

# 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 **restně 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, umístování 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

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Předmluva .....</b>                                | <b>8</b>  |
| <b>1. Vlastní bydlení .....</b>                       | <b>9</b>  |
| 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 naspořit .....                  | 13        |
| 1.3 Je bydlení investice? .....                       | 14        |
| 1.4 Bydlení a rodinný rozpočet .....                  | 16        |
| 1.4.1 Bydlení umí ztročit rozpočet .....              | 16        |
| 1.4.2 Bydlení a další náklady .....                   | 18        |
| <b>2. Produkty pro financování bydlení .....</b>      | <b>20</b> |
| 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        |
| <b>3. Jak úvěry používat .....</b>                    | <b>40</b> |
| 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        |
| <b>4.</b> | <b>Čeho se u úvěrů (ne)obávat .....</b>            | <b>113</b> |
| 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        |
| <b>5. Poradenské souvislosti a tabulky .....</b> | <b>134</b> |
| 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: [Syrovy.petr@seznam.cz](mailto:Syrovy.petr@seznam.cz)

Na moje stránky [www.petrsyrovy.eu](http://www.petrsyrovy.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 milionu<sup>1</sup>.

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).

---

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

## 2. Kolik zaplatíte za vlastní bydlení:

- a) úroky z hypotéky<sup>2</sup> 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.

---

<sup>2</sup> 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 50<sup>3</sup> %, 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.

<sup>3</sup> 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?

Nejdříve si pojdme povědět, co je investice a co je spotřeba:

- **Investice** by měla dobře chránit vložené prostředky a měla by je zhodnocovat. Investice by měla přinášet výnosy.
- **Spotřeba** znamená vynaložit peníze na naše pohodlí, na náš luxus. Prostě si něco dopřát.
- Nemovitost má od obojího něco. Částečně to je investice, částečně není.

Pokud si pořizujeme bydlení proto, abychom nemuseli bydlet v nájmu, pak je to investice. Když např. bydlíme v pronajatém bytě 2+1 a místo toho si koupíme byt 2+1, je to investice. Díky tomu, že byt koupíme, přestáváme platit nájem. Zbavujeme se tak výdajů, které zatěžují náš rodinný rozpočet.

Když si ale místo bytu 2+1 koupíme rodinný dům, který bude třikrát dražší, zvyšujeme svůj životní standard. Dopřáváme si větší luxus. Je to podobné, jako když si koupíme kvalitnější nábytek, dražší auto, lepší dovolenou a podobně. Rodinný dům nám z hlediska financí nic nepřinese. Nebudeme z něj mít příjem. Budeme v něm žít celý život a jeho hodnota bude zajímavá až pro naše dědice.

Takovýto rodinný dům není investičním výdajem, ale je spotřebním výdajem. Je to výdaj na naší vyšší životní úroveň.

Při pořizování bydlení je dobré uvědomit si, jestli se jedná o spotřebu, nebo jestli se jedná o investici. Právě proto, že mnozí lidé považují bydlení za investici, kupují dražší nemovitosti, než kolik odpovídá jejich peněžence. Kdyby bydlení považovali za spotřební výdaj, možná by byli opatrnější.

Tím vším samozřejmě nechceme říci, že bydlení jako spotřeba je něco špatného. To určitě ne. Jenom chceme, abyste si v tom udělali pořádek a věděli, jaký to bude mít dopad do vašeho rodinného rozpočtu:

- Pokud se jedná o investici, jedná se o výdělečnou záležitost, která vám pomůže uspořit peníze.
- Pokud se jedná o spotřebu, zvyšujete si svůj životní standard, vaše pohodlí, ale bude vás to stát nějaké peníze.

## 1.4 Bydlení a rodinný rozpočet

### 1.4.1 Bydlení umí zotročit rozpočet

Cena bydlení by měla odpovídat životní úrovni a peněžence toho, kdo si bydlení pořizuje. Je dost lidí, kteří si pořizují své bydlení nad svoje příjmové poměry. Pak se dostávají do nepříjemných situací. Ukážeme si to na příkladu dvou rodin.

#### *Příklad 5*

Dva mladé manželské páry bez dětí a bez velkých úspor vydělávají celkem 40 000 Kč měsíčně čistého. Dejme tomu, že muž vydělává 25 000 Kč a žena 15 000 Kč. Chtějí si pořídit vlastní bydlení:

- 1. pár za 4 mil. Kč,
- 2. pár za 3 mil. Kč.

Oba dva páry budou používat hypotéku se splatností 20 let. Jak bude vypadat jejich situace?

|                   | Bydlení za 4 mil. Kč | Bydlení za 3 mil. Kč |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| Příjem            | 40 000 Kč            | 40 000 Kč            |
| Splátka hypotéky* | 26 400 Kč            | 19 800 Kč            |
| Kolik zbývá       | 13 600 Kč            | 20 200 Kč            |

**Tabulka 2** Jak bydlení omezuje rodinný rozpočet

\* Splátku si můžete spočítat pomocí tabulky 4.

Jednomu páru zbývá na živobytí cca 13 tisíc, druhému cca 20 tisíc korun. Páru, kterému zbývá 13 tisíc na živobytí, peníze tak akorát stačí, ale žije od výplaty k výplatě. Páru, kterému zbývá 20 tisíc, stačí na živobytí také 13 tisíc. Proto jim zbývá přibližně 7 tisíc měsíčně volných. Pojďme se zamyslet nad následujícími otázkami:

- Komu se bude lépe měnit práce? Co když zjistí, že ho to v práci nebaví a že by to chtělo změnu?
  - Ten, kdo má nižší splátky hypotéky si může dovolit dát výpověď a chvíli práci hledat. Může si dovolit zkusit práci, která bude třeba dočasně méně placená.



- Ten, kdo má vyšší hypotéku si nemůže dovolit nejistotu kolem změny práce. Potřebuje mít jistotu, že příští měsíc dostane výplatu a výplata bude ve stejné výši, na jakou byl zvyklý. Nemůže si dovolit pokles nebo výpadek, protože jinak by neměl na splátky nebo na živobytí.
- Co když pár bude mít děti? Jak bude vypadat jeho finanční situace?
  - Ten, kdo má nižší splátky má zase více volnosti. Může si dovolit „ztratit“ plat manželky. Splátky hypotéky i náklady na živobytí se utáhnou z jedné výplaty a mateřské resp. rodičovské. V příjmech je rezerva, proto se může rozhodovat bez ohledu na peníze.
  - Ten, kdo má vyšší hypotéku a vyšší splátku, si může těžko dovolit výpadek příjmu manželky. Pokud by manželka místo výplaty měla jenom rodičovský příspěvek, zbyde na živobytí málo peněz. V této situaci bývá cesta jediná: manželka musí do práce.
- Jak se budou řešit další výdaje, jako třeba vybavení nemovitosti, dovolené, auto?
  - Ten, kdo má menší hypotéku má větší možnosti našetřit na nábytek, dovolenou, auto...
  - Ten, kdo má vyšší splátky bude muset některé tyto výdaje odložit.
- Co by se stalo v případě nemoci, která by trvala třeba 3 měsíce?
  - Ten, kdo má vyšší splátky, bude mít pravděpodobně i nižší finanční rezervy. V případě nemoci bude muset pokrýt vysoké výdaje. Výpadek příjmů představuje vysoké riziko, proto by měl přemýšlet o pojištění, což znamená další náklady.
  - Ten, kdo má nižší splátky, není v tak tíživé situaci. Jedna výplata + nemocenská většinu výdajů pokryjí. Navíc má možnost vytvořit si nějakou likvidní rezervu, ze které by se dalo čerpat.

Z výše uvedeného je vidět, že ten, kdo si zvolí nemovitost nad svoje finanční možnosti, ztrácí část své finanční svobody. Hypotéka ho může velmi výrazně omezovat v jeho životních plánech a v rozhodování. Ten, kdo je skromnější a zvolí si levnější bydlení, má často na výběr z několika variant. Může měnit práci, manželka může být s dětmi doma, můžou jet na společnou dovolenou nebo si koupit auto. Ten, komu hypotéka vysaje rodinný rozpočet, možnosti volby nemá. Často pro něj existuje jenom jedna varianta.

Je jasné, že jsou ještě další rozdíly mezi „levným“ a „drahým“ bydlením. Ten, kdo si koupil levné bydlení, bude ho chtít jednou vyměnit za bydlení dražší, lepší a luxusnější. Toto všechno jsou aspekty, které si lidé sami dobře uvědomují, a proto často volí dražší a luxusnější variantu.

Naše porovnání chtělo ukázat druhou stranu mince, která není tolik vidět. Chtěli jsme ukázat další finanční pohled, který při svém rozhodování můžete vzít v potaz.

Při rozhodování o bydlení vždy zvažujte, jestli vás bydlení finančně nezotročí a jestli nebude řídit vaše finance po dlouhé roky. Jestli vám zbyde dost svobody na to, abyste si mohli sami rozhodovat o financích. Vždy hledejte nějaký rozumný kompromis, který vám bude vyhovovat.

### 1.4.2 Bydlení a další náklady

Při uvažování o bydlení a při sprádní plánů si dejte pozor na další výdaje, které jsou spojené s bydlením. Samostatnou kapitolou je odhad nákladů zejména v případě výstavby. Toto téma však patří spíše do učebnic o stavebnictví než o financích. Nicméně je hodně případů lidí, kteří nesprávně odhadli náklady na výstavbu nebo rekonstrukci a rozpočet se jim proti původním odhadům nafoukl třeba o 50 %.

Podcenění nákladů je jedna z cest, jak dostat svůj rozpočet do problémů.

Při plánování bydlení také kalkulujte s dalšími náklady, které s bydlením souvisí. Jsou to jak jednorázové výdaje, tak další pravidelné platby, které vás bude bydlení stát.

U jednorázových výdajů počítejte s tím, že byt (dům) bude třeba také vybavit. Často to nebývá zanedbatelná částka. Velice špatně se hledají peníze na vybavení, pokud jsou všechny vlastní peníze proinvestovány v nové nemovitosti a hypotéka je vyčerpaná. Řešení situace pomocí spotřebitelských úvěrů rodinný rozpočet určitě nevylepší.

Proto doporučujeme bedlivě přemýšlet a plánovat dopředu. Určitě se hodí ponechat si vlastní peníze jako rezervu a použít raději vyšší hypoteční úvěr. Vlastní peníze se hodí právě na financování vybavení. Vyhneme se tak spotřebitelským úvěrům.

Poslední upozornění se týká pravidelných výdajů, které jsou spojené s bydlením. Patří sem zejména náklady na vytápění, údržbu, energie, pojištění, fond oprav

a podobně. Nezapomeňte na ně a při plánování bydlení je přičtete ke splátce hypotéky. Náklady na bydlení netvoří jenom splátka hypotéky.

Nyní víte, kolik vás bude bydlení stát a můžete se odpovědně rozhodnout, jestli je bydlení pro váš rozpočet únosné nebo neúnosné.