

Financování vlastního bydlení

5. zcela 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.

Edice Osobní a rodinné finance

Mgr. Petr Syrový

Financování vlastního bydlení

5. zcela přepracované vydání

Vydala GRADA Publishing, a.s.

U Průhonu 22, Praha 7, jako svou 3 598. publikaci

Návrh řady Adéla Hončíková

Realizace obálky Jana Řeháková

Foto na obálce profimedia.cz

Sazba Ing. Monika Samcová

Odpovědná redaktorka Ing. Monika Samcová

Počet stran 144

Páté vydání, Praha 2000, 2001, 2002, 20003, 2005, 2009

Vytiskly Tiskárny Havlíčkův Brod, a.s.

Husova ulice 1881, Havlíčkův Brod

© GRADA Publishing, a.s., 2009

ISBN 978-80-247-2388-4 (tištěná verze)

ISBN 978-80-247-6625-6 (elektronická verze ve formátu PDF) © Grada Publishing, a.s. 2011

GRADA Publishing: tel.: 220 386 401, fax: 220 386 400, www.grada.cz

Obsah

Předmluva	8
1. Vlastní bydlení	9
1.1 Nájem nebo vlastní bydlení	9
1.1.1 Výhody vlastního bydlení	9
1.1.2 Výhody nájemného	11
1.1.3 Co je levnější?	11
1.2 Jak si na bydlení naspóřit	13
1.3 Je bydlení investice?	14
1.4 Bydlení a rodinný rozpočet	16
1.4.1 Bydlení umí zotročit rozpočet	16
1.4.2 Bydlení a další náklady	18
2. Produkty pro financování bydlení	20
2.1 Úvod	20
2.2 Stavební spoření	21
2.2.1 Stavební spoření – spořicí část	21
2.2.2 Standardní úvěry	23
2.2.3 Překlenovací úvěry	26
2.3 Hypotéky	30
2.3.1 Účelovost	30
2.3.2 Zajištění	30
2.3.3 Úroková sazba	31
2.3.4 Splátka, splatnost	34
2.3.5 Změna sazby	38
2.3.6 Možnosti splácení úvěru	39
3. Jak úvěry používat	40
3.1 Jak drahé jsou úvěry	41
3.1.1 Kolik se zaplatí navíc nám nic nefekne	42
3.1.2 Měřit cenu úrokovou sazbou?	43
3.1.3 Efektivní úrok	44
3.1.4 Jak efektivní úrok spočítat	44
3.1.5 Jak drahé jsou hypotéky	49
3.1.6 Jak drahé je stavební spoření	51
3.1.7 Závěr	59
3.2 Úvěr nebo vlastní peníze	60
3.2.1 Častý pohled klienta	61
3.2.2 Pohled finančníka	61
3.2.3 Důležitost výnosu investice	63
3.2.4 Porovnání z hlediska likvidity (volnosti)	65

3.2.5	Hrozící rizika	66
3.2.6	Jaké produkty použít.....	67
3.2.7	Jeden příklad z praxe.....	67
3.3	Nesplácíme předčasně	68
3.3.1	Pohled klienta	68
3.3.2	Pohled finanční	69
3.4	Vyšší úvěr je dražší	70
3.4.1	Srovnání výhodnosti	71
3.4.2	Finanční rozdíl	72
3.4.3	Další kritéria	73
3.4.4	Závěr	74
3.5	Jakou volit splatnost	74
3.5.1	Porovnání splatností	75
3.5.2	Jaký potřebujeme výnos	78
3.5.3	Volnost v rozpočtu.....	79
3.5.4	Splatnost 30 let	81
3.5.5	Závěr	82
3.6	Jakou volit fixaci	83
3.6.1	Co se děje na konci fixace úrokové sazby	83
3.6.2	Jak se chová banka na konci fixace	87
3.6.3	Jakou volit fixaci.....	91
3.7	Kombinace hypotéky a životního pojištění	94
3.7.1	Jak kombinace funguje	94
3.7.2	Příklad a ukázka výhodnosti	96
3.7.3	Jak správně porovnávat.....	101
3.7.4	Závěrečné doporučení	106
3.8	Stavební spoření při splácení hypotéky	108
3.8.1	Stavební spoření bez úvěru	109
3.8.2	Stavební spoření s úvěrem	110
3.8.3	Závěr	111
4.	Čeho se u úvěrů (ne)obávat	113
4.1	Úvěry a inflace	113
4.1.1	Výše inflace.....	114
4.1.2	Inflace a splátka	114
4.1.3	Inflace a výše úvěru	116
4.1.4	Závěr	118
4.2	Úvěry a růst mezd	118
4.2.1	Růst mezd v minulosti.....	118
4.2.2	Růst mezd a inflace	119
4.2.3	Kde se skrývá nebezpečí.....	122
4.3	Jak splátka může vyrůst	123
4.3.1	Co se děje na konci fixace	123
4.3.2	Co když banka nabídne vysokou úrokovou sazbu.....	124

