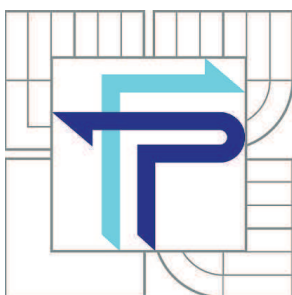


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV FINANCÍ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF FINANCES

FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ A ŘÍZENÍ RODINNÉHO ROZPOČTU

FINANCING OF HOUSING AND MANAGING THE FAMILY BUDGET

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

PAVEL MIKLÁŠ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. STANISLAV ŠKAPA, Ph.D.

BRNO 2012

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Mikláš Pavel

Daňové poradenství (6202R006)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává bakalářskou práci s názvem:

Financování bydlení a řízení rodinného rozpočtu

v anglickém jazyce:

Financing of Housing and Managing the Family Budget

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Vymezení problému a cíle práce

Teoretická východiska práce

Analýza problému a současné situace

Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení

Závěr

Seznam použité literatury

Přílohy

Seznam odborné literatury:

JANDA, J. Spořit nebo investovat? 1. vydání. Praha: Grada publishing, 2011. 167 s. ISBN 978-80-247-3670-9

JELÍNEK, J. Akciové trhy a investování. 1. vydání. Praha: Grada publishing, 2009. 656 s. ISBN 978-80-247-2963-3

KOHOUT, P. Investiční strategie pro třetí tisíciletí. 6. vydání. Praha: Grada publishing, 2010. 296 s. ISBN 978-80-247-3315-9.

LUX, M. - SUNEGA, P. Jak dobře investovat do bydlení. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3

SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 5. vydání. Praha: Grada publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4

Vedoucí bakalářské práce: doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/2012.

L.S.

Ing. Pavel Svirák, Dr.
Ředitel ústavu

doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA
Děkan fakulty

V Brně, dne 28.05.2012

Abstrakt

Tato bakalářská práce se zabývá problematikou financování vlastnického bydlení s dopady na rodinný rozpočet. V rámci práce je navržen postup, jak splatit dříve úvěr, který je použitý na financování bydlení, dále je popsáno, jak lze tímto způsobem ušetřit na úrocích a při tom nezatěžovat rozpočet rodiny. Problematika je rozebrána na reálných příkladech.

Abstract

This bachelor thesis deals with the problem financing of owned housing with impact on the family budget. The work process is designed to repay the loan sooner, which is used to finance housing, also describes how in this way to save on Interests and not to burden the family budget. The issue is analyzed in the real examples.

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, stavební spoření, kolektivní investování, rozpočet, bydlení, úroková sazba

Key words

Mortgage credit, building saving, collective invest, budget, apartment, interest rate

Bibliografická citace bakalářské práce

MIKLÁŠ, Pavel. *Financování bydlení a řízení rodinného rozpočtu*. Brno, 2012. 54 s.
Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská. Vedoucí
práce doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušil autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 15. května 2012

.....

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval vedoucímu bakalářské práce panu doc. Ing. Stanislavu Škapovi, Ph.D. za pomoc při psaní této práce, jeho doporučení a nápady na zkvalitnění obsahu práce.

OBSAH

ÚVOD	10
1 Vymezení problému a cíl práce	11
2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE	12
2.1 Úvěry na bydlení a jejich rozdělení	12
2.1.1 Hypoteční úvěry	12
2.1.2 Úvěry ze stavebního spoření	16
2.1.3 Ostatní úvěry	18
2.1.4 Srovnání úvěrů	19
2.2 Investice	22
2.2.1 Rozdělení investic	22
2.2.2 Kolektivní investování	25
2.2.3 Jak investovat	27
2.2.4 Shrnutí	29
3 ANALÝTA PROBLÉMU A SOUČASNÉ SITUACE	29
3.1 Investice do bydlení	29
3.2 Vlastní bydlení vs. podnájem	30
3.3 Rodinný rozpočet	32
3.3.1 Dlouhodobý rozpočet	34
4 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ	37
4.1 Dřívější splacení pomocí kolektivního investování	37
4.2 Oportunitní investice	43
4.2.1 Vlastní zdroje a splacení pomocí nájmu	43
4.2.2 Splacení pomocí investičního životního pojištění	46
4.3 Srovnání dřívějšího splacení	47
ZÁVĚR	48

Seznam literatury	49
Seznam grafů	51
Seznam obrázků	51
Seznam tabulek	51
Seznam příloh	52
5 PŘÍLOHY	53

ÚVOD

V dnešní době je bydlení jak pro rodinu, tak i jednotlivce jednou z nejdůležitějších součástí života. Každý má touhu někde bydlet a mít „teplo vlastního domova.“ Nicméně bydlení je spojeno s financemi a pro spoustu lidí nejen vlastními, ale i cizími jako je například úvěr.

Pokud má člověk představu o tom, jak chce bydlet a má dostatek financí, tak získat bydlení už je jen otázkou času. V případě, že jsou k dispozici finanční prostředky, ať už nabyté jakkoliv, stačí najít a koupit vhodný byt, rodinný dům nebo začít stavět. Pokud ovšem vlastní finanční prostředky jsou na nákup či výstavbu malé nebo nejsou vůbec žádné, musí se opatřit další prostředky, tak aby byly dostačující.

Nejvýhodnějším způsobem v dnešní době je získat hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření. Oba tyto typy úvěrů jsou účelové, a proto také patří k těm nejlevnějším. Nicméně splátka úvěru může ztížit rodinný rozpočet na poměrně dlouhou dobu. Pokud si člověk neuváženě nastaví splácení nebo například nepočítá s nějakou špatnou životní situací, může o své bydlení i přijít.

V této bakalářské práci je popsáno jak správně postupovat při výběru úvěru použitého na financování bydlení a jeho správné nastavení. Většina lidí, určitě nebude chtít přeplácat úvěr více, než je nutné a bude se také snažit o jeho dřívější splacení. Nicméně způsobů, jak úvěr dříve splatit, je několik. Někdo by si ovšem mohl myslet, že toto se týká pouze majetných lidí nebo lidí s nadprůměrnými příjmy. Způsoby, které jsou popsány v této práci, se dají použít i pro rodiny či jednotlivce s menším příjmem než je průměrný.

Výhodou hlavního způsobu dřívějšího splacení úvěru, popisovaného v této práci je to, že počítá s nenadálými životními situacemi a řeší problémy spojené s bydlením, jako jsou například plánované rekonstrukce či opravy. Další výhodou je, že člověk má více možností jak ovlivnit splácení úvěru a tím docílit jeho dřívější splacení.

1 Vymezení problému a cíl práce

Při financování bydlení cizími zdroji vzniká v rodinném rozpočtu částka – splátka úvěru, která tento rozpočet zatěžuje na poměrně dlouhou dobu. Při neuváženém rozhodnutí ve zvolení výše splátky může docházet k tomu, že na tuto splátku nebude rodina mít prostředky. Práce je zaměřena obecně na typy úvěrů, které se dají použít na financování bydlení a jejich jednotlivé porovnání. Dále jsou v práci uvedeny investice do cenných papírů jakož to nástroje pomoci, kterého lze dosáhnout dřívějšího splacení úvěru.

V praktické části jsou oba popisované nástroje zakomponovány do rodinného rozpočtu, taky aby nedocházelo k tomu, že jednotlivec či rodina nebude mít na splátku a pomocí investic dosáhne dřívějšího splacení. Je uvedeno několik příkladů, jak mohou vypadat rozpočty a splátky úvěrů a dřívější splacení.

Za cíl této práce jsem si zvolil navrhnout postup financování bydlení a dřívější splacení cizích zdrojů pomocí oportunitních investic a dále popsat tuto problematiku, možné situace, které v průběhu financování mohou nastat a jak se jim vyhnout. Jako dílčí cíle jsou zvoleny popsat rozdíly mezi různými možnostmi financování bydlení.

2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

2.1 Úvěry na bydlení a jejich rozdělení

Úvěrem získáváme cizí kapitál potřebný pro uspokojení vlastní potřeby bydlení. Pokud budeme hovořit o úvěrech na bydlení, máme na mysli účelové úvěry, které poskytují banky nebo stavební spořitelny. Úvěry si můžeme rozdělit do několika skupin. Do první skupiny můžeme zařadit hypoteční úvěry. Ty se dají dále dělit podle typu úrokové sazby nebo účelovosti. Další skupinou je úvěr ze stavebního spoření, který poskytují stavební spořitelny. Úvěr ze stavebního spoření se dělí na Překlenovací úvěr a Úvěr ze stavebního spoření. Oba typy jsou popsány v kapitole 2.1.2. A do posledního typu úvěrů můžeme zařadit například spotřebitelské účelové i neúčelové úvěry.[18]

2.1.1 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěr je dnes jedním z nejrozšířenějších způsobů financování vlastního bydlení. Definiuje ho zákon o dluhopisech č. 190/2004Sb. jako úvěr, který je zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Lze ho rozdělit podle účelovosti na Hypoteční úvěr (klasický) a Americký hypoteční úvěr. Americký hypoteční úvěr je popsán v kapitole 2.1.3. [11]

Hypoteční úvěry jsou vždy účelové. Účelovost musí být uvedena, pokud o tento úvěr žádáme a také musí být vždy prokazatelná. Veškeré účely musí splňovat podmínku toho, že byly použity na bydlení. [15]

Účelovost (klasického) hypotečního úvěru rozlišujeme na:

- koupi nemovitosti
- výstavbu
- dostavbu
- rekonstrukci
- převod členských práv
- vypořádání majetkových poměrů
- splacení závazků
- úhrada investic apod.

Kromě účelovosti mají tyto úvěry další důležité parametry, jako je například podíl úvěru vůči hodnotě nemovitosti. Tento podíl se v praxi často označuje pojmem „LTV“ – anglická zkratka „Loan to value“. Tento podíl je vyjádřen v procentech a vypočítá se pomocí vzorce 1.1

$$x = \frac{\text{velikost \u00fasv\u00e9ru}}{\text{hodnota ru\u00e7en\u00e9 nemovitosti}} * 100 [\%] \quad (1.1)$$

kde x vyjadřuje takzvaný procentní hypoteční úvěr (např. 70%-ní). Tento parametr zpravidla ovlivňuje výši úrokové sazby. Odhad hodnoty nemovitosti je pořízen odhadcem dané banky. [17]

V dnešní době můžeme hypoteční úvěr získat téměř v jakékoliv bance. Poskytují se fyzickým i právnickým osobám. Hypoteční úvěry některé banky dělí podle toho, jaké doložíte nebo nedoložíte dokumenty. Například některé banky poskytují tyto úvěry bez dokládání příjmů, mohou nastat i případy kdy banka nevyžaduje znalecký posudek na cenu nemovitosti apod. [10][17]

Úroková sazba

Jedním z dalších důležitých parametrů hypotečních úvěrů je úroková sazba. Od ní se odvíjí celková zaplacená částka úvěru, splátka apod. A naopak úrokovou sazbu ovlivňuje množství jiných parametrů, které hypoteční úvěr může mít. Zejména to je:

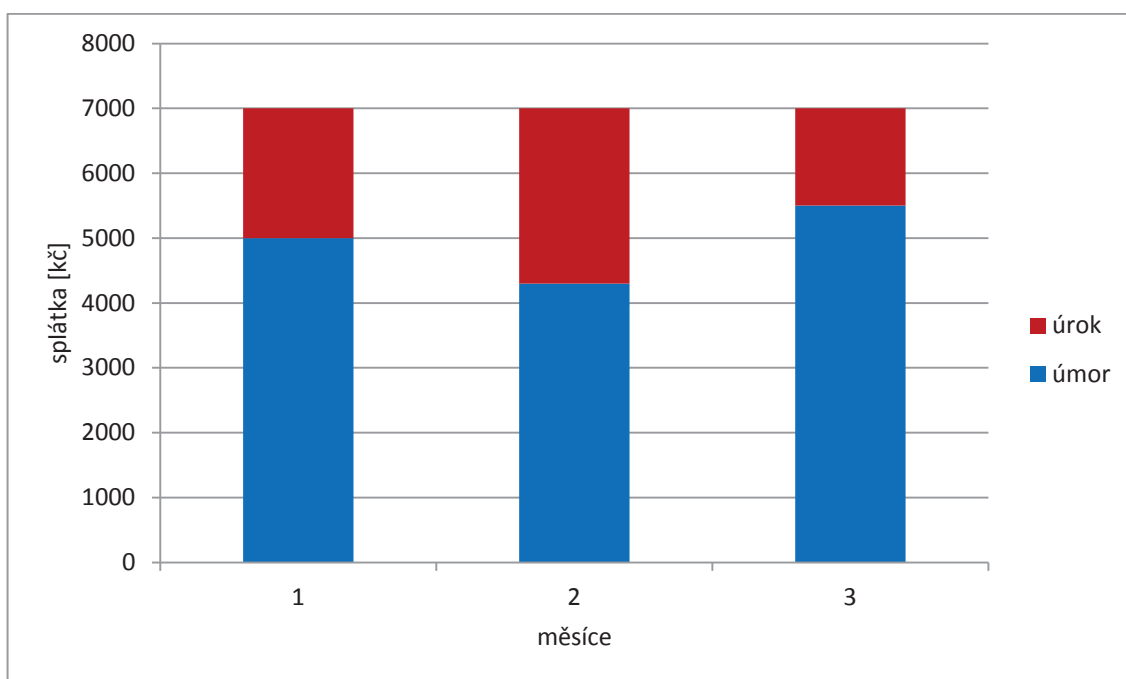
- výše úvěru
- LTV
- délka fixace úrokové sazby
- sazba PRIBOR
- pojištění (životní, proti schopnosti splácet apod.)
- běžný účet u dané banky
- obchodní slevy

Pokud si rozdělíme hypoteční úvěr z pohledu úrokové sazby, tak můžeme říci, že rozeznáváme dva typy a to floatový (plovoucí) nebo hypoteční úvěr s fixačním úrokovým obdobím.

Floatový hypoteční úvěr

Floatový neboli plovoucí nese název od pohyblivých změn v úrokové sazbě. Floatové sazby se odvíjí od pražské mezibankovní sazby označované PRIBOR. K této sazbě si banky poté přidají svou marži a tím dostáváme výsledný úrok. Marže, kterou si banka přidá se pohybuje řádově v jednotkách procent, zpravidla 1,5% - 3% p.a.. Tento úrok se může odvíjet od denní, týdenní, měsíční sazby, podle toho jak to má konkrétní banka zakotveno ve svých podmínkách úvěru. [11]

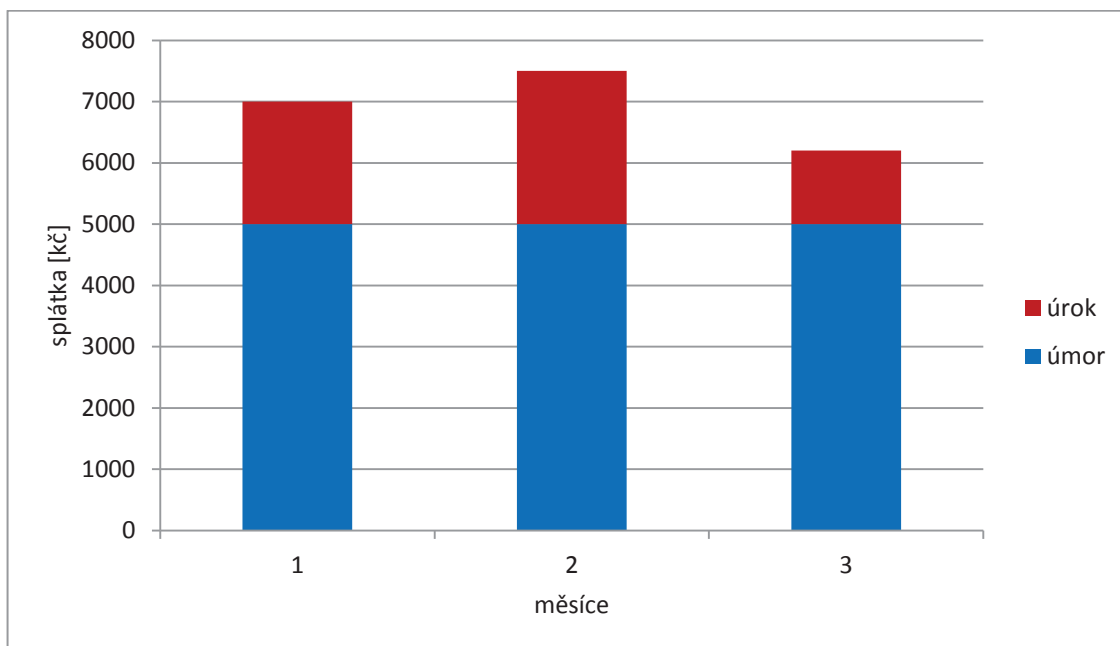
Pokud se nám mění sazba například měsíčně, může se měnit i výše splátky. V tomto případě mohou nastat dva stavy. První je ten, že splátka zůstane stejná a mění se v ní pouze úrok. U toho typu zde musí být podmínka toho, že když úrok překročí určitou hranici, tak se splatnost úvěru prodlouží nebo se zvýší splátka, tak aby byla splacena půjčená částka. Tento typ splácení má název degresivní.



Graf 1: Pohyblivá měsíční splátka s konstantním úmorem

Zdroj: Vlastní tvorba

Druhý případ je ten že úmor je v konstantní výši a mění se výše splátky podle toho, jak se mění úrok. [11]

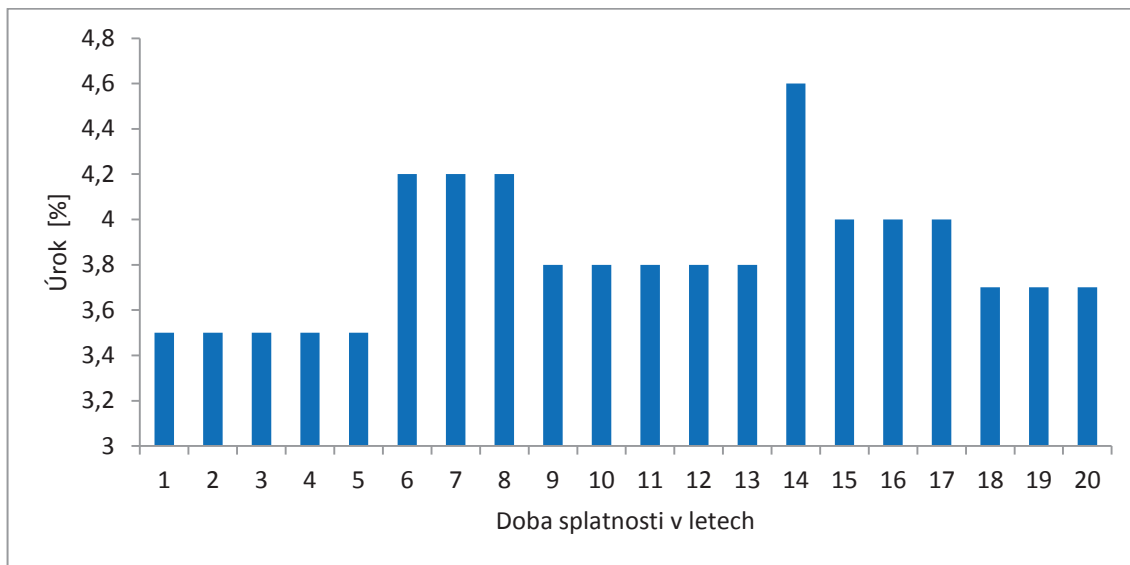


Graf 2: Konstantní měsíční splátka s pohyblivým úrokem
Zdroj: Vlastní tvorba

Hypoteční úvěr s fixovaným úrokovým obdobím

Je to jeden z nejrozšířenějších úvěrů, které se dnes na trhu poskytují. Fixované úrokové období znamená to, že v podmínkách úvěru je uvedeno jak dlouho a jak velký úrok bude po tuto dobu stanoven. Po uplynutí této lhůty banky dávají novou nabídku na úrokovou sazbu a délku fixačního období. Tato nabídka nového úroku je zpravidla vyšší, než je aktuální. Nicméně lze to „obejít“ tím, že se hypoteční úvěr může refinancovat u jiné banky, která má nabídku zajímavější. Fixace úrokového období bývá zpravidla od jednoho roku až do patnácti let. Úrokové období si volí klient na základě své vlastní úvahy. Nevýhoda u tohoto typu úvěru je ta, že v případě předčasného splacení se platí poměrně velká pokuta právě za nedodržení fixačního období. Mohou nastat případy, kdy se tato sankce neuplatňuje, například u převzetí úvěru od jiného klienta. Jelikož délka fixačního období ovlivňuje úrokovou sazbu, je důležité si promyslet, jakou si zvolíme délku fixace. Při krátké fixaci může nastat případ, že situace na finančním trhu nebude dobrá a u nové fixace mohou být úroky poměrně vyšší než na začátku. Naopak poměrně dlouhá doba fixace může zkomplikovat splacení úvěru bez sankce. Například po 5 letech splacení se rozhodneme prodat byt, ale zvolili jsme 10 - letou fixaci, a proto bude banka požadovat sankci za nedodržení celé fixace. [10]

Celkový průběh úrokových sazeb během doby splatnosti s různými fixačními obdobími je uveden v grafu 3.



Graf 3: Příklad průběhu úrokových sazeb
Zdroj: Vlastní tvorba

2.1.2 Úvěry ze stavebního spoření

Dalším a významným zdrojem financování je stavební spoření, které poskytují stavební spořitelny. Na rozdíl od hypotečních úvěrů je jeho princip fungování trochu jiný. Stavební spoření se dělí na dvě části. Jedná se o spořicí a úvěrovou část. Spořicí část funguje tak, že na účet stavebního spoření ukládáme peníze, které chceme zhodnotit a později využít na bydlení. U stavebního spoření se zapisuje cílová částka, která nám udává, jak velká hodnota může být na účtu nebo do jaké výše můžeme získat úvěr včetně naspořených prostředků, úroků a státní podpory. Tento produkt je v České republice poměrně oblíbený a hojně využívaný, právě proto že lidé při spoření získají úroky, státní podporu a navíc do roku 2010 byly zhodnocené prostředky osvobozeny od daně. Toto však bylo zrušeno novelizací zákona o stavebním spoření, kde mimo jiné byla také upravena výše státní podpory. V roce 2012 je výše státní podpory 10% z vložených vkladů, maximálně však 2 000 Kč za rok, na jedno rodné číslo. Pokud pomineme poplatky za vedení účtu, založení stavebního spoření, daň a další náklady, je vidět, že s rostoucími vklady celková úroková míra klesá. Pro lepší pochopení je srovnání uvedeno v tabulce 1. [18]

Tabulka 1: Efektivní úrok stavebního spoření

Roční vklad	20 000 Kč	100 000 Kč
Zhodnocení	2 %	2 %
Státní podpora	2 000 Kč	2 000 Kč
Celkem	22 440 Kč	104 040 Kč
Efektivní úrok (bez nákladů)	12,2 %	4,04 %

Zdroj: Vlastní tvorba

V dnešní době je spousta dalších produktů, které umí efektivněji zhodnotit peníze, a proto zde nastává otázka proč spořit ve stavebním spoření? Jedním z důvodů je právě funkce stavebního spoření pro získání úvěru.

Úvěry u stavebního spoření máme dva a to překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření.

Překlenovací úvěr získáme ze stavebního spoření, pokud nesplníme určité podmínky stavební spořitelny.

Podmínky pro získání řádného úvěru jsou:

1. Od uzavření stavebního spoření uběhly alespoň 2 roky
2. Máme naspořenou určitou částku z cílové částky (cca. 40 %)
3. Dosáhli jsme hodnotícího čísla u stavební spořitelny

Pokud nesplňujeme jednu z podmínek, tak nemůže získat úvěr ze stavebního spoření do doby, než budou splněny všechny, nicméně máme nárok na překlenovací úvěr. A tím se můžeme odpovědět na otázku proč spořit ve stavebním spoření. [10]

Pokud ovšem máme nárok na překlenovací proč tedy čekat na úvěr ze stavebního spoření?

V případě překlenovacího úvěru dostáváme vyšší úrokovou sazbu oproti úvěru ze stavebního spoření a nefunguje zde anuitní splácení. Výše úrokové sazby se mění dle trhu tak jako u hypotečních úvěrů a není zakotvena pevná sazba na celou dobu splácení

jako je tomu u řádného úvěru. Úroková sazba může být variabilní i fixovaná po určitou dobu. Splácení překlenovacího úvěru se řeší spojením spoření ve stavebním spoření a splácení úroků z nesplacené jistiny. Překlenovací úvěr běží tak dlouho, dokud nebudou splněny podmínky pro získání řádného úvěru. Úroky z nesplacené jistiny jsou v konstantní výši, protože ji nesplácíme. Což je i odpověď na otázku proč čekat na řádný úvěr. [10]

Po naspoření určené částky, se celý překlenovací úvěr tak zvaně „překlopí“ do úvěru ze stavebního spoření neboli řádného úvěru, ve kterém již probíhá anuitní splácení. Uspořená částka, která vznikla spořením v době překlenovacího úvěru, sníží jistinu řádného úvěru. Úrok z řádného úvěru je pevně sjednán ve smlouvě a je platný do konce doby splatnosti, což vede k zamyšlení, zda využít hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření. [10]

Velkou výhodou úvěrů ze stavebního spoření na rozdíl od hypotečních úvěrů s fixovanou úrokovou sazbou je to, že je můžeme kdykoliv během doby splatit částečně nebo úplně a to bez sankcí. Naopak nevýhodou těchto úvěrů je malá flexibilita doby splácení a při nesplnění podmínek, nutnost překlenovacího úvěru. [18]

2.1.3 Ostatní úvěry

V další řadě získání finančních prostředků na financování bydlení jsou spotřebitelské úvěry. Tato forma není téměř využívána z důvodů jejich nákladovosti a vysokým úrokům.

Americký hypoteční úvěr

Je to neúčelový hypoteční úvěr, který musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti, tak jako „klasického“ hypotečního úvěru. Má vyšší úrokovou sazbu a banky na tento typ úvěru poskytují prostředky do výše 50 - 70% LTV nemovitosti. Dříve byla možnost u klasické hypotéky vzít i částečně neúčelovou část. Po novelizaci zákona tato možnost již není, a proto se jako doplňková část úvěru bere jako americký hypoteční úvěr. Další parametry americké hypotéky jsou obdobné jako u klasické. Na celkové financování nemovitosti se nevyužívá – je spíše doporučena na vybavení nemovitosti, které nemůže být účelem „klasického“ hypotečního úvěru. [8] [10]

Spotřebitelské úvěry

V poslední řadě na trhu nalezneme spotřebitelské úvěry poskytované bankami nebo družstevními záložnami či jinými finančními subjekty. Tyto úvěry se na nákup nemovitostí nepoužívají, protože je zde několik faktorů, které i znemožňují toto financování využít. Jedním z nich je maximální hodnota půjčky – obvykle do jednoho milionu korun. Další faktorem je vysoký úrok, který zpravidla začíná nad úroky účelových úvěrů a mnohdy dosahuje hodnot i desítek procent. Doba splatnosti se pohybuje maximálně do 10 - 15 let a nákladovost za zpracování a vedení je vysoká oproti účelovým úvěrům. Roční průměrná sazba nákladů těchto úvěrů začíná na 8% p.a., ale například v nebankovním sektoru roste až do 70% p.a..[19]

2.1.4 Srovnání úvěrů

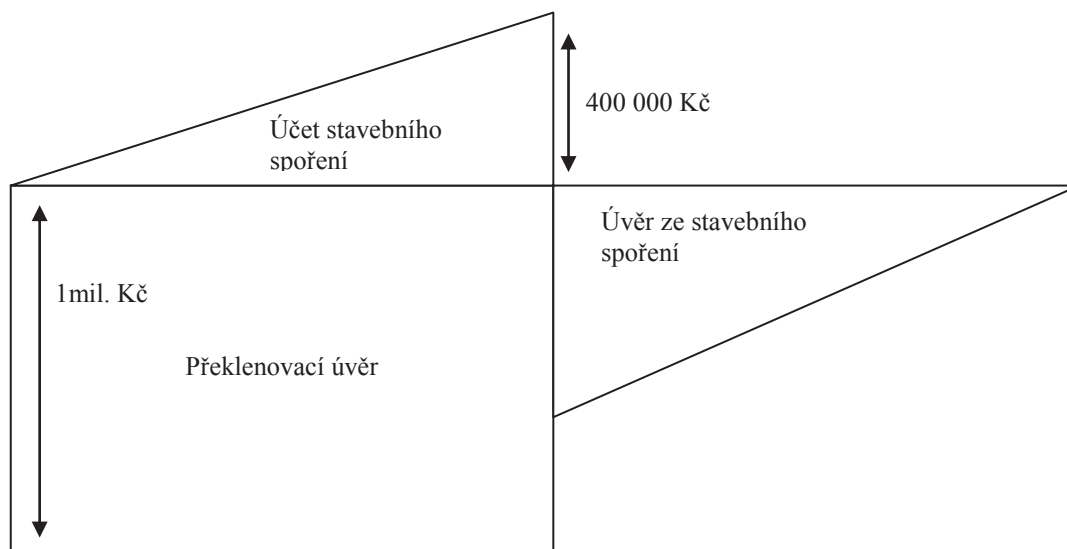
Například budeme chtít financovat nákup nemovitosti ve výši jednoho milionu korun. Nemáme uzavřené stavební spoření a budeme se rozhodovat, který úvěr bude výhodnější. Při srovnání nebudeme uvažovat žádné poplatky, protože jsou si velmi podobné a v tomto případě srovnáváme úvěry z pohledu úrokové nákladovosti a principu jejich fungování.

Budeme uvažovat stejné parametry hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Úroková sazba bude na 4% p.a. a splatnost úvěru 20 let.

1. Stavební spoření

U úvěru ze stavebního spoření, jak již bylo řečeno, máme nejdříve překlenovací úvěr a po té řádný úvěr. Na obrázku 1 jedna je vidět jak v průběhu let vypadá splácení úvěrů ze stavebního spoření.

V podmínkách stavební spořitelny je uvedeno, že při dosažení 40 % z cílové částky bude splněno hodnotící číslo, a že na účtu bude dostatek vkladů pro získání řádného úvěru. Pokud budeme ukládat každý rok 20 000 Kč, využijeme tím maximální státní podporu 2000 Kč za rok a zhodnocení vkladů bude 2% p.a..



Obrázek 1: Splácení úvěru ze stavebního spoření
Zdroj: Syrový, 2009, s 27

Tabulka 2: Výpočet naspořené částky

Rok	1	2	3	8	9	10
Vklad	20 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Státní podpora	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč
Zhodnocení	2 % p.a.	2 % p.a.	2 % p.a.	2 % p.a.	2 % p.a.	2 % p.a.
Celkem	46 200 Kč	75 020 Kč	106 722 Kč	322 032 Kč	378 443 Kč	440 487 Kč

Zdroj: Vlastní tvorba

Po výpočtu zjistíme, že k „překlopení“ překlenovacího úvěru do řádného úvěru dojde po 9 a půl letech. V příkladu je využita státní podpora maximálně což znamená, že měsíční spoření bude 1 667 Kč. Splátka úroků překlenovacího úvěru bude ročně 40 000 Kč, měsíčně tedy 3 334 Kč. Celkem 5 001 Kč.

Úvěr ze stavebního spoření bude trvat 10 a půl roku a splátka již bude anuitní. Splácení bude z jistiny snížené o naspořené prostředky, v tomto případě ze 600 000 Kč. Měsíční anuitu vypočteme podle vzorce 1.2.

$$a = \frac{D * i}{1 - v^n} \quad (1.2)$$

kde D je výše dluhu, i je úrok, v je diskontní faktor a n je počet anuit a . Splátka bude tedy 5 839,5 Kč.

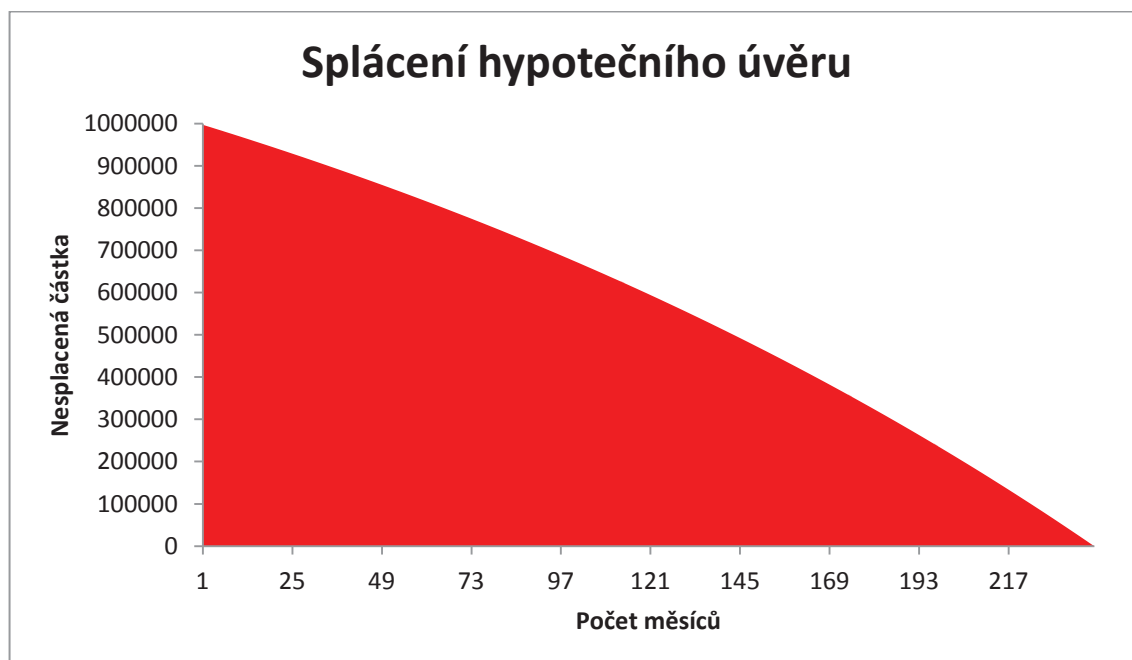
Výpočet úroků ze splátky je dán vzorcem 1.3.

$$u = a - D * i \quad (1.3)$$

Zjistíme, že v tomto případě na úrocích z překlenovacího úvěru zaplatíme 380 000 Kč a z řádného úvěru 135 775 Kč, celkem 515 775 Kč při 4 % p.a. úrokové sazbě na obou úvěrech a to po celou dobu splácení.

2. Hypoteční úvěr

U hypotečního úvěru stanovíme splátku a z ní následně vypočteme všechny zaplacené úroky. Na grafu 4 vidíme průběh abuitního splácení hypotečního úvěru.



Graf 4: Splácení hypotečního úvěru
Zdroj: Vlastní tvorba

Proto z 1 mil. Kč, 4% p.a. a 20 let splácení bude anuitní splátka ve výši 6 060 Kč a celkové úroky zaplacené na úvěru budou 454 353 Kč. Pro výpočet byly použity vzorce 1.2 a 1.3.

Tabulka 3: Srovnání zaplacených úroků

	Stavební spoření	Hypoteční úvěr
Výše úvěru	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
Úrok	4 %	4 %
Doba splácení	20 let	20 let
Celkově zaplaceno na úrocích	515 775 Kč	454 353 Kč

Zdroj: Vlastní tvorba

V tomto případě se jednalo o srovnání, kde nemáme na spořené prostředky a kde po celou dobu splácení je konstantní úrok. V tabulce 3 vidíme, že výhodnější je hypoteční úvěr. Nicméně to neznamená, že hypoteční úvěry jsou výhodnější. Záleží na aktuálních okolnostech trhu, na tom zda máme nějaké svoje prostředky naspořené, jak dlouho budeme chtít úvěr splácet, jak si nastavíme fixaci atd. Při takovéto investici je důležité spočítat a porovnat nejen náklady vstupní, ale i náklady na zaplacených úrocích a porovnat to s různými typy produktů, které na trhu nabízejí finanční instituce.

2.2 Investice

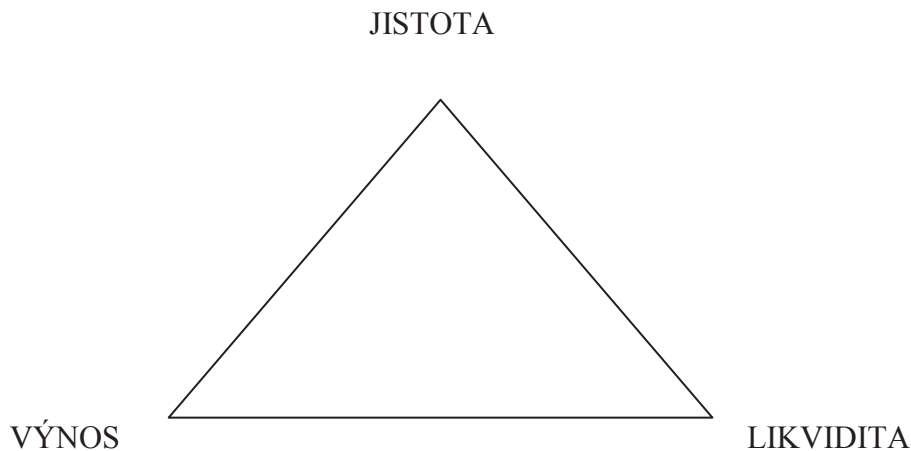
V této části práce jsou popsány investiční nástroje, pomocí kterých se splatí dříve cizí zdroje, které byly popsány v kapitole 2.1. Dále jsou zde popsány investice ve smyslu spoření, kde zhodnocujeme volné finanční prostředky přes bankovní nebo investiční společnosti.

Každý z nás investuje. Investujeme do vzdělání, zhodnocujeme svoje prostředky, nakupujeme věci, které nám přináší užitek a šetří čas, a proto v obecném pojetí můžeme říci, že investice je určité zhodnocení vložených aktiv, které se v budoucnu zhodnotí.

2.2.1 Rozdělení investic

Před investováním je důležité si rozdělit, do čeho se dají investovat volné finanční prostředky a jaké parametry mají jednotlivé typy finančních instrumentů. Před investováním je potřeba mít alespoň nějakou základní znalost jak můžeme posuzovat

investice. Jednou ze základních znalostí investora by mělo být pochopení investičního trojúhelníku, který je na obrázku 2.



Obrázek 2: Investiční trojúhelník
Zdroj: Vlastní tvorba

U každého z vrcholů je jeden z parametrů každé investice. Neexistuje investice, která by byla na všech vrcholech stoprocentní. Pokud bude investor požadovat velkou jistotu, musí počítat s tím, že výnos a likvidita budou nízké, jedná se například o termínové vklady. Naopak u komodity jako je například zlato, může být výnos vysoký, ale jistota a likvidita bude nízká. Pomocí tohoto trojúhelníku se dají hodnotit všechny investice, podle kterých zjistíme jejich základní parametry. [3] [4]

Spoření pomocí bankovních produktů

Pokud bude investor chtít zhodnotit svoje volné finanční prostředky přes finanční instituci, tak jednou z nejběžnějších a nejznámějších je banka, družstevní záložna nebo již zmíněné stavební spoření.

Mezi nejznámější produkty, které nabízí bankovní instituce patří běžné účty, spořicí účty a termínové účty. Pokud jsou tyto účty porovnány přes investiční trojúhelník, tak je patrné že běžné a spořicí účty mají velkou likviditu a jistotu, ale naopak malý výnos. U termínovaného účtu je jistota velká, výnosy jsou vyšší než u běžných a spořicí účtů, ale naopak likvidita výrazně klesne. Obdoba termínovaného účtu je i stavební spoření. V tabulce 4 je vidět srovnání těchto účtů pomocí investičního trojúhelníku. [2]

Tabulka 4: Srovnání bankovních účtů pomocí investičního trojúhelníku

Typ produktu	Výnos	Jistota	Likvidita
Běžný účet	Nízký	Velká	Vysoká
Spořicí účet	Nízký	Velká	Vysoká
Termínový účet	Střední	Velká	Malá
Stavební spoření	Střední	Velká	Malá

Zdroj: Česká spořitelna, a.s., Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., vlastní tvorba

Jistota bankovních produktů je dána zákonem o bankách a zákonem o stavebním spoření a pojištěním vkladů. Výnosy na běžných účtech se pohybují v průměru 0,2%, u spořicího účtu 2% a u termínových účtů a stavebního spoření 3%. Likvidita u běžných a spořicího účtů je dána tím, že k těmto účtům je okamžitý přístup na pobočce banky nebo pomocí platební karty, kde z bankomatu můžeme vybrat hotovost nebo přímo schopnost platit platební kartou a tím se dostáváme k 100% likviditě. U termínových účtů a stavebního spoření je nízká likvidita dána tím, že je potřeba mít finanční prostředky na účtu určitou dobu. V případě porušení této podmínky dochází z pravidla k sankcím. Dá se říci, že zmíněné produkty nejsou určeny pro dlouhodobé spoření s velkým výnosem, ale spíše pro běžný platební styk nebo například pro vytvoření krátkodobých rezerv, kde je potřeba mít zachovanou likviditu. [2]

Investice do cenných papírů

Pokud ovšem chceme spořit dlouhodobě a mít vyšší výnos a zároveň jsme ochotni vzdát se části jistoty a likvidity, tak na trhu nalezneme investiční společnosti a některé banky, které nabízí investování přímo do cenných papírů. Jedny z nejznámějších cenných papírů jsou:

- Akcie – investor pomocí akcie dává své finanční prostředky společnosti, s tím že za ni získá určitý výnos – dividenda. Nebo při obchodování s akciemi může investor získat kapitálový výnos. Jsou bez doby splatnosti.
- Dluhopisy – podobně jako u akcie dává investor své finanční prostředky společnosti a získává tím výnos ve formě úroku. Zjednodušeně se dá říci, že investor poskytuje společnosti „úvěr“. U dluhopisu bývá zpravidla doba

splatnosti. Může být od jednoho roku až do desítek let. Ne všechny dluhopisy mají takovéto parametry.

- Peněžní trh – zde můžeme zařadit několik typů cenných papírů. Jedná se o cenné papíry s krátkou dobou splatnosti – do jednoho roku. Patří sem například státní pokladniční poukázky.
- Podílové listy – jedná se o cenné papíry, ve kterých jsou obsaženy akcie, dluhopisy, peněžní trh a podobně. Zjednodušeně řečeno – v podílovém listu je obsaženo několik cenných papírů různých společností.
- Ostatní finanční deriváty – jedná se například o Futures, Forwards apod. Do finančních derivátů řadíme zejména termínové kontrakty na určitá aktiva.
- Komodity – nejedná se o cenné papíry. Jsou zde uvedeny jako další nástroj pro investování. Komodity patří k rizikovějším typům investic. [3] [8]

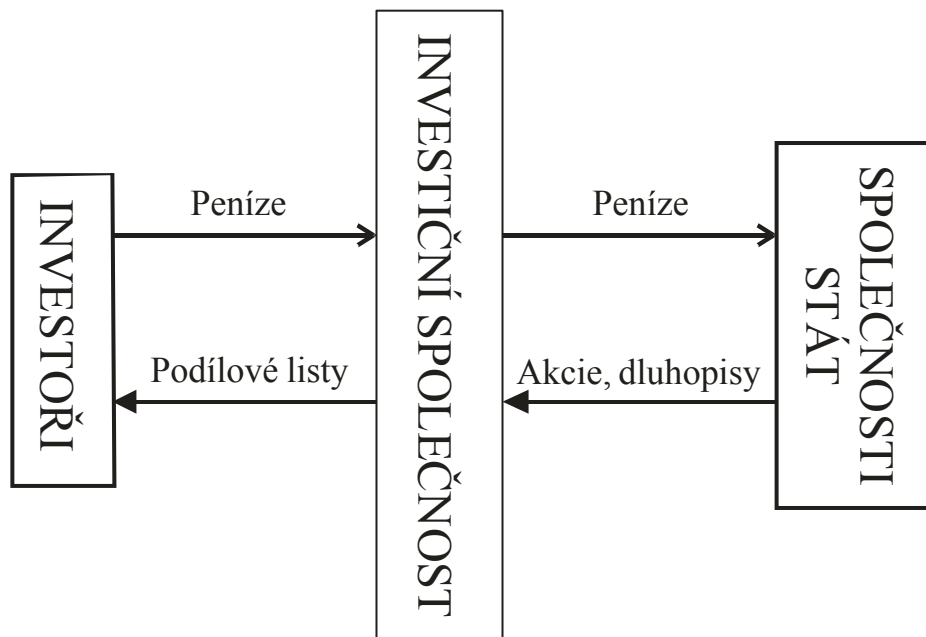
Popis u shora uvedených cenných papírů je velmi obecný a krátký. Nicméně pro účely této práce postačuje takovéto základní rozdělení.

Pokud se investor rozhodne vložit své finanční prostředky do výše uvedených cenných papírů, je důležité, aby byl v této oblasti financí vzdělaný a měl povědomí o tom, kde a jakým způsobem může investovat. Takovýto investor zpravidla obchoduje na burze pomocí makléře nebo přímo nakoupí cenné papíry od určité společnosti. V dnešní době je možné nakupovat cenné papíry například pomocí internetu s využitím aplikace některé z investičních společností.

Nicméně je zde možnost i pro investora, který chce zhodnotit své prostředky a při tom nemá patřičné vzdělání. Své prostředky svěří investiční společnosti, které se zabývají kolektivním investováním.

2.2.2 Kolektivní investování

Zjednodušeně řečeno kolektivní investování znamená to, že se na jednom místě sejde více investorů, kteří přes investiční společnosti investují do několika společností pomocí podílových listů. Pro lepší pochopení je níže obrázek 3.



Obrázek 3: Schéma procesu kolektivního investování
Zdroj: Vlastní tvorba

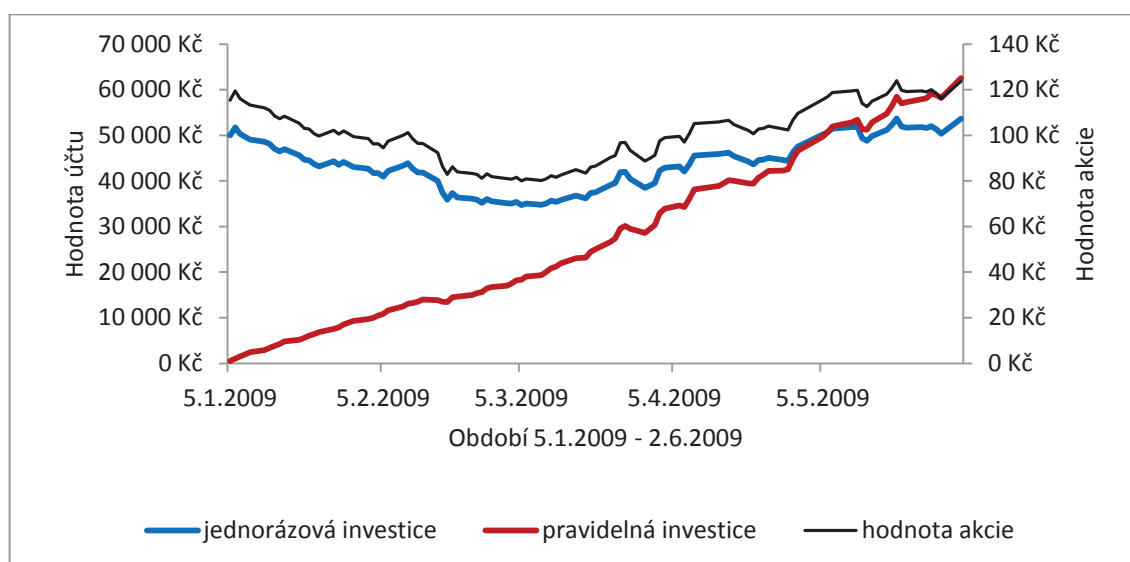
Na jedné straně stojí investoři se svými volnými peněžními prostředky a na straně druhé společnosti nebo stát, který tyto prostředky chce získat. Získají je vydáním již zmíněných cenných papírů. Tyto cenné papíry nakoupí investiční společnost ve větší míře. Dle typů cenných papírů investiční společnost vytvoří typy podílových fondů (například akciové) a pomocí podílových listů je prodá za peníze investorům. Typy jednotlivých fondů mají různou skladbu cenných papírů. Takto vytvořené fondy slouží pro lepší diverzifikaci rizika. Pokud je například v jednom akciovém fondu deset společností a jedné z nich se nedaří a snižuje se cena akcie a zbylých devět společností prosperuje, nemusí mít investor strach z takové ztráty, než kdyby zainvestoval do konkrétní jedné společnosti. [8]

Jak již bylo zmíněno, jednotlivé fondy jsou složeny z různých typů cenných papírů. Proto zpravidla bývají označovány jako akciové, dluhopisové, smíšené nebo fondy peněžního trhu. Dále jsou fondy rozděleny podle zaměření podnikání společností. Například akciový fond energetického průmyslu – v tomto fondu nalezneme společnosti, které se zabývají výrobou energií. Z těchto fondů dále mohou vznikat investiční strategie. Zpravidla se jedná o konzervativní, vyvážené nebo dynamické strategie. Tyto strategie jsou vytvořeny smícháním několika fondů. Investor by si měl před investováním vyplnit investiční dotazník a podle jeho profilu zvolit vybranou

strategii. Nevýhoda investování pomocí fondů je v poplatcích. Každá společnost si bere určitý poplatek. Ač investor zaplatí poplatek, má výhodu v tom, že se nemusí starat, kam zainvestuje. Obdobný způsob funguje i u burzovních makléřů, či společností, které takto poskytují své služby v oblasti investování do cenných papírů. [4] [8]

2.2.3 Jak investovat

Záleží na tom, zda bude investor investovat pravidelně nebo jednorázově a na jakou dobu. Pokud se investor rozhodne vložit jednorázový vklad, má několik možností jak omezit riziko ztráty. První možností je vložit vklad do konzervativní investice. Tato možnost by měla být zvolena, pokud se bude jednat o krátkodobý investiční horizont. Další možností je diverzifikace. Jednorázový vklad by měl být rozložen do různých typů cenných papírů. V tomto případě záleží na délce investování a podle této doby by měli být rozloženy vklady do cenných papírů například podle tabulky 5. Třetí možností je vložit jednorázový vklad do konzervativní investice a odtud pravidelně převádět prostředky například do dynamické strategie. Tato možnost je již obdoba pravidelného investování. Na grafu 5 je srovnání pravidelného a jednorázového vkladu do akciového fondu Conseq Invest Akciový v období od 5.1.2009 do 2.6.2009. Hodnota jednorázového vkladu je 50 000 Kč a pravidelný vklad se rovná 500 Kč za 1 den, kde tyto prostředky jsou vkládány do výše 50 000 Kč. Z grafu je patrné že pravidelná investice vynáší více než jednorázový vklad. [5]



Graf 5: Srovnání jednorázové a pravidelné investice
Zdroj: Conseq Investment Management, a. s., vlastní tvorba

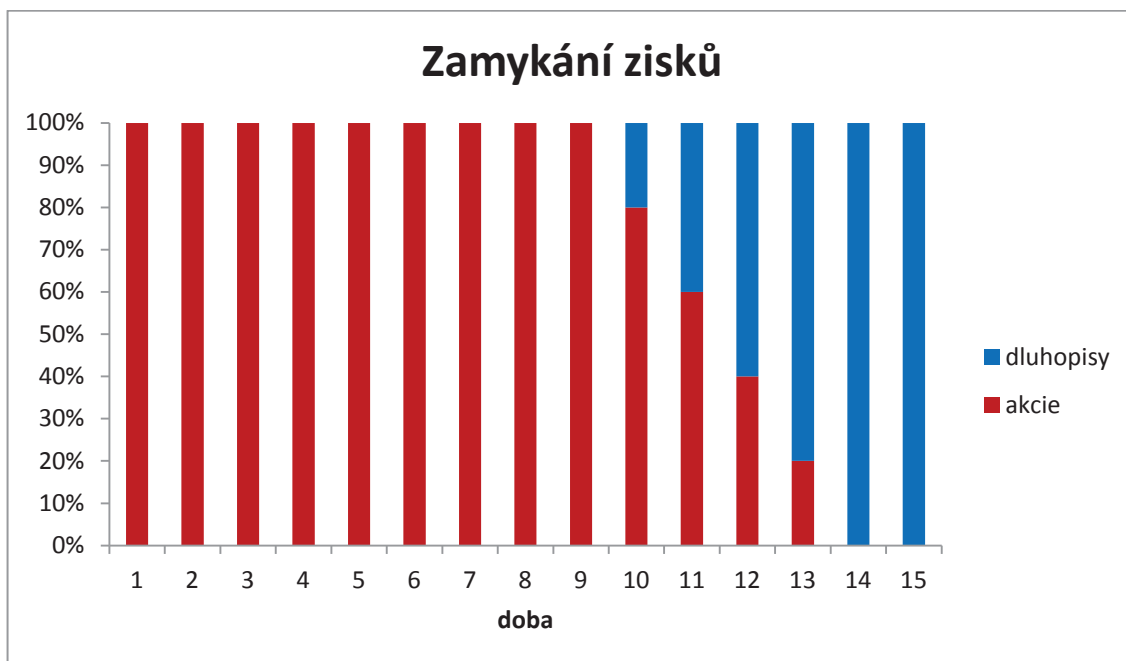
U pravidelného investování kdy ukládáme menší částky, se postupuje obdobně jako u investice jednorázové, ve smyslu rozložení rizika. Podle investičního horizontu a profilu investora volíme jednotlivé cenné papíry například dle tabulky 5.

Tabulka 5: investiční strategie

	Peněžní trh	Dluhopisy	Akcie
	Konzervativní		
Do 1 roku	100 %	0 %	0 %
Do 5 let	60 %	40 %	0 %
Nad 5 let	30 %	50 %	20 %
	Vyvážený		
Do 1 roku	100 %	0 %	0 %
Do 5 let	50 %	50 %	0 %
Nad 5 let	20 %	40 %	40 %
	Dynamický		
Do 1 roku	80 %	20 %	0 %
Do 5 let	20 %	70 %	10 %
Nad 5 let	0 %	50 %	50 %

Zdroj: : Conseq Investment Management, a. s., vlastní tvorba

Další možností jak snížit riziko ztráty je tak zvané uzamykání zisků. Při střednědobém a dlouhodobém investování by měla být vždy využita tato možnost. Uzamykání zisků znamená, že po určitou část doby jsou prostředky investovány agresivněji a po té se převádí do konzervativnějších investic. Například se bude jednat o investici s 15-ti letým horizontem a bude zvolena dynamická strategie. Dvě třetiny doby budou peněžení prostředky směřovány do akciových fondů. Po zbytek doby se budou prostředky do akciových fondů snižovat a více se začne investovat do dluhopisových fondů, tak jak je to vidět na grafu 6. Tuto možnost využívá mnoho společností. Hlavní výhoda je v tom, že investované prostředky jsou převáděny z agresivnější investice do konzervativnější a tím pádem se eliminuje riziko ztráty při větším poklesu například u akcií. Nevýhoda je, že k takovému poklesu nemusí dojít a prostředky by se mohly zhodnotit více. [13] [14]



Graf 6: Zamykání zisků

Zdroj: Conseq Investment Management, a. s., vlastní tvorba

2.2.4 Shrnutí

Pokud chce člověk investovat, musí vědět na jak dlouho a kam uloží svoje finanční prostředky a s jakým budoucím cílem je bude chtít využít. Také by měl počítat s tím, že se na nějaký čas vzdá své rezervy a neměl by s ní počítat do konce doby investice. Pokud by ji ukončil předčasně, hrozí zde riziko ztráty. Není doporučováno takto odkládat více než 20% svého příjmu nebo příjmu, který by jinak chyběl v rodinném rozpočtu.

3 ANALÝTA PROBLÉMU A SOUČASNÉ SITUACE

3.1 Investice do bydlení

Každý člověk chce někde bydlet. Dá se říci, že jsou dvě možnosti, jakým způsobem bydlet můžeme. První je, že si nemovitost pronajmeme a druhou možností je, že si ji koupíme nebo postavíme, ať už za vlastní nebo cizí prostředky. Každý z nás má jiné priority, a proto nelze obecně říci, která varianta je výhodnější. Někdo chce cestovat a je pro něj výhodnější bydlet v nájmu, někdo jiný má touhu po jistotě ve vlastním zázemí. Při rozhodování jakým způsobem bude daný jedinec či rodina bydlet

je důležité zvážit, jaké mají možnosti a cíle do budoucna a sestavit si seznam výhod a nevýhod bydlení ve vlastní nebo cizí nemovitosti. [10]

„Podíváme-li se na dlouhodobé trendy cen bydlení, nevypadá bydlení obývané vlastníkem v porovnání s akciovým trhem jako dobrá dlouhodobá investice: přes občasnou volatilitu nepřinesly nemovitosti dlouhodobým investorům prakticky žádné kapitálové zisky. Musíme však vzít v úvahu určitou implicitní dividendu, již se dostává vlastníků nemovitosti, tj. hodnota přístřeší a dalších služeb, které domov poskytuje. Tyto dividendy nepodléhají zdanění. Bohužel neexistuje žádné přesné měřítko nezdanitelné implicitní dividendy, které vlastní bydlení poskytuje ve formě různých výhod, jež by bylo možno srovnat s dividendou akcií (ve většině případů zdanitelnou); rovněž neexistuje nějaká přesná míra nákladů na údržbu, o kterou je dividendu z bydlení nutno snížit. Vlastně by ani nemohlo existovat nějaké přesné měřítko implicitní dividendy z bydlení, neboť neexistuje způsob, jak ocenit psychický užitek, jehož člověk dosahuje bydlením ve vlastní nemovitosti, nebo psychický náklad spojený s nutností se o nemovitost starat. Tento psychický užitek nelze substituovat nájemným, které by bylo možné z nemovitosti účtovat, neboť nájemci jsou většinou lidé z podstatně odlišných poměrů“ [9]

3.2 Vlastní bydlení vs. podnájem

Níže jsou popsány obecné výhody a nevýhody podle, kterých se člověk může rozhodovat, zda zvolí podnájem nebo vlastní bydlení. Jedná se pouze o základní rozdíly, každý z nás může mít jiný seznam výhod a nevýhod. [6][9][10]

Nájem

1. Výhody

- Možnost se odstěhovat kamkoliv a relativně kdykoliv
- Nižší náklady na údržbu
- Vlastní finanční prostředky se mohou zhodnocovat lépe než u nákupu nemovitosti

2. Nevýhody

- Nejistota ve výši nájemného
- Vlastník nemovitosti může zanedbávat údržbu

- Z psychologického hlediska platí člověk celý život a není ve vlastním

Vlastní nemovitost

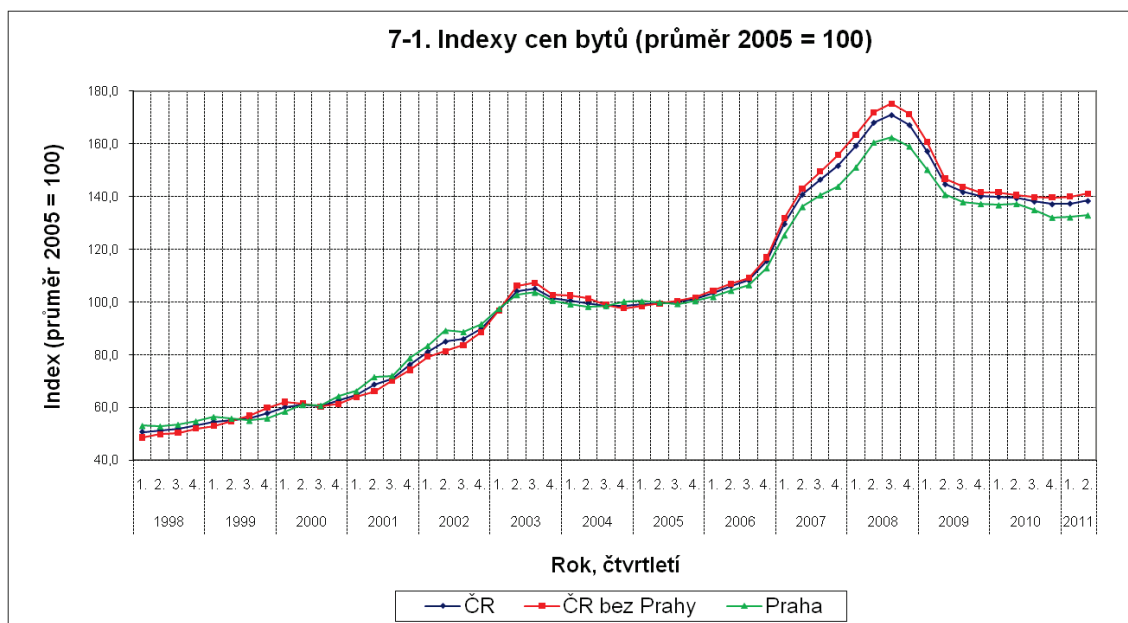
1. Výhody

- Jistota majetku, který nikdo nemůže ukrást
- Možnost si upravit bydlení k obrazu svému – stavební úpravy
- Nemusí nikomu platit

2. Nevýhody

- Nízká likvidita při prodeji
- Vyšší náklady na údržbu
- Splácení úvěru, v případě nedostatku vlastních zdrojů

Pokud se člověk rozhodne pro vlastní bydlení, tak kromě jeho finančních možností je důležitá i doba, ve které se rozhodne nemovitost koupit. Nastávají období recese, kdy ceny bytů klesají a naopak období kdy rostou. Na grafu 7 je vidět, že ceny bytů v ČR z dlouhodobého hlediska rostou. Nicméně v roce 2008, kdy ve světě nastala ekonomická recese, ceny začaly klesat. Bohužel se nedá přesně říci, jakým směrem se bude ubírat vývoj cen, a proto je velmi těžké také odhadnout dobu kdy koupit nemovitost. V kratším horizontu se dá částečně opřít o analýzy, které provádějí státní i soukromé subjekty a člověk si může určit v tomto horizontu dobu, ve které bude nákup nemovitosti pro něj výhodný. Pokud by byl nákup nemovitosti realizován i v době kdy ceny jsou ve svém krátkodobém horizontu na vrcholu, tak z dlouhodobého hlediska na nemovitosti vydělá. Průměrné roční zhodnocení nemovitosti se pohybuje okolo 6% nominální hodnoty, bez opotřebení. Alespoň tak tomu bylo od roku 1999 do roku 2011. [6][22]



Graf 7: Ceny bytů - ČR (index, 2005 = 100)
Zdroj: ČSÚ, 2012, online

Cenu nemovitostí výrazně snižuje jejich opotřebení, a proto je nutné provádět rekonstrukce. Průměrná doba, za kterou se provádí rekonstrukce u nemovitostí je 15 let. Po této době začínají dosluhovat spotřebiče, rozvody v domě podléhají únavě materiálu včetně stavebních součástí, například okna, podlahy, u rodinného domu střecha. Cenu nemovitosti snižují i nové technologie, které u dříve postavených domů neexistovaly, ale v dnešní době jsou poměrně rozšířené a využívány. Jedná se zejména o energeticky aktivní prvky, jako jsou tepelná čerpadla, sluneční elektrárny, vícesklá okna, které mají lepší izolační účinky a mnoho dalších. Proto jsou rekonstrukce a údržba důležitá a i s těmito položkami musí nový majitel nemovitosti do budoucna počítat a zahrnout je do svého rozpočtu. [6][21]

3.3 Rodinný rozpočet

"Už jako malý kluk jsem si musel uklízet pokoj, pomáhat v domácnosti a vést si záznamy o tom, zač utrácím své malé kapesné. [...] doma jsem musel odjakživa vykazovat, za co jsem svých pár korun kapesného utratil. Po letech jsem se v Kanadě snažil víceméně úspěšně vštípit stejný zvyk svým dětem." [1]

Tento úryvek z knihy Tomáše Bati připomíná, jak se dříve plánoval rodinný rozpočet. V dnešní době kdy je počítačová technologie na vysoké úrovni, se rozpočet už dělá skoro sám. Stačí platit kartou nebo zadávat příkazy v bance z účtu a na konci

měsíce, když přijde výpis, je vidět kdo za co utratil peníze. Nicméně je důležité rozpočet plánovat a to hlavně platí, když si jednotlivec nebo rodina chce pořídit nemovitost. Jednotlivé položky, které by neměli být opomíjeny jsou uvedeny níže. [7]

Pomocné prvky rodinného rozpočtu

- Příjmy (mzda, podnikání, příjmy z pronájmu, jednorázové příjmy)
- Nájemné nebo splátka hypotéky
- Jiné úvěry (spotřebitelské, leasing)
- Domácnost (jídlo, úklid, hygienické prostředky)
- Doprava
- Děti (kapesné, školené, doprava do školy)
- Oblečení
- Kultura a koníčky (sport, kino, divadlo, výlety)
- Společenské akce (vánoce, narozeniny, dovolená)
- Pojištění
- Spoření
- Rezerva

Každou položku je třeba detailněji rozepsat a zařadit do dané kategorie příjmy či výdaje, které během roku nastanou. Jelikož se objevují položky, které nastávají jednou za rok, je vhodné si nejdříve spočítat roční částky a po té je převést na měsíční.

Pro představu jak může vypadat roční rozpočet rodiny, uvedeme příklad. Čtyřčlenná rodina, dva rodiče a dvě děti. Příjmy mají pouze ze závislé činnosti, bydlí v nájemním bytě. Jejich rodinný roční rozpočet je uveden v tabulce 6. Hodnoty příjmů a výdajů jsou přepočítány dle tabulek nákupů a cen z Českého statistického úřadu, tak aby odpovídaly tomuto příkladu.

Tabulka 6: Roční rozpočet rodiny

Celkové příjmy	480 000 Kč
Nájem	120 000 Kč
Údržba nemovitosti	5 000 Kč
Jídlo	95 000 Kč
Oblečení	15 000 Kč
Kosmetika a drogerie	8 000 Kč
Doprava	20 000 Kč
Média (telefon, TV, internet)	18 000 Kč
Zdravotní péče (léky, vitamíny)	3 000 Kč
Škola (stravné, autobus)	50 000 Kč
Kapesné dětí	7 000 Kč
Automobil (PHM, opravy a údržba)	25 000 Kč
Sport, koníčky	8 000 Kč
Kultura (kino, divadlo, kulturní akce)	5 000 Kč
Společenské události (vánoce, narozeniny)	10 000 Kč
Pojistné a spořicí produkty	30 000 Kč
Zůstatek (rezerva)	61 000 Kč

Zdroj: ČSÚ, vlastní tvorba

Každá rodina je jiná a jiný je i rozpočet, položky použité v tabulce 6 jsou pomocné podle, kterých si každý sám může vytvořit svůj rozpočet, zde jsou uvedeny nejběžnější výdaje, které u českých domácností nastávají. Pro zjištění výdajů je vhodné si zapisovat denně, za co a kolik bylo utraceno. [7][21]

3.3.1 Dlouhodobý rozpočet

Tak jako se plánuje měsíční nebo roční rozpočet rodiny, je potřeba plánovat rozpočet dlouhodobě. Když se naplánuje rozpočet na začátku krátkodobý a následně na

to dlouhodobý, například na horizont 15 let, je téměř jisté, že takto nebude vypadat za 15 let. Je to dáno tím, že na něj působí mnoho vlivů. Mezi nejvýraznější vlivy patří příjmy a výdaje, které se mohou měnit. Může se například jednat o povýšení v zaměstnání a tím se zvýší příjem rodiny nebo v opačném případě ztráta zaměstnání. Dalším významným je ekonomická a politická situace země ve, které člověk žije. V případě České republiky se v posledních letech poměrně často měnila daň z přidané hodnoty, u výdajů to znamená kolísání, kde roční změna může být i několik tisíc korun. V neposlední řadě je zde vliv inflace. Z pravidla se lze proti nepříznivým vlivům zajistit pojištěním nebo odložením části spotřeby do investice, která z dlouhodobého hlediska vynáší. Nicméně je zde riziko, že když jsme nějakým způsobem zajištění proti nepříznivým vlivům, nevíme jak dlouho a do jaké míry nás budou ovlivňovat. Proto je také důležité náš dlouhodobý rozpočet pravidelně kontrolovat a upravovat na aktuální situaci. [7]

Pokud budeme uvažovat pořízení nemovitosti, je poměrně důležité si udělat například scénáře, co všechno během této doby může nastat a jak se proti tomuto zajistit. Mezi nejčastější příčiny změny v rodinném rozpočtu je změna příjmů nebo výdajů. Jak již bylo zmíněno, u příjmů to zpravidla bývá zvýšení příjmu nebo ztráta zaměstnání na nějakou dobu. Pokud rodina plánuje děti je potřeba počítat s tím, že se zvednou výdaje a taktéž i v případě pořízení nemovitosti. Opotřebením spotřebičů je okolo 10 let. U rodinných domů se rekonstrukce provádí mezi 15 až 20 lety stáří domu a potom ve stejném časovém úseku další. A částky to nebývají malé. Oprava střechy, výměna topného systému či nová koupelna nebo kuchyň vyjdou na několik set tisíc korun. Nelze obecně říci, která část a jak moc se bude rekonstruovat, ale potřeba se na to připravit. [7] [21]

Například pořízení rodinného domu, kde se jedná o novostavbu, tak v dnešní době poskytovaná záruka na střechu se pohybuje okolo 30 let. Tento údaj nám může alespoň předběžně určit, kdy se střecha bude měnit. Zatímco bílá technika takto dlouhou dobu nevydrží. Obecně můžeme počítat s 10 lety, ale toto může nastat i dříve nebo později, záleží na tom, jak moc se bude používat a jak kvalitní je. V tomto případě je vhodné počítat s tím, že po zhruba 15 letech by mohla být rezerva vytvořená na rekonstrukci alespoň ve výši 500 000 Kč. Když nám rezerva stačit nebude, použijeme cizí zdroje na

dofinancování, opačném případě, upravíme rozpočet tak, aby uspořena částka pokryla další rekonstrukci v budoucnu. [7]

Další věci u pořízení nemovitosti a plánování dlouhodobého rozpočtu jsou cizí zdroje na pořízení nemovitosti. Pokud rodina plánuje s použitím cizích zdrojů koupit či postavit nemovitost a aktuálně nemá náklady na bydlení, je důležité se zamyslet v jaké výši a jak dlouho je bude splácet. Pokud v rodinném rozpočtu například zbývá 20 000 Kč a plánujeme splátku ve stejné výši, tak při úrokové sazbě 4% p.a. budeme splácet 18 let. Ale už nám nemusí zbývat rezerva na pokrytí jiných nečekaných výdajů. V kapitole 4 je popsáno jak si nastavit splácení cizích zdrojů a jak je dříve splatit pomocí různých nástrojů. [7]

4 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ

V kapitole 3.3.1 bylo zmíněno, že je důležité si sestavit rodinný rozpočet, hlavně v případě když plánujeme pořídit nemovitost. V této kapitole je popsáno jak si nastavit rozpočet a splácení cizích zdrojů, pomocí kterých se bude financovat pořizovaná nemovitost.

4.1 Dřívější splacení pomocí kolektivního investování

Budeme uvažovat pořízení nemovitosti, kterou budeme financovat cizími zdroji. Splácení větších částek, které se pohybují v řádech milionů korun, zatíží rozpočet rodiny na poměrně dlouhou dobu. Proto je důležité si zvolit nemovitost takovou, na kterou dosáhneme splátkou a po odečtení výdajů ještě zbude v rodinném rozpočtu rezerva. U člověka, který by si pořídil nemovitost a splácel ji veškerými volnými prostředky, hrozí riziko, že v případě špatné životní situace na tuto splátku nebude mít a o svoji nemovitost může přijít. Na příkladu můžeme porovnat stejný případ, ale s různým nastavením splácení.

Nákup nemovitosti ve výši 2 500 000 Kč. Cizím zdrojem, bude v tomto případě hypoteční úvěr se sazbou 4% p.a. po celou dobu splácení. Celkový příjem budeme uvažovat ve výši 40 000 Kč a výdaje bez splátky hypotečního úvěru 18 000 Kč měsíčně. V tabulce 7 je uvedena rodina Novákova a Adamova.

Tabulka 7: Srovnání úvěru a doba splatnosti

	Novákovi	Adamovi
Příjem	40 000 Kč	
Výdaje	18 000 Kč	
Splátka úvěru	22 000 Kč	12 000 Kč
Rezerva	0 Kč	10 000 Kč
Doba splatnosti	12 let	30 let
Zaplaceno na úrocích	650 000 Kč	1 800 000 Kč

Zdroj: Vlastní tvorba

Z tabulky 7 je vidět, že rozdíl na zaplacených úrocích u rodiny Adamových je 1 150 000 Kč, což tvoří téměř polovinu poskytnutého úvěru. Takový obrovský rozdíl by málo kdo toleroval a volil by variantu Novákových. ALE! Dvanáct let je dlouhá doba během, které může nastat mnoho špatných životních situací nebo se mohou jen zvýšit výdaje v rodině a nemovitost se „pomalou může dostávat do rukou banky“. Zatím co Adamovi mohou být v „klidu“, protože mají rezervu 10 000 Kč a během prvního roku si vytvoří rezervu ve výši čtvrtletního příjmu, což jim může pokrýt nenadálé výdaje. Další věcí je, že obě rodiny si během 30 let naspoří určitou částku. Rodina Adamových bude měsíčně odkládat 10 000 Kč po dobu 30 let. Spočítáme naspořenou částku bez úroků a vlivu inflace.

$$10\,000 * 12 * 30 = 3\,600\,000 \text{ Kč}$$

U rodiny Novákových je úvěr zaplacen za 12 let a dalších 18 budou spořit částku 22 000 Kč.

$$22\,000 * 12 * 18 = 4\,752\,000 \text{ Kč}$$

Opět vidíme, že pro rodinu Novákových to má mnohem větší úsporu peněz a zaplatí i méně na úrocích.

Pokud ovšem zavedeme zhodnocení volných prostředků přes podílové fondy, které jsou popsány v kapitole 2.2.1, tak tento model bude vypadat následovně.

Rezerva, která bude zbývat u každé z rodin se investuje pomocí podílových fondů, tak jak tomu je popsáno v kapitole 2.2. Průměrná roční úroková bude 6% p.a.. Pomocí vzorce 1.4 spočítáme jak bude vypadat na konci naspořená částka.

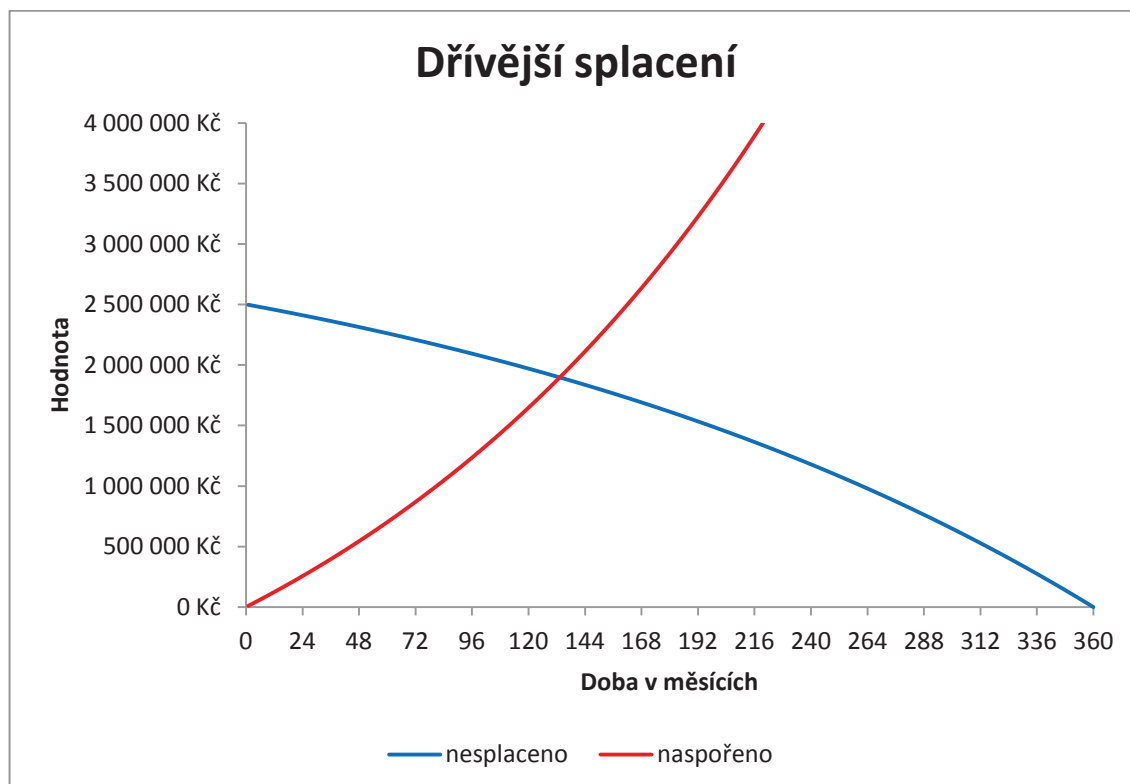
$$S = m * x * \left(1 + \frac{m-1}{2m} * i\right) * \frac{(1+i)^n - 1}{i} \tag{1.4}$$

Ve vzorci 1.4 je m počet úložek za rok, x je výše úložky, i je průměrná úroková míra a n je doba spoření. Po výpočtu zjistíme, že rodina Adamova po 30 letech bude mít našetřeno 9 750 000 Kč a rodina Novákova po 18 letech 8 380 000 Kč. Kladný rozdíl u

rodiny Adamových, tak je 1 364 000 Kč což i převyšuje rozdíl obou rodin na zaplacených úrocích u hypotečního úvěru.

Dřívější splacení

Rodina Adamova bude chtít tento úvěr splatit dříve. Když hodnota uspořené částky dosáhne do výše zůstatku úvěru, tak dojde k jeho doplacení. Lépe to můžeme vidět na grafu 8.



Graf 8: Dřívější splacení, příklad 1
Zdroj: Vlastní tvorba

Z grafu 8 a výpočtu zjistíme, že úvěr může být zaplacen za 134 měsíců (Příloha 1 – splátkový kalendář pro příklad 1) a to je ještě dříve než u rodiny Novákových. Nicméně rodina Adamova zaplatí více na úrocích. Je to z toho důvodu, že zde probíhá menší splátka jistiny a větší splátka úroků. V tabulce 8 je vidět srovnání obou rodin. Rodina Adamova po doplacení úvěru bude pokračovat ve spoření s celou částkou, tak jako rodina Nováková. Na začátku bylo spočítáno, že rodina Nováková je na tom lépe, ale pokud se prostředky nechají zhodnocovat je vidět, že i po odečtení zaplacených úroků na tom bude lépe rodina Adamova.

Tabulka 8: Srovnání dřívějšího splacení a porovnání uspořené částky

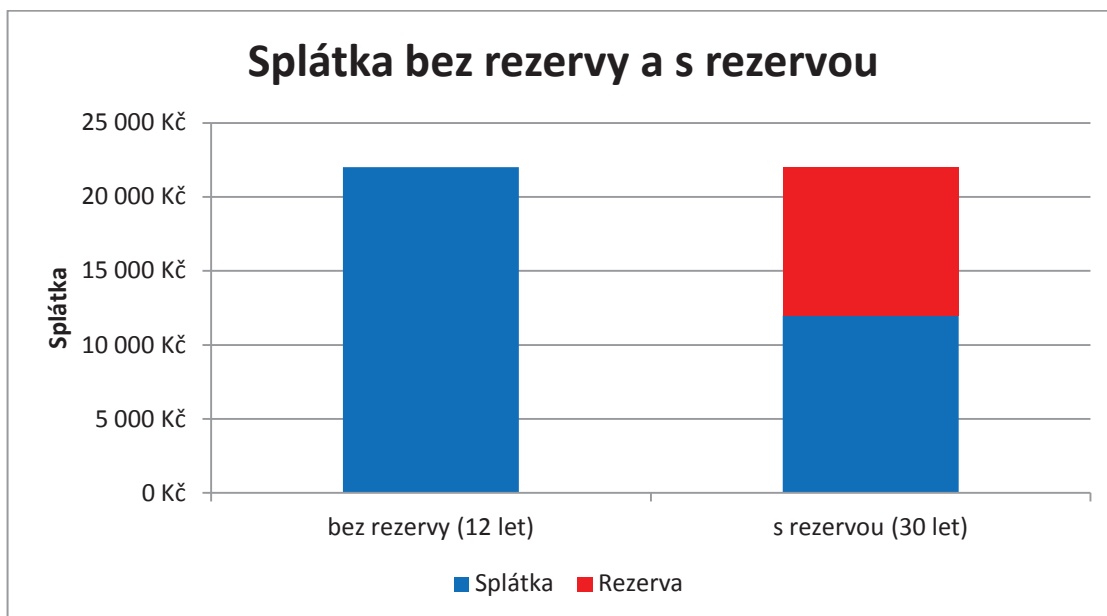
	Novákovi	Adamovi
Rezerva	0 Kč	10 000 Kč
Splátka úvěru	22 000 Kč	12 000 Kč
Doplnění úvěru	12 let	11 let a 2 měsíce
Zaplaceno na úrocích	650 000 Kč	990 000 Kč
Naspořeno	8 380 000 Kč	9 160 000 Kč
- po odečtení úroků	7 733 000 Kč	8 170 000 Kč

Zdroj: Vlastní tvorba

Pokud tuto splátku budeme chápat jako součet rezervy a splátky úvěru za celkovou, tak další výhodou u rodiny Adamových je to, že mají možnost si regulovat „splátku úvěru“. Kdyby rodina Adamova potřebovala pokrýt například nenadálé výdaje, tak do 10 000 Kč měsíčně si mohou snížit „celkovou splátku“, což právě tvoří rezerva. Pokud k tomu během doby splácení nedojde, tak uspořená částka dosáhne stejné hodnoty jako je na zůstatku úvěru za určitou dobu a úvěr může být doplacen.

Nastavení dřívějšího splacení

1. doba splatnosti se nastaví na co nejdelší dobu – tím dojde ke snížení měsíční splátky úvěru
2. rozdíl splátky u delší doby splatnosti a splátky s kratší dobou splatnosti úvěru bude vyplněn rezervou – graf 9
3. rezerva se bude zhodnocovat pomocí bezpečnější investice, která by měla mít dlouhodobé zhodnocení větší než úroková sazba úvěru
4. během doby kontrolovat stavy účtů a případně upravovat, tak aby dle aktuální situace bylo splácení a investování co nejefektivnější
5. v případě nevyčerpání rezervy během splácení úvěru a dosažení hodnoty rezervy ve výši zůstatku úvěru = doplacení úvěru



Graf 9: Splátka bez rezervy a s rezervou
Zdroj: Vlastní tvorba

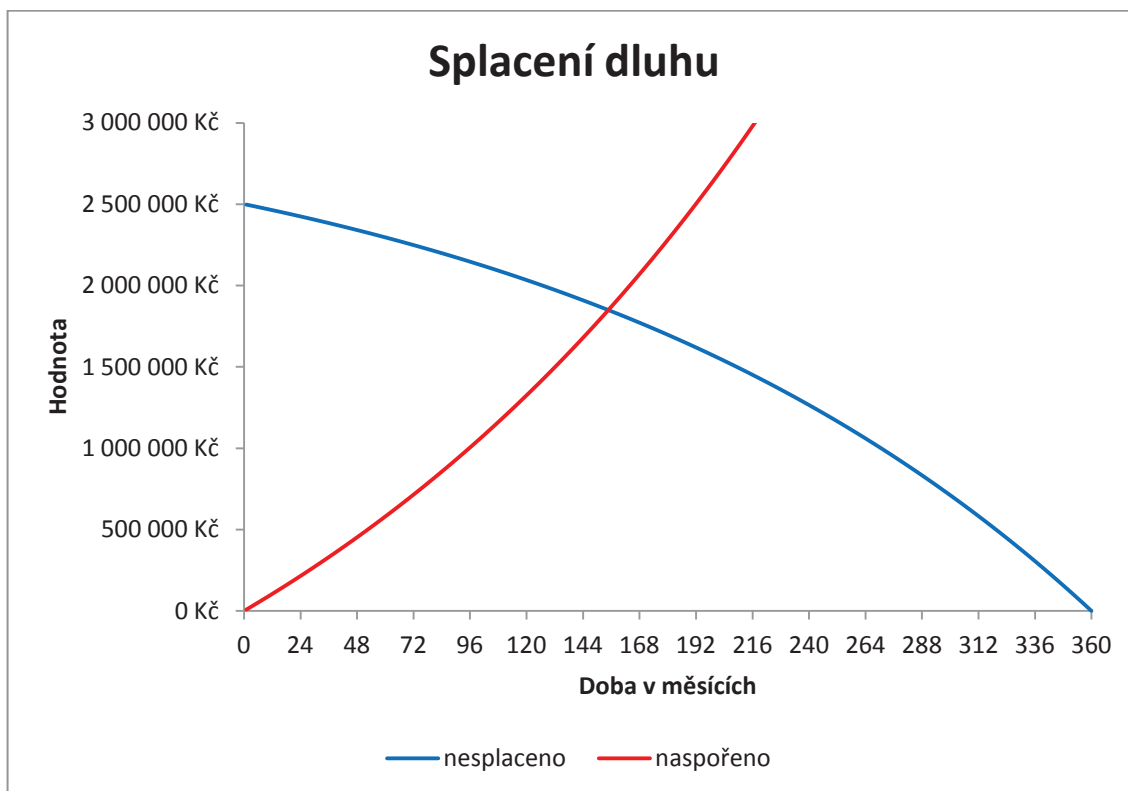
V dalším příkladu je uvedeno, jak to může vypadat, když by úroková sazba na hypotečním úvěru byla 5% a dlouhodobé zhodnocení na investicích ve stejné výši.

Tabulka 9: Srovnání dřívějšího splacení a porovnání uspořené částky, příklad 2

	Novákovi	Adamovi
Rezerva	0 Kč	8 500 Kč
Splátka úvěru	22 000 Kč	13 500 Kč
Doplnění úvěru	13 let	13 let
Zaplaceno na úrocích	905 000 Kč	1 435 000 Kč
Naspořeno	7 080 000 Kč	7 080 000 Kč
- po odečtení úroků	6 175 000 Kč	5 645 000 Kč

Zdroj: Vlastní tvorba

U druhé příkladu vidíme, že ke dřívějšímu splacení úvěru dojde ve stejné době jako u doby splatnosti s maximální možnou částkou, kterou můžeme využít na splátku. Další věcí je, že je zaplaceno více na úrocích na hypotečním úvěru a celková naspořená částka po 30 letech u rodiny Adamových je nižší. Na grafu 10 je vidět průběh splacení a růst hodnoty investice.



Graf 10: Dřívější splacení, příklad 2
Zdroj: Vlastní tvorba

U druhého příkladu je vidět, že zvýšením doby splatnosti, ač se nám sníží splátka, ale zaplatíme více na úrocích. I přes to, že jsme v tomto příkladě investovali rezervu, nebyla efektivita tak výhodná jako v příkladě předešlém. Je důležité si uvědomit, jakým způsobem zvolíme nastavení mezi dobou splatnosti, výší rezervy a kdy přibližně budeme plánovat doplacení úvěru. V tomto případě bylo negativem snížení úrokové míry na investici a zvýšení úrokové sazby na hypotečním úvěru. (Příloha 1 – splátkový kalendář pro příklad 2).

Vliv inflace

Pokud bysme uvažovali, pouze splácení úvěru nebo pouze spoření je důležité odečíst inflaci. U úvěru hraje inflace v náš prospěch, protože se nám reálná hodnota úvěru snižuje. Naopak u spoření či investování do cenných papírů nám výnosy inflace snižuje. V případě, že budeme chtít doplatit dříve hypoteční úvěr pomocí investování, nemusíme brát inflaci v úvahu, protože na obě strany nám působí stejně. Po přepočtu na reálnou hodnotu peněz dojdeme ke stejnému závěru, jen s jinými čísly. Od úrokových

sazeb odečteme hodnotu inflace a dojdeme ke stejnému datu, ke kterému můžeme doplatit úvěr. Po doplacení úvěru a následném spoření se musí počítat i s inflací. [20]

Shrnutí dřívějšího splacení pomocí kolektivního investování

Jedná se pouze o model, který má statické nastavení zhodnocení volných prostředků a stejnou výši úrokové sazby na hypotečním úvěru. V reálu se oba úroky mění v čase. Nehledě na to, že v podílových fondech se nejdříve investují peníze do akciových fondů, kde je velká volatilita a není tím dosaženo rovnoměrného zhodnocení peněz. Tento model má demonstrovat, jak by mělo vypadat nastavení splácení a jakým způsobem lze doplatit dříve úvěr. Nelze říci, jakým způsobem se budou do budoucna vyvíjet hypoteční úvěry a jak se budou zhodnocovat peníze v případě investování do cenných papírů, nicméně z historického hlediska můžeme předpokládat dlouhodobý růst cenných papírů. Proto je důležité zamyslet se nad tím, jak bude v dané rodině nastaveno splácení, kolik zbude na rezervu a jaké situace mohou rodinu potkat a zda je proti těm špatným situacím zajištěna. Nehledě na to, že po určité době je potřeba provést rekonstrukce a opravy, které se mohou pohybovat v nemalých částkách. Pokud si rodina zvolí obdobné nastavení splácení jako v příkladu u rodiny Adamových, má větší možnosti jak disponovat s penězi, řešit již zmíněné rekonstrukce a opravy a sama si tak může určit, kdy úvěr splatí. Když sečteme částku rezervy a splátku úvěru a budeme přemýšlet tak, že se jedná celou splátku úvěru, dojdeme k závěru, že do určité hranice (splátka hypotečního úvěru) si může tuto celkovou splátku regulovat podle vlastních potřeb. Toto je ovšem vykoupeno zaplacením větší částky na úrocích.

4.2 Oportunitní investice

V našem případě můžeme chápat oportunitní investice jako alternativní investice, které mohou nastat za stejných nebo jiných podmínek než byly uvedeny v kapitole 4.1.

4.2.1 Vlastní zdroje a splácení pomocí nájmu

Jednou z možností jak splatit dříve úvěr je pomocí pronajímání nemovitosti. V tomto případě již jsme vlastníky nějaké nemovitosti, například bytu a chceme se přestěhovat do rodinného domu nebo nevlastníme žádnou nemovitost, ale máme dostatek vlastních prostředků pro pořízení vlastní nemovitosti.

Podíváme se na první případ, kdy vlastníme nemovitost. V podstatě jsou dvě možnosti jak si pořídit nemovitost, kterou požadujeme. Buď prodat stávající nemovitost a koupit následně požadovanou nebo ji pronajímat a cizími zdroji koupit tu kterou chceme, s tím, že nájemné bude splácet tyto cizí zdroje. Velkou výhodou je, že nám splátka cizích zdrojů nezatěžuje rodinný rozpočet a po doplacení můžeme mít z nájemného rentu. Naopak nevýhodou je, že se musíme starat o dvě nemovitosti počítat s většími náklady na údržbu a opravy a také to, že nájemníci nemusí platit řádně nájem nebo nemusí být zájem ze strany nájemníků v takové nemovitosti bydlet. Je na zvážení, v jaké lokalitě se nemovitost nachází, zda bude zájem ze strany nájemníků a zda nájemné pokryje náklady na splácení cizích zdrojů.

U druhého případu kdy disponujeme vlastními zdroji ve výši, za kterou bysme mohli pořídit nemovitost, nastává otázka, zda financovat vlastními nebo cizími zdroji. Neboť v dnešní době jsou cizí zdroje méně nákladné než zdroje vlastní. Na jednoduchém výpočtu si toto můžeme ověřit. Složení cených papírů může vypadat následovně – akcie 60%, dluhopisy 25%, komodity 15%. V tabulce 10 jsou uvedeny hodnoty.

Tabulka 10: Průměrné úrokové sazby

Průměrná sazba hypotečního úvěru	4%
Průměrný reálný dlouhodobý výnos nemovitosti	3%
Průměrné dlouhodobé zhodnocení cenných papírů	7%
Průměrná dlouhodobá inflace	3%

Zdroj: Český statistický úřad, 2012, online; Hypoindex.cz, 2012, online

V tabulce 11 je uvedeno srovnání investice do nemovitosti vlastními a cizími zdroji s kombinací investice do cenných papírů. Pokud bychom investovali 100% vlastních zdrojů do nemovitosti, kde je její reálné zhodnocení 3%, tak tyto 3% tvoří náš zisk. Naopak při kombinaci vlastních a cizích zdrojů vkládáme 100% vlastních zdrojů do investice s cennými papíry a 100% úvěru do nemovitosti. Pak celkový reálný zisk je 6%. Níže v tabulce 12 je uvedena kombinace vlastních a cizích zdrojů kde je 70% úvěr a 30% vlastních zdrojů jde do nemovitosti. Zbýlých 70% vlastních zdrojů investujeme do cenných papírů. Reálné zhodnocení je 5,1%. Na tomto příkladu je vidět, že investice

do nemovitosti vlastními zdroji není úplně optimální variantou z hlediska výnosnosti investice.

Tabulka 11: Srovnání investice do nemovitosti vlastními a cizími zdroji

	Pouze vlastními zdroji	Kombinace vlastních a cizích zdrojů	
	Investice do nemovitosti	Investice do nemovitosti	Investice do cenných papírů
Vlastní zdroje	0%	-	7%
Úvěr	-	- 4%	-
Inflace	-	3%	- 3%
Reálné zhodnocení nemovitosti	3%	3%	-
Zisk (reálný)	3%	2%	4%

Zdroj: Vlastní tvorba

Tabulka 12: Srovnání investice do nemovitosti vlastními a cizími zdroji při různém rozložení

Investice do:	Nemovitosti		Cenných papírů
Vlastní zdroje	0%	-	7%
Úvěr	-	- 4%	-
Inflace	-	3%	-3%
Reálné zhodnocení nemovitosti	3%		-
Rozložení zdrojů	30%	70%	70%
Zisk	0,9%	1,4%	2,8%
Celkový zisk (reálný)	5,1%		

Zdroj: Vlastní tvorba

Z tohoto jednoduchého výpočtu je vidět, že i když disponujeme vlastními prostředky, tak cizí zdroje nám pomáhají zhodnotit své vlastní. Je důležité si rozmyslet, zda tuto formu zvolíme. V případě kdy by se ekonomická situace změnila ať už v rodině nebo světově, pořád máme relativně likvidní prostředky – vlastní zdroje, kterými můžeme doplatit cizí zdroj. Další výhodou takového uvažování je to, že pokud se jedná o částky řádově v milionech korun, tak zisk, který se generuje z vlastních zdrojů, může pokrýt část nebo celou splátku cizích zdrojů a po doplacení nám vznikne renta.

Nevýhodou je, že není garance těchto úrokových sazeb. Mohou se výrazně od sebe rozcházet a tím může klesat zisk, ale také nemusí.

4.2.2 Splácení pomocí investičního životního pojištění

Obdobou dřívějšího splacení, které je popsáno v kapitole 4.1, je splácení pomocí investičního životního pojištění. Toto splácení si můžeme představit jako splácení překlenovacího úvěru. Bance splácíme po celou dobu pouze úroky. Jistinu tvoří investování pomocí investičního životního pojištění. Když kapitálová hodnota na účtu životního pojištění dosáhne výše úvěru, dojde k jeho doplacení. Výhodou tohoto způsobu splácení je, že člověk je pojištěný a zároveň má nižší náklady na úvěr než kdyby ho splácel anuitně. V tabulce 9 je vidět srovnání anuitního splácení a splácení pomocí investičního životního pojištění. Nevýhodou toho splácení je, že rodina má vyšší měsíční náklady a není zaručeno zhodnocení v investičním životním pojištění. [10]

Tabulka 13: Srovnání hypotečního úvěru v kombinaci životního pojištění

	Kombinace IŽP a HÚ	Anuitní splátka HÚ
Sazba	4,7 %	5 %
Splátka	7 833 Kč úroky, 8 435 Kč pojistné Celkem 16 268 Kč	13 199 Kč
Přepłacení HÚ	1 904 400 Kč	1 167 788 Kč
Výnosy		
Odpočet úroků	282 000 Kč	175 168 Kč
Pojistné	36 000 Kč	0 Kč
Zhodnocení na IŽP	984 000 Kč	0 Kč
Celkové výnosy	1 302 000 Kč	175 168 Kč
Náklady na hypotéku	602 400 Kč	992 619 Kč

Zdroj: Syrový, 2009, s. 96

4.3 Srovnání dřívějšího splacení

V tabulce 10 jsou uvedeny výhody a nevýhody výše uvedených možností financování nemovitosti.

Tabulka 14: Srovnání dřívějšího splacení

Typ financování (kapitola)	Výhody	Nevýhody
Financování cizími zdroji (4.1)	Není potřeba mít žádné vlastní zdroje Jsou levné	Zatížení rodinného rozpočtu na dlouhou dobu
Financování cizími zdroji a splácení pomocí investování do vybraných cenných papírů (4.1)	Možnost „regulace“ výše splátky Rezerva v rozpočtu Lze dříve splatit úvěr	Je zapláceno více na úrocích
Financování cizími zdroji a splácení pomocí pronájmu z vlastní nemovitosti (4.2.1)	Po doplacení vzniká renta Není ztížen rodinný rozpočet	Nájemníci mohou přestat platit nájem Vyšší náklady na údržbu – dvě nemovitosti Dle lokality – špatná poptávka ze strany nájemníků
Financování vlastními zdroji (4.2.1)	Nejsou zde úroky Odpadá riziko – neposkytnutí úvěru	Ušlý výnos z oportunitní investice
Financování cizími zdroji s investováním vlastních zdrojů do vybraných cenných papírů (4.2.1)	Může být zajímavé zhodnocení v reálných hodnotách Likvidita	Riziko změn úrokových měr
Financování cizími zdroji v kombinaci s životním pojištěním (4.2.2)	Snížení nákladů na cizí zdroje „Automatické“ pojištění úvěru pro případ smrti	Riziko nižších výnosových úroků u ŽP Přibližně stejná doba splácení jako u anuitního Vyšší zatížení rodinného rozpočtu

Zdroj: Vlastní tvorba

Před každým pořízením nemovitosti je potřeba si dobře rozmyslet jak tuto nemovitost budeme financovat. V jaké lokalitě ji koupíme, jak bude velká, jaký to bude typ nemovitosti apod. To vše se odvíjí od našich cílů, kterých chceme dosáhnout naší aktuální finanční situace a předpokládané situace v budoucnu. Po té si vytvoříme dlouhodobý rozpočet a vytvoříme několik scénářů, které mohou nastat. Srovnáme různé druhy možností jak financovat nemovitost a zvolíme tu, která je pro nás v dané situaci nejvýhodnější. Obecně nelze říci, který z výše uvedených typů financování je nejvýhodnější. Každý má jiné priority a sami si musíme určit co je pro nás výhodné.

ZÁVĚR

V této práci je popsáno jakým způsobem je možné v dnešní době financovat pořízení nemovitosti, jaké jsou zdroje financování. Jsou popsány cizí zdroje, jejich rozdělení a princip fungování. Dále jsou popsány investice do cenných papírů, jakožto nástroje pomocí, kterého je možné dosáhnout dřívějšího doplacení cizích zdrojů.

V praktické části je popsán rodinný rozpočet a jak rozpočet ovlivňuje pořízení a udržování nemovitosti. Jaké stavy mohou nastat v průběhu života každého z nás a jakým způsobem ovlivní strukturu příjmů či výdajů. Dále v praktické části jsou demonstrovány příklady toho jak si nastavit splácení cizích zdrojů a jsou popsány výhody a nevýhody různých nastavení.

Práce je psána obecně a nezaměřuje se na konkrétní typy financování. Proto je určena všem, kteří chtějí financovat pořízení nemovitosti. Jedná se v podstatě o metodiku, jak postupovat a na co si dávat pozor, pokud se jednotlivec či rodina rozhodne financovat nemovitost. Příklady, které jsou v práci uvedeny jsou pouze demonstrativní a jsou popsány, tak aby bylo pochopitelné jakým způsobem by měl každý přemýšlet před pořízením nemovitosti.

Dále je v praktické části popsáno dřívější splacení cizích zdrojů. Každá z popisovaných částí dřívějšího splacení má své výhody a nevýhody a nelze tedy obecně říci, která je z nich nejvýhodnější. Proto je v této práci popsáno více způsobů financování při pořízení nemovitosti a dřívějšího splacení cizích zdrojů. U každého jedince či rodiny je jiná situace před pořízením nemovitosti a volba určitého způsobu financování, které jsou popsány v práci mohou pomoci lidem v tom, aby splatili cizí zdroje dříve a nedostávaly se například do dluhových pastí. Část práce je věnována i lidem, kteří mají vlastní prostředky a rozhodují se zda je použijí na financování nemovitosti. Ne vždy se vyplatí použít veškeré vlastní zdroje na financování nemovitosti. Tímto bylo dosaženo cíle a to, navržení postupu dřívějšího splacení pomocí oportunitních investic.

Práce je koncipována, tak aby každý viděl jaké výhody a nevýhody má daný typ financování, jaké výnosy nebo naopak náklady jsou s tímto financováním spojené a zda se zvolená forma vyplatí či nikoliv.

Seznam literatury

- [1] BAŤA, Tomáš; SINCLAIR Soňa. *Švec pro celý svět*. 1. vyd. Praha: Melantrich, 1991. 245 s. ISBN 80-702-3106-8.
- [2] JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* 1. vyd. Praha: Grada publishing, 2011. 167 s. ISBN 978-80-247-3670-9
- [3] JELÍNEK, J. *Akciové trhy a investování*. 1. vyd. Praha: Grada publishing, 2009. 656 s. ISBN 978-80-247-2963-3
- [4] KOHOUT, Pavel. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 6. vyd. Praha: Grada publishing, 2010. 296 s. ISBN 978-80-247-3315-9.
- [5] KOHOUTOVÁ, Zuzana. *Pravidelná investice je výhodnější než jednorázová, dokázali odborníci*. [Online] iDnes.cz, 2011. [Citace: 15. 2. 2012]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/pravidelna-investice-je-vyhodnejsi-nez-jednorazova-dokazali-odbornici-13b-/inv.aspx?c=A111010_143656_inv_zuk].
- [6] LUX, M. - SUNEGA, P. *Jak dobře investovat do bydlení*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3
- [7] NOVOTNÝ, Radovan. *Jak zvládnout rodinný rozpočet?*. [Online] Investujeme.cz, 2009. [Citace: 16. 2. 2012]. Dostupné z: [<http://www.investujeme.cz/jak-zvladnout-rodinny-rozpocet/>]. ISSN 1802-5900.
- [8] REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 3. vyd. Ostrava: Key Publishing, 2011. 689 s. ISBN 978-80-7418-128-3.
- [9] SHILLER, Robert J. *Investiční horečka: iracionální nadšení na kapitálových trzích*. 1. vyd. Překlad Radim Laník. Praha: Grada Publishing, 2010. 293 s. ISBN 978-80-247-2482-9.
- [10] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada, 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

- [11] VLNAS, Martin. *Floatingové hypotéky pod lupou: pozor na reklamní lákadla! Díl II. Peníze.cz.* [Online] Partners media, s.r.o., 2011. [Citace: 29. 11. 2011.] Dostupné z: [<http://www.penize.cz/hypoteky/205279-floatingove-hypoteky-pod-lupou-pozor-na-reklamni-lakadla!-dil-ii>]. ISSN 1213-2217.
- [12] Conseq. *Ceny fondu.* [Online] Conseq Investment Management, a. s., 2006. [Citace: 11. 2. 2012]. Dostupné z: [https://www.conseq.cz/prices_historical.asp].
- [13] Conseq. *Investiční portfolio.* [Online] Conseq Investment Management, a. s., 2006. [Citace: 11. 2. 2012]. Dostupné z: [<https://www.conseq.cz/page.asp?page=171>].
- [14] Conseq. *Jak investovat.* [Online] Conseq Investment Management, a. s., 2006. [Citace: 11. 2. 2012]. Dostupné z: [<https://www.conseq.cz/page.asp?page=177>].
- [15] Finance.cz. *Co je to hypotéka?.* [Online] Finance media a.s., 2011. [Citace: 28. 11. 2011.] Dostupné z: [<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/co-to-je/>].
- [16] Hypoindex.cz. *Slovníček.* [Online] Fincentrum media, s.r.o., 2011. [Citace: 28. 11. 2011.] Dostupný z : [<http://www.hypoindex.cz/nastroje/slovnicek/ltv/>]. ISSN 1805-0662.
- [17] Hypoteční banka. *Hypotéky.* [Online] Hypoteční banka a.s., 2011. [Citace: 29. 11. 2011.] Dostupné z: [<http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>].
- [18] Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření. [Online] Česká spořitelna, a.s. 2011. [Citace: 20. 11. 2011.] Dostupné z: [http://www.burinka.cz/cs/obchodni_podminky/zakon_o_stavebnim_sporeni/index.shtml].
- [19] Zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru. [Online] Business.center.cz 2011. [Citace: 21. 1. 2012.] Dostupné z: [<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/spotrebitelsky-uver/>].
- [20] ČSÚ. *Inflace.* [Online] Český statistický úřad, 2012. [Citace: 1. 3. 2012] Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/inflace_spotrebitelske_ceny]

- [21] ČSÚ. *Rodinné účty*. [Online] Český statistický úřad, 2012. [Citace: 1. 3. 2012]
Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/rodinne_ucty]
- [22] ČSÚ. *Ceny nemovitostí*. [Online] Český statistický úřad, 2012. [Citace: 1. 3. 2012]
Dostupné z: [<http://www.czso.cz/csu/edicniplan.nsf/aktual/ep-7#72>]

Seznam grafů

Graf 1: Pohyblivá měsíční splátka s konstantním úmorem	14
Graf 2: Konstantní měsíční splátka s pohyblivým úrokem.....	15
Graf 3: Příklad průběhu úrokových sazeb	16
Graf 4: Splácení hypotečního úvěru	21
Graf 5: Srovnání jednorázové a pravidelné investice	27
Graf 6: Zamykání zisků	29
Graf 7: Ceny bytů - ČR (index, 2005 = 100).....	32
Graf 8: Dřívější splacení, příklad 1	39
Graf 9: Splátka bez rezervy a s rezervou	41
Graf 10: Dřívější splacení, příklad 2.....	42

Seznam obrázků

Obrázek 1: Splácení úvěru ze stavebního spoření	20
Obrázek 2: Investiční trojúhelník	23
Obrázek 3: Schéma procesu kolektivního investování	26

Seznam tabulek

Tabulka 1: Efektivní úrok stavebního spoření	17
Tabulka 2: Výpočet naspořené částky	20
Tabulka 3: Srovnání zaplacených úroků.....	22

Tabulka 4: Srovnání bankovních účtů pomocí investičního trojúhelníku	24
Tabulka 5: investiční strategie	28
Tabulka 6: Roční rozpočet rodiny	34
Tabulka 7: Srovnání úvěru a doba splatnosti.....	37
Tabulka 8: Srovnání dřívějšího splacení a porovnání uspořené částky	40
Tabulka 9: Srovnání dřívějšího splacení a porovnání uspořené částky, příklad 2.....	41
Tabulka 10: Průměrné úrokové sazby	44
Tabulka 11: Srovnání investice do nemovitosti vlastními a cizími zdroji.....	45
Tabulka 12: Srovnání investice do nemovitosti vlastními a cizími zdroji při různém rozložení.....	45
Tabulka 13: Srovnání hypotečního úvěru v kombinaci životního pojištění	46
Tabulka 14: Srovnání dřívějšího splacení.....	47

Seznam příloh

Příloha 1: Splátkový kalendář a spoření pro příklad v kapitole 4.1

5 PŘÍLOHY

Splátkový kalendář a spoření pro příklad v kapitole 4.1

Úrok hypotečního úvěru: 4% Doba splácení: 360 měsíců
 Úrok spoření: 6%

měsíc	úmor	úrok	nesplaceno	zapláceno na úrocích	naspořeno
1	3 602 Kč	8 333 Kč	2 496 398 Kč	3 602 Kč	10 050 Kč
12	3 736 Kč	8 199 Kč	2 455 974 Kč	99 199 Kč	123 972 Kč
24	3 889 Kč	8 047 Kč	2 410 154 Kč	196 604 Kč	255 591 Kč
36	4 047 Kč	7 888 Kč	2 362 468 Kč	292 142 Kč	395 328 Kč
48	4 212 Kč	7 724 Kč	2 312 839 Kč	385 737 Kč	543 683 Kč
60	4 383 Kč	7 552 Kč	2 261 188 Kč	477 311 Kč	701 189 Kč
72	4 562 Kč	7 373 Kč	2 207 432 Kč	566 780 Kč	868 409 Kč
84	4 748 Kč	7 187 Kč	2 151 487 Kč	654 059 Kč	1 045 943 Kč
96	4 941 Kč	6 994 Kč	2 093 262 Kč	739 059 Kč	1 234 427 Kč
108	5 143 Kč	6 793 Kč	2 032 665 Kč	821 686 Kč	1 434 536 Kč
120	5 352 Kč	6 583 Kč	1 969 599 Kč	901 845 Kč	1 646 987 Kč
132	5 570 Kč	6 365 Kč	1 903 964 Kč	979 434 Kč	1 872 542 Kč
133	5 589 Kč	6 347 Kč	1 898 375 Kč	985 781 Kč	1 891 955 Kč
134	5 607 Kč	6 328 Kč	1 892 767 Kč	992 109 Kč	1 911 465 Kč
144	5 797 Kč	6 138 Kč	1 835 654 Kč	1 054 349 Kč	2 112 009 Kč
156	6 033 Kč	5 902 Kč	1 764 562 Kč	1 126 482 Kč	2 366 246 Kč
168	6 279 Kč	5 656 Kč	1 690 573 Kč	1 195 717 Kč	2 636 163 Kč
180	6 535 Kč	5 400 Kč	1 613 570 Kč	1 261 939 Kč	2 922 728 Kč
192	6 801 Kč	5 134 Kč	1 533 430 Kč	1 325 023 Kč	3 226 968 Kč
204	7 078 Kč	4 857 Kč	1 450 024 Kč	1 384 842 Kč	3 549 973 Kč
216	7 367 Kč	4 569 Kč	1 363 221 Kč	1 441 263 Kč	3 892 900 Kč
228	7 667 Kč	4 268 Kč	1 272 880 Kč	1 494 148 Kč	4 256 978 Kč
240	7 979 Kč	3 956 Kč	1 178 860 Kč	1 543 352 Kč	4 643 511 Kč
252	8 304 Kč	3 631 Kč	1 081 009 Kč	1 588 725 Kč	5 053 885 Kč
264	8 643 Kč	3 293 Kč	979 171 Kč	1 630 112 Kč	5 489 570 Kč
276	8 995 Kč	2 941 Kč	873 184 Kč	1 667 349 Kč	5 952 127 Kč
288	9 361 Kč	2 574 Kč	762 879 Kč	1 700 269 Kč	6 443 214 Kč
300	9 743 Kč	2 193 Kč	648 080 Kč	1 728 695 Kč	6 964 589 Kč
312	10 140 Kč	1 796 Kč	528 604 Kč	1 752 443 Kč	7 518 122 Kč
324	10 553 Kč	1 383 Kč	404 261 Kč	1 771 324 Kč	8 105 796 Kč
336	10 983 Kč	953 Kč	274 851 Kč	1 785 139 Kč	8 729 716 Kč
348	11 430 Kč	505 Kč	140 169 Kč	1 793 682 Kč	9 392 118 Kč
360	11 896 Kč	40 Kč	0 Kč	1 796 738 Kč	10 095 376 Kč
celkem	2 500 000 Kč	1 796 738 Kč	4 296 738 Kč		

Příklad druhý v kapitole 4.1

Úrok hypotečního úvěru: 5% Doba splácení: 360 měsíců
 Úrok spoření: 5%

měsíc	úmor	úrok	nesplaceno	zapláceno na úrocích	naspořeno
1	3 004 Kč	10 417 Kč	2 496 996 Kč	3 004 Kč	8 535 Kč
12	3 144 Kč	10 276 Kč	2 463 116 Kč	124 162 Kč	104 805 Kč
24	3 305 Kč	10 115 Kč	2 424 345 Kč	246 438 Kč	214 972 Kč
36	3 474 Kč	9 946 Kč	2 383 590 Kč	366 729 Kč	330 776 Kč
48	3 652 Kč	9 768 Kč	2 340 750 Kč	484 936 Kč	452 504 Kč
60	3 839 Kč	9 581 Kč	2 295 718 Kč	600 951 Kč	580 460 Kč
72	4 035 Kč	9 385 Kč	2 248 383 Kč	714 662 Kč	714 963 Kč
84	4 242 Kč	9 179 Kč	2 198 625 Kč	825 951 Kč	856 347 Kč
96	4 459 Kč	8 962 Kč	2 146 322 Kč	934 694 Kč	1 004 964 Kč
108	4 687 Kč	8 733 Kč	2 091 343 Kč	1 040 762 Kč	1 161 185 Kč
120	4 927 Kč	8 494 Kč	2 033 552 Kč	1 144 016 Kč	1 325 399 Kč
132	5 179 Kč	8 242 Kč	1 972 803 Kč	1 244 314 Kč	1 498 014 Kč
144	5 444 Kč	7 977 Kč	1 908 947 Kč	1 341 504 Kč	1 679 460 Kč
154	5 675 Kč	7 745 Kč	1 853 244 Kč	1 420 007 Kč	1 837 737 Kč
155	5 699 Kč	7 722 Kč	1 847 545 Kč	1 427 729 Kč	1 853 930 Kč
156	5 722 Kč	7 698 Kč	1 841 823 Kč	1 435 427 Kč	1 870 190 Kč
168	6 015 Kč	7 405 Kč	1 771 265 Kč	1 525 916 Kč	2 070 678 Kč
180	6 323 Kč	7 098 Kč	1 697 098 Kč	1 612 795 Kč	2 281 423 Kč
192	6 646 Kč	6 774 Kč	1 619 136 Kč	1 695 879 Kč	2 502 950 Kč
204	6 986 Kč	6 434 Kč	1 537 185 Kč	1 774 975 Kč	2 735 810 Kč
216	7 344 Kč	6 077 Kč	1 451 041 Kč	1 849 878 Kč	2 980 585 Kč
228	7 720 Kč	5 701 Kč	1 360 490 Kč	1 920 374 Kč	3 237 882 Kč
240	8 115 Kč	5 306 Kč	1 265 307 Kč	1 986 236 Kč	3 508 344 Kč
252	8 530 Kč	4 891 Kč	1 165 253 Kč	2 047 230 Kč	3 792 642 Kč
264	8 966 Kč	4 454 Kč	1 060 081 Kč	2 103 104 Kč	4 091 486 Kč
276	9 425 Kč	3 996 Kč	949 528 Kč	2 153 597 Kč	4 405 620 Kč
288	9 907 Kč	3 513 Kč	833 319 Kč	2 198 434 Kč	4 735 825 Kč
300	10 414 Kč	3 007 Kč	711 164 Kč	2 237 326 Kč	5 082 923 Kč
312	10 947 Kč	2 474 Kč	582 760 Kč	2 269 968 Kč	5 447 781 Kč
324	11 507 Kč	1 914 Kč	447 786 Kč	2 296 041 Kč	5 831 305 Kč
336	12 096 Kč	1 325 Kč	305 906 Kč	2 315 208 Kč	6 234 450 Kč
348	12 714 Kč	706 Kč	156 768 Kč	2 327 116 Kč	6 658 222 Kč
360	13 365 Kč	56 Kč	0 Kč	2 331 395 Kč	7 103 674 Kč
celkem	2 500 000 Kč	2 331 395 Kč	4 831 395 Kč		