora

Státní podpora je velice důležitý prvek stavebního spoření, protože rozhoduje o výhodnosti a oblíbenosti stavebního spoření. Bez podpory by se stavebním spořitelnám asi nepodařilo přilákat klienty na úrok ve výši 2 % p.a. Spořit 6 let s takto nízkým úrokem není pro klienty zajímavé. Právě státní podpora znamená zajímavý výnos pro klienty.

2.2.1 Výše podpory

Výše státní podpory činí 15 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. Tolik zákon o stavebním spoření.

Uspořená částka se rovná součtu vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných státních podpor, sníženou o úhrady placené stavební spořitelně.

Založíme si např. stavební spoření v prosinci roku 2004 a budeme chtít za tento kalendářní rok maximální státní podporu. Zaplatíme úhradu za založení smlouvy ve výši 1 % z cílové částky a vložíme na stavební spoření 20 000 Kč. Z těchto 20 000 Kč dostaneme státní podporu 15 %, tedy 3 000 Kč.

Kdybychom nevložili 20 000 Kč, ale třeba jenom 15 000 Kč, dostaneme státní podporu 15 % z 15 000 Kč, tedy 2 250 Kč.

Můžeme také vložit více než 20 000 Kč. Třeba 30 000 Kč. Potom dostaneme státní podporu pouze 3 000 Kč, což je 15 % z 20 000 Kč. 20 000 Kč je strop pro výpočet státní podpory. Vypadá to, jako že jsme vložili zbytečně moc a že nedostaneme podporu z celé vložené částky. Je to pravda, ale jenom částečně. Podporu z 20 000 Kč dostaneme za rok 2004. Zbývající částka (10 000 Kč) se převádí jako uspořená částka do dalšího kalendářního roku. O podporu tak nebudeme ošizeni, jenom ji dostaneme o rok později.

V definici uspořené částky se hovoří o úrocích a o úhradách. Jak se úroky a úhrady promítnou do výše podpory?

2.2.2 Optimální vklad

Vyděme opět z našeho příkladu, kdy jsme založili stavební spoření v roce 2004, zaplatili úhradu za uzavření smlouvy a vložili 20 000 Kč. Již jsme si řekli, že budeme mít nárok na podporu 3 000 Kč.

Jaké peníze nám budou připsány do prosince roku 2005? Máme nárok na státní podporu 3 000 Kč ročně. Dále budeme mít nárok na úrok z našeho vkladu. Úrok bývá 2 % p.a. a je nám připsán na konci kalendářního roku. Takže bychom v prosinci dostali úroky 400 Kč.

Dále budeme muset zaplatit úhradu za vedení účtu. Výše úhrady bude dejme tomu 300 Kč. Aniž bychom na smlouvu vložili jakékoli peníze, bude naše uspořené částka 100 Kč. (400 Kč jsou připsané úroky, 300 Kč je poplatek.)

V prosinci 2005 asi budeme chtít optimalizovat náš vklad z hlediska státní podpory, proto budeme chtít, aby naše uspořené částka byla rovných 20 000 Kč. Sami tedy musíme vložit 19 900 Kč. V dalších letech se bude postup opakovat. Jestli chceme být přesní a jestli chceme vložit vždy takovou částku, aby byla státní podpora maximální, musíme trochu počítat. Spočteme si připsané úroky (to je přibližně zůstatek v minulém roce krát úroková sazba). Od připsaných úroků odečteme poplatky za vedení účtu. Zbytek do 20 000 Kč to doplatíme sami vlastním vkladem.

2.2.3 Pravidelný vklad

Na většinu smluv o stavebním spoření se spoří pravidelně měsíčně.

Optimální částka pro spoření je 1 666 Kč měsíčně, což je 20 000 Kč za rok. Při spoření nižší částky budeme dostávat nižší státní podporu. Naopak při spoření vyšší částky státní podpora už vyšší nebude a peníze ukládáme do stavebního spoření „zbytečně“.

Výše uvedená částka 1 666 Kč nezohledňuje poplatky a připsané úroky. Podobně jako u jednorázového vkladu, je potřeba počítat s připsanými úroky, které zvyšují ročně uspořenou částku. Proto je ideální spořit částku nižší – cca 1 500 až 1 600 Kč.

2.2.4 Staré podmínky podpory

Výše popsané podmínky státní podpory jsou dány novelou zákona o stavebním spoření, která platí od ledna 2004.

Smlouvy, které jsou uzavřeny dříve, se řídí podmínkami, které platily do roku 2003. Tyto podmínky byly pro klienty zajímavější.

Výše podpory byla 25 % z ročně uspořené částky, maximálně z částky 18 000 Kč. Nyní můžeme ročně dostat podporu nejvýše 3 000 Kč, podle starých podmínek to bylo 4 500 Kč.