4.3.3 Co když vzrostou sazby u všech bank.....	124
4.4 Bydlení a pojišťování	126
4.4.1 Nutnost pojištění	126
4.4.2 Pojištění majetku.....	128
4.4.3 Pojištění příjmu	129
5. Poradenské souvislosti a tabulky	134
5.1 Kolik vydělají naše investice	134
5.2 Tabulka splátek	138
5.3 Jednorázová investice	139
5.4 Pravidelná investice	140
5.5 Pokles hypotéky v čase	142

Předmluva

Tato kniha je určena zejména finančním poradcům a zvědavým klientům, kteří se rádi orientují ve svých financích sami. Kniha chce ukázat oblast financování bydlení z hlediska kontextu osobních financí. Chce ukázat oblast úvěrů v souvislosti s pojišťováním a s investováním. Řešit pouze úvěry bez ohledu na pojištění a na splnění jiných cílů je cesta k nesnázím.

V knize popisujeme obecně platné poradenské principy a vysvětlujeme, v jakém případě platí a v jakém případě už ne. Pro koho se například hodí kratší doba fixace a pro koho je lepší zvážit delší dobu fixace.

Nesnažíme se zachytit žhavé novinky a rozebírat konkrétní vlastnosti té či oné stavební spořitelny nebo hypoteční banky. Dostali bychom se do situace, kdy kniha bude už okamžiku vydání neaktuální. Aktuální poplatky, úrokové sazby a další parametry lze v dnešní době vyhledat na internetu. Kniha není schopna držet krok s rychle se vyvíjejícími produkty.

Proto se snažíme ukázat návody a dát čtenáři nástroje, jak se v každé situaci orientovat. Na čtenáři bude aplikace našich doporučení v jeho konkrétním případě. Pokud si dosadí svoje vlastní údaje (platné v dané době), dostane svůj vlastní výsledek (platný v té době).

Oblast financí není zdaleka černobílá a žádné soudy se nedají říci bez připojení slov: „za předpokladu“ nebo „zpravidla“. Některé závěry učiněné v knize by určitě snesly hlubší diskusi.

Pokud s něčím nebudete souhlasit, nebo budete chtít některá témata diskutovat, jsem vám k dispozici na emailu: Srovy.petr@seznam.cz

Na moje stránky www.petrsovy.eu budu postupně umisťovat jednotlivé kalkulčky, které se budou týkat bydlení a které jsem používal při psaní knihy.

Rád bych poděkoval za korektury a připomínky: Martinu Veselkovi, Petru Vaňkovi a Jakubovi Vytlačilovi.

1. Vlastní bydlení

1.1 Nájem nebo vlastní bydlení

Jestli chceme bydlet, máme dvě možnosti:

1. bydlení si pronajmout, anebo
2. bydlení si koupit.

Pro každého je vhodná jiná cesta. Pro někoho je lepší nájem, pro někoho je lepší pořídit si bydlení vlastní. A tak než začnete číst dál, bylo by dobré ujasnit si, která z těchto dvou variant je vhodná právě pro vás. Pokud dojdete k tomu, že je pro vás vhodné pořídit si vlastní bydlení, je tato kniha určena právě vám.

Pro porovnání obou variant doporučujeme sepsat na papír výhody a nevýhody každé varianty a porovnat je. V této knize najdete typické výhody a nevýhody obou možností, a to vám usnadní přemýšlení.

Protože neznáme vaši konkrétní situaci, ani neznáme aktuální situaci na trhu s bydlením ve vaší lokalitě, dáme vám jenom obecné tipy a ukážeme obecné principy, do kterých si sami dosadíte vlastní čísla. Budeme se snažit navést vás tak, abyste si mohli poradit sami.

1.1.1 Výhody vlastního bydlení

Při uvažování o vlastním bydlení převládá pocit, že budeme dávat peníze do svého. Budeme platit za něco, co bude jednou naše. V případě nájmu máme pocit, že „vyhazujeme peníze z okna“.

Z ekonomického pohledu si v každém případě něco půjčujeme a za vypůjčení platíme peníze. V jednom případě si půjčujeme byt a platíme za to nájem. Ve druhém případě si půjčujeme peníze a platíme za ně úroky.

Pro vlastní bydlení u mnoha lidí hovoří pocit větší jistoty. Při koupi vlastního bydlení máme problém vyřešen a bydlíme ve svém. V případě nájmu máme pocit nejistoty, jak to bude vypadat za rok, dva, pět nebo deset.

Zkusme si popsat nejčastější hlediska a argumenty, které se používají při rozhodování, které bydlení je vhodnější.

Riziko splácení

V případě vlastního bydlení máme nemovitost koupenou. Často si bereme hypotéku a splácíme úroky. Dejme tomu, že platíme např. 10 000 Kč měsíčně po dobu 20 let.

Možná nás děsí otázka, jak se můžeme zavázat splácet na tak dlouhou dobu? Co když se změní situace, změní se sazby... Kdo ví, co bude za 20 let.

Jaká bude splátka hypotéky za 10 nebo 20 let? Bude plus mínus stejná. Možná bude 9 tisíc nebo bude 11 tisíc. Ale nehrozí, že by vzrostla na dvojnásobek. (Více si o tom řekneme v dalším textu.)

I když je výše úrokových sazeb v budoucnu více než nejistá, je splátka hypotéky relativně stabilní. Nebude se měnit nijak dramaticky.

Kdybychom chtěli bydlet v nájmu a platili dnes 10 000 Kč, jaký můžeme čekat nájem za 10 nebo 20 let? Pro předpověď bychom museli mít pověstnou křišťálovou kouli. Určitě nedám ruku do ohně za to, že nájem bude „plus mínus“ stejný a že bude cca 9 až 11 tisíc. Za 10 nebo 20 let se může stát spousta věcí a nájem může být třeba i dvojnásobný, nebo naopak, nižší.

Z hlediska obav z budoucnosti vychází nájem hůře než splátka hypotéky. U hypotéky dokážeme plus mínus odhadnout, jaká splátka může být. U nájmu se nám to zcela jistě nepodaří.

Závazek splácet

U hypotéky se někdy lidé bojí budoucnosti a závazku splácet tak dlouhou dobu dohodnutou částku. Pokud by splácet nemohli, přišli by o střechu nad hlavou. Banka by nemovitost zabavila, prodala a úvěr splatila. Zbytek byl zbyl klientovi.

V případě nájmu je situace velice podobná. I zde musíme platit domluvenou částku. Pokud platit nebudeme, „pan domácí“ nás vystěhuje a přijdeme také o střechu nad hlavou. Najdeme si levnější nájem a přestěhujeme se. Ušetříme si tak starosti s prodáváním bytu a splácením hypotéky.

Hypotéka se jednou splatí

Výhodou vlastního bydlení je to, že splácení hypotéky jednoho dne skončí. Pokud bychom bydleli v nájmu, budeme ho platit ještě za 10 let, za 15 let, v důchodu a až do smrti. Bydlení ve svém nám pomůže zbavit se jednoho břemene

v době, kdy půjdeme do důchodu. Vlastní bydlení nebude zadarmo, ale určitě bude levnější než bydlení v nájmu.

I z hlediska dlouhodobosti závazku je nájem větší břemeno než splácení hypotéky.

Odložení znamená riziko

Jestli budeme chtít odložit řešení vlastního bydlení a budeme chtít bydlet dočasně v nájmu, musíme počítat s rizikem růstu cen nemovitostí.

Možná si řekneme, že koupí našeho bytu za 2 miliony ještě o nějaký ten rok odložíme a ještě počkáme. V tom případě musíme počítat s rizikem růstu ceny tohoto bytu. Musíme počítat s tím, že když počkáme rok nebo dva, že nám 2 miliony nemusí stačit a že budeme muset zaplatit třeba 2,5 milionu¹.

Samozřejmě cena bytů růst nemusí. Může zůstat stejná nebo jenom kopírovat inflaci. Může také klesnout. Ale buďte připraveni i na horší varianty, že byste museli platit o 20 % nebo také o 50 % více. Jestli je to pro vás neúnosné, pak koupí bytu neodkládejte.

1.1.2 Výhody nájemného

Mezi typické výhody nájemného patří volnost. Je daleko jednodušší přestěhovat se, pokud bydlíme v nájmu, než když nemovitost vlastníme a splácíme hypotéku. Proto možnosti nájmu nejčastěji využívají lidé, kteří chtějí zůstat nevázaní a mobilní. Nevědí, jestli budou žít stále v daném městě, nebo se za výhodnější práci přestěhují jinam.

Další výhodou nájmu jsou menší starosti s údržbou nemovitosti. O opravy, rekonstrukce, vybavení, pojištění a další věci se stará majitel.

1.1.3 Co je levnější?

Co je levnější se nedá přesně říci. Záleží na regionu, na době, na úrokových sazbách a dalších věcech. Když budete uvažovat o finanční výhodnosti, zkuste si porovnat:

1. Kolik zaplatíte na nájmu (včetně všech dalších poplatků s tím spojených).

¹ Riziko samozřejmě funguje oběma směry. Zrovna tak se může stát, že byt bude levnější.

2. Kolik zaplatíte za vlastní bydlení:

- a) úroky z hypotéky² včetně poplatků a případných státních podpor,
- b) poplatky za bydlení (pojištění, energie, služby, daně),
- c) náklady na údržbu nemovitosti (náklady na opravy).

A nyní máte odpověď, co je levnější. Teď a v tuto dobu.

Momentální výhodnost

Po spočítání momentální ceny vlastního bydlení a po spočítání ceny nájmu dojdete k tomu, že nájem je nyní levnější. Možná dojdete k tomu, že na nájem bude Váš rodinný rozpočet stačit, ale na vlastní bydlení nikoli. Pak bude rozhodování jednoduché. Nájem je dostupný, kdežto vlastní bydlení nikoli.

Příklad 1

Rodina chce bydlet v bytě 3+1. Jeho cena je 3 mil. Kč. Této ceně by odpovídala splátka hypotéky 21 000 Kč.

Když si rodina takovýto byt pronajme, zaplatí cca 15 000 Kč měsíčně.

Nájemné tak zatíží jejich rodinný rozpočet méně než vlastní bydlení.

Dlouhodobá výhodnost

Dále si zkuste odpovědět na otázky:

- Jak se změní nájmy za 10 nebo 15 let? Spíše vzrostou nebo spíše klesnou?
- Jak se změní cena nemovitosti za 10 nebo 15 let? Spíše vzroste nebo spíše klesne?

Odpověď na tyto otázky vám pomůže najít odpověď na to, jestli bude v budoucnu spíše lepší vlastní bydlení nebo spíše nájemní. Jestli v dlouhodobém horizontu nájmy porostou a ceny nemovitostí také, pak je výhodnější investovat do vlastního.

Pokud by ceny nemovitostí ani ceny nájmu nerostly, bylo by lepší zůstat v nájmu a to i dlouhodobě.

² Při porovnání cen bychom měli porovnat nájem pouze s úroky z hypotéky. Nikoli s celou splátkou hypotéky. Úroky jsou nákladem za půjčení peněz, stejně jako je nájemné nákladem za půjčení nemovitosti.

Příklad 2

Kdyby za 15 let ceny nemovitostí i ceny nájmu vzrostly o 50³ %, pak by nájem (z předchozího příkladu) vzrostl z 15 000 Kč na 22 500 Kč. Pokud bychom ale volili vlastní bydlení místo nájmu, splátka hypotéky by byla cca 21 000 Kč, tedy levnější než nájem. Už by nám zbývalo pouze 5 let do konce splatnosti úvěru, takže jeho výše by byla „malá“. Navíc bychom byli majiteli nemovitosti v ceně 4,5 mil. Kč.

1.2 Jak si na bydlení naspořit

Našetřit si na vlastní bydlení v nějaké krátké době je téměř nemožné. Nemusíme být finančníci, abychom si to uměli spočítat sami.

Příklad 3

Chceme byt za 2 mil. Kč a chceme si na něj naspořit:

- a) za 5 let
- b) za 10 let

Kolik budeme muset spořit?

Za kolik let chceme byt	5 let	10 let
Spořená částka (měsíčně)*	28 666 Kč	12 204 Kč

Tabulka 1 *Potřebná částka pro naspoření na byt*

* Počítáme se zhodnocováním spořené částky o 6 % ročně.

Kdybychom chtěli naspořit na byt za 2 mil. Kč během 5 let, museli bychom spořit cca 29 tisíc měsíčně. A když bychom chtěli naspořit za 10 let, tak sice měsíční částka bude přijatelnější, ale málo kdo může čekat tak dlouho. A navíc, jaká bude cena bytu za 10 let?

A kdybychom přece jen mohli spořit dost velkou částku, tak kromě spoření potřebujeme někde bydlet. A to znamená, že musíme platit nájem.

Proto nejčastější cesta, jak se dostat k vlastnímu bydlení je přes úvěry. Málo kdo má možnost spořit si na vlastní bydlení a čekat několik let.

³ Jedná se pouze o příklad. Neznamená to, že předpokládáme růst ceny o 50 % za 15 let. Nicméně tento růst znamená růst pouze o 3 % p.a., což nemusí být nereálné.

Výjimkou je bydlení pro děti. V tomto případě je možné spořit a čekat. Pokud děti nebudou mít kde bydlet, můžeme jim pomoci. A pokud budou potřebovat peníze na studium, můžeme zaplatit místo bytu školu. Dalším případem, kdy se často spoří, je pořizování bydlení na stáří (např. chata nebo chalupa) – dlouhodobé spoření na nemovitost, kde strávíme podzim života.

Vlastní prostředky na bydlení se dají použít v případě, že už máme nějaké peníze naspořené a chybí nám jenom část. Když nezačínáme spořit úplně od nuly.

Příklad 4

Chceme byt za 2 mil. Kč a máme našetřeno 1,5 mil. Kč. Byt chceme koupit za 2 roky. Kolik musíme měsíčně spořit?

V tomto případě můžeme využít toho, že naše investované peníze přinesou nějaký výnos. Kdybychom je uložili s výnosem 3 % ročně, vydělají nám cca 90 000 Kč. Takže nám nebude chybět 500 000 Kč, ale „jenom“ 410 000 Kč. Abychom je naspořili za 2 roky, musíme spořit asi 17 000 Kč měsíčně.

V tomto případě by cesta spoření byla snad schůdná. Spořená částka není enormní a navíc využíváme výnosů z investovaných peněz.

Nicméně i zde bychom doporučili byt koupit ihned a použít na něj úvěry. Vyhneme se tak riziku, že cena bytu vzroste. Navíc nebudeme řešit problém, kde budeme bydlet ty dva roky, které spoříme.

Doporučili bychom dokonce úvěry na vyšší částku než jenom na zbývajících 500 000 Kč. Vlastní peníze bychom si mohli ponechat a investovat je. Více si o tom povíme v dalších kapitolách.

Nejtypičtější cesta, jak se dostat k vlastnímu bydlení je použít cizí prostředky. Bydlení se nejčastěji financuje úvěry, proto také o úvěrech bude převážná část této knihy.

1.3 Je bydlení investice?

Často se říká „investuji do vlastního bydlení“. Je ale bydlení investice? Je investice to, že si koupím byt nebo dům a budu v něm bydlet? Není bydlení spíše věcí životní úrovně, tedy spotřeby?