

Vlastní bydlení jako forma investice pro zajištění na stáří

Zájem o zpětnou hypotéku a doživotní věcné břemeno v českém prostředí

Martin Lux

martin.lux@soc.cas.cz



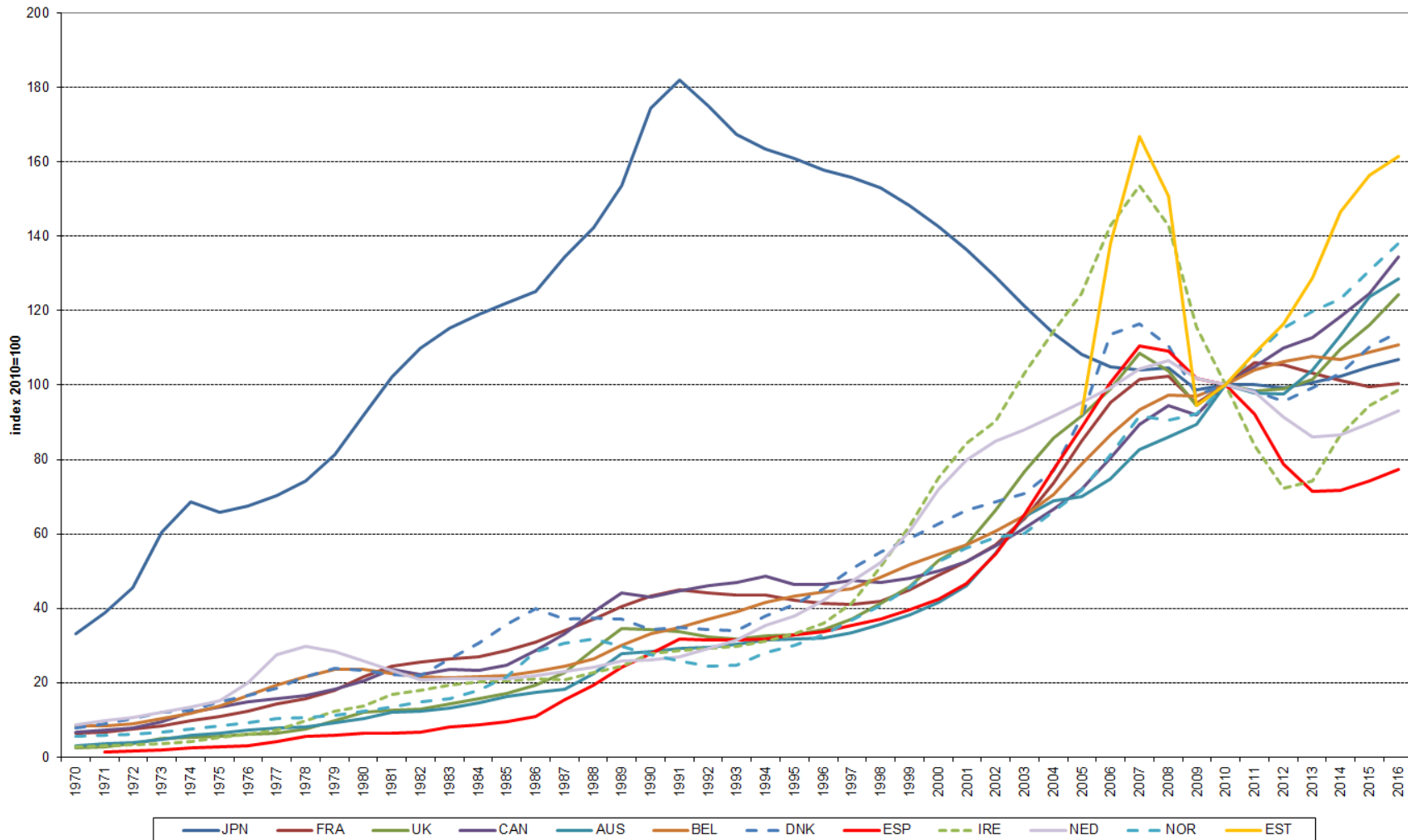
Cíle výzkumu

- ➔ Projekt se zaměřuje na možnosti využití vlastnického bydlení pro účely zvýšení příjmů domácností v důchodovém věku
- ➔ Důchodová reforma nebyla dosud realizována, společnost zanedlouho začne velmi rychle stárnout a za necelých 20 let vstoupí silné ročníky do důchodového věku
- ➔ I politici často mluví o tom, že by se lidé měli do velké míry zajistit sami a nespoléhat pouze na státní důchod – a často při tom zmiňují právě koupi vlastního bydlení
- ➔ Nazýváno *asset (housing) based welfare*
- ➔ **Hlavním cílem** je zmapovat dopady většího využití privátního majetku pro účely zabezpečení na stáří na budoucí sociální nerovnosti mezi důchodci i na sociální nerovnosti obecně ve společnosti (snížení mezigeneračních transferů)
- ➔ **Vedlejším cílem** projektu je prakticky zjistit, jak takovou možnost zabezpečení vnímají samotní občané a jaké mají postoje i k různým inovativním finančním produktům v této oblasti

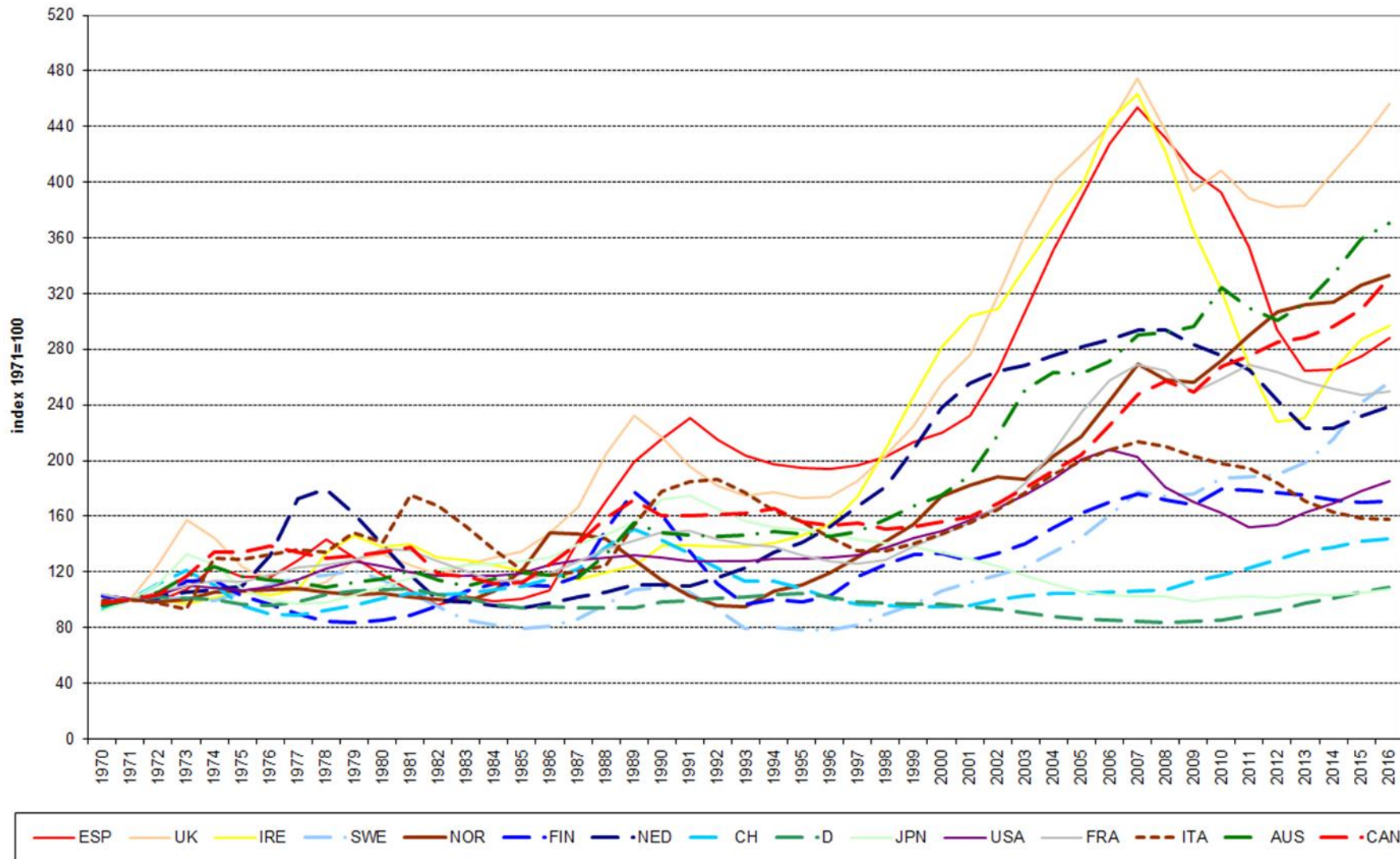
Otázky a zdroje

- ➔ **Jak si zvýšit starobní penzi jen tím, že člověk bydlí ve vlastním?**
- ➔ **Vnímají Češi koupi vlastnického bydlení rovněž jako formu finančního zabezpečení na stáří? Jak hodlají využít své vlastní bydlení v důchodu?**
- ➔ **Jaké jsou finanční modely, které umožňují zvýšit příjem v důchodu, pokud člověk vlastní své bydlení, a přitom se nemusí stěhovat jinam?**
- ➔ **Kde jsou rozšířené v zahraničí a měli by Češi zájem o tyto produkty? Kdo a za jakých okolností?**
- ➔ **Obecné postoje byly zkoumány v listopadu 2016 prostřednictvím dotazníkového šetření Centra pro výzkum veřejného mínění na vzorku celé české populace**
- ➔ **Hlubší pochopení prostřednictvím kvalitativního výzkumu (skupinových diskusí, rozhovorů) s vybranými respondenty v roce 2017 ve vybraných českých městech**

Nomin. růst cen rezidenčních nemovitostí (OECD), 2010 = 100



Reálný růst cen rezidenčních nemovitostí (OECD), 1971 = 100

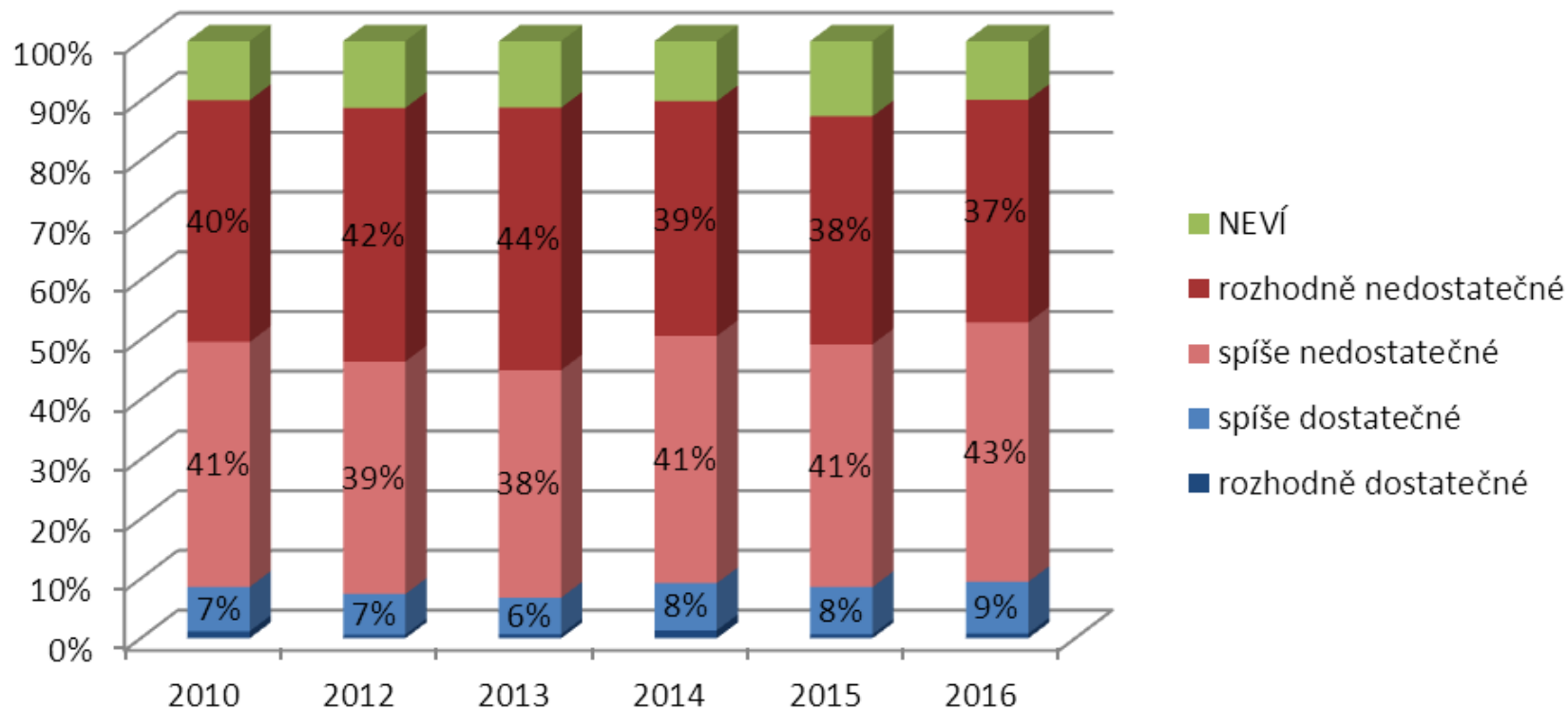


Podobně i v ČR po roce 1990

- ➔ Od roku 1998, kdy se v ČR poprvé začal měřit vývoj cen bytů prostřednictvím indexu Českého statistického úřadu, do roku 2016 vzrostly nominálně ceny bytů o 204 % a ceny rodinných domů o 124 %
- ➔ V roce 2011 vlastnilo své bydlení už 56 % (v roce 1991 jen 38 %) českých domácností; dalších 9 % domácností žilo v družstevním bydlení, které má v českém prostředí formálně sice charakter nájemního bydlení, ale fakticky vzhledem k dispozičním právům uživatelů těchto bytů má spíše charakter bydlení vlastnického
- ➔ Majetek v podobě rezidenčních nemovitostí držený českými domácnostmi ve vlastnictví (bez družstevního bydlení) představoval orientačně v roce 2010 4,5 bilionů Kč a v roce 2016 již dokonce 6,4 bilionů Kč
- ➔ Podobně jako ve vyspělých zemích se tak i v ČR významně posílil význam majetku v podobě rezidenčních nemovitostí a stal se hlavní částí majetku českých domácností

Obavy z nízkého státního důchodu

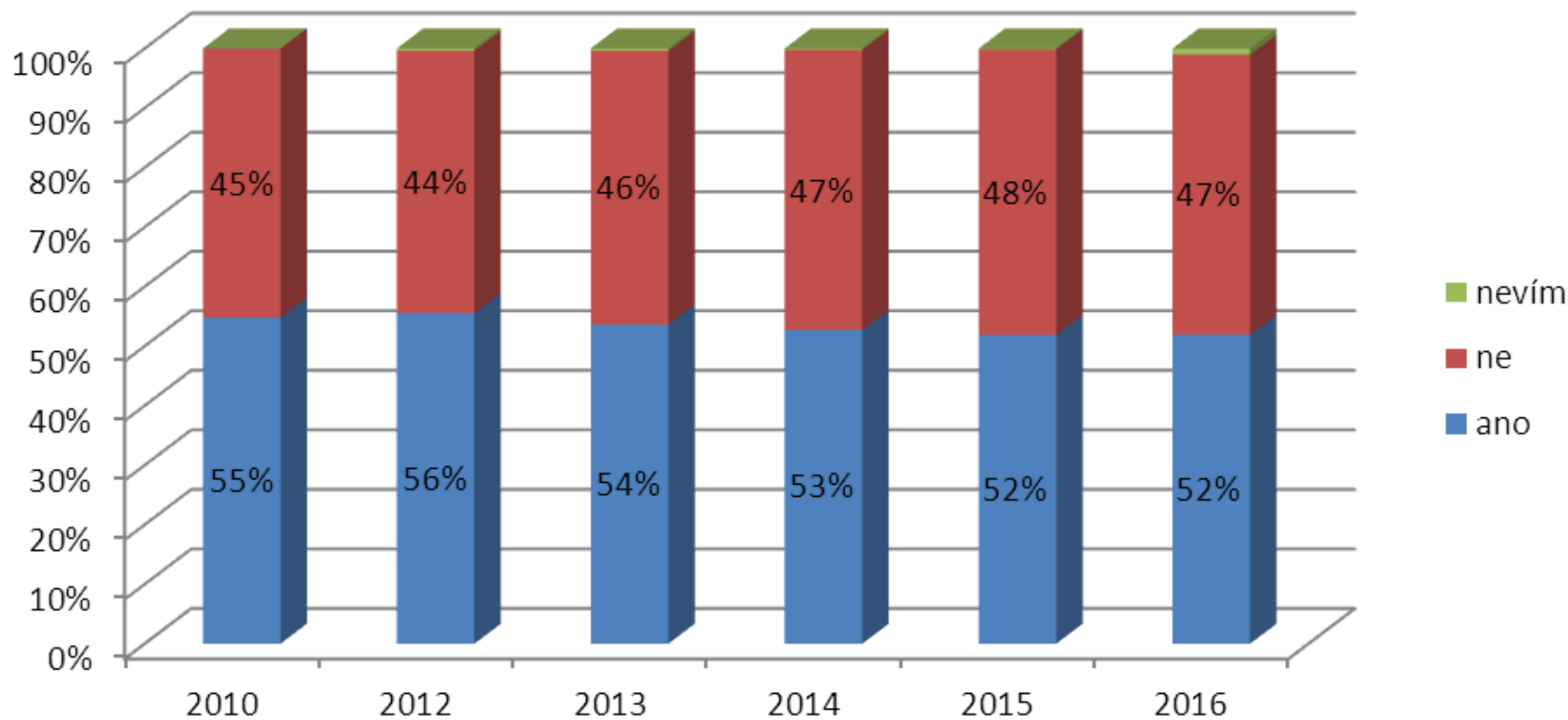
Myslíte si, že pro Vás důchod vyplácený státem bude znamenat dostatečné nebo nedostatečné finanční zajištění ve stáří?



Zdroj: Centrum pro výzkum veřejného mínění, Naše společnost

Spoření a investice na důchod

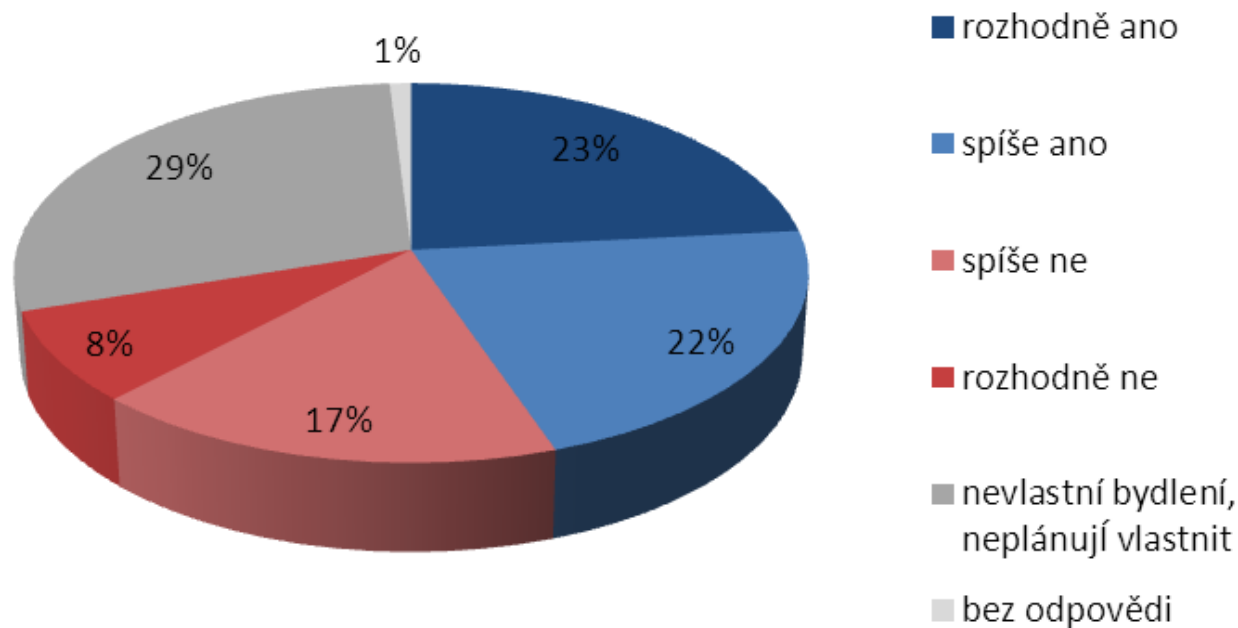
Spoříte si nebo investujete v současné době, abyste se zajistil/a na důchod?



Zdroj: Centrum pro výzkum veřejného mínění, Naše společnost

Vlastnictví nemovitosti jako zajištění na důchod

Představuje pro Vás i vlastnictví nemovitosti určené k bydlení (bytu či domu) formu finančního zajištění na Vaše stáří?



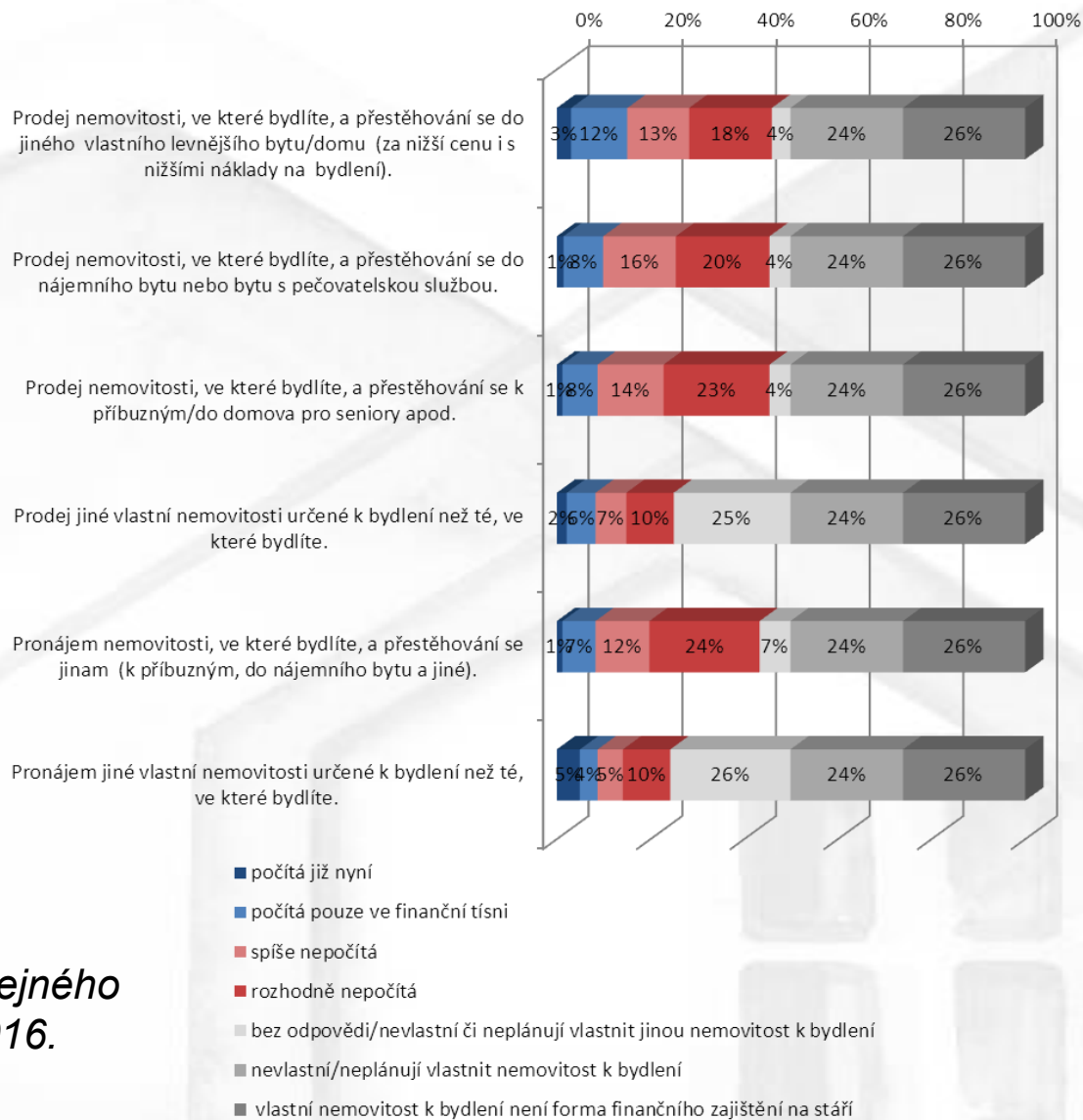
Zdroj: Centrum pro výzkum veřejného mínění, Naše společnost 2016. N = 1019.

Spoření a investice na důchod

- ➔ Ačkoliv se dvě třetiny Čechů obávají finančního zajištění na důchod a 80 % z nich se domnívá, že státní důchod nebude dostatečný pro jejich finanční zajištění, pouze polovina Čechů si na důchod spoří či jiným způsobem investuje
- ➔ Obecně přitom platí, že mladí lidé (do 30 let) jsou významněji zastoupeni mezi těmi, kteří se budoucnosti obávají méně a na důchod si nespoří
- ➔ 64 % vlastníků bydlení považuje přitom i vlastnictví nemovitosti určené k bydlení za finanční zajištění na své stáří (ve věkové skupině 35-59 let 65 % vlastníků bydlení)
- ➔ Je zřejmé, že jedním z důležitých motivů koupě vlastního bydlení je i v naší zemi motiv finančního zajištění na stáří
- ➔ **ALE** absolutní většina respondentů ve věku 35-59 let (resp. vlastníků bydlení v této věkové skupině) nehodlá své vlastní bydlení či jinou vlastněnou nemovitost v důchodu prodat či pronajmout a odstěhovat se jinam, a to dokonce ani v případě, že by byli ve finanční tísní

Plány pro využití nemovitosti jako přilepšení k důchodu

Jak plánujete využít Vaši nemovitost/i určenou k bydlení k financování Vašeho života ve stáří?, respondenti ve věku 35-59 let



Zdroj: Centrum pro výzkum veřejného mínění, Naše společnost 2016.

N = 425.

Plány pro využití nemovitosti jako přilepšení k důchodu

- ➔ Respondenti souhlasili z dotazníkem nabízených možností nejvíce s prodejem dosavadního bytu/domu a přestěhováním do jiného vlastního, ale levnějšího, bytu/domu, avšak i tento scénář plánovala jen 3 % z celkového počtu dotázaných a dalších 11 % vyjádřilo názor, že by tak učinili pouze v případě finanční tísně
- ➔ Mezi samotnými vlastníky bydlení takový plán mělo 4 % z nich a dalších 17 % vlastníků bydlení by o něm uvažovalo pouze v případě finanční tísně
- ➔ Už samotné bydlení ve vlastním bytě či domě považují za finanční zajištění na stáří (nemusí platit nájemné, můžou se uskromnit ve výdajích na opravy a údržbu)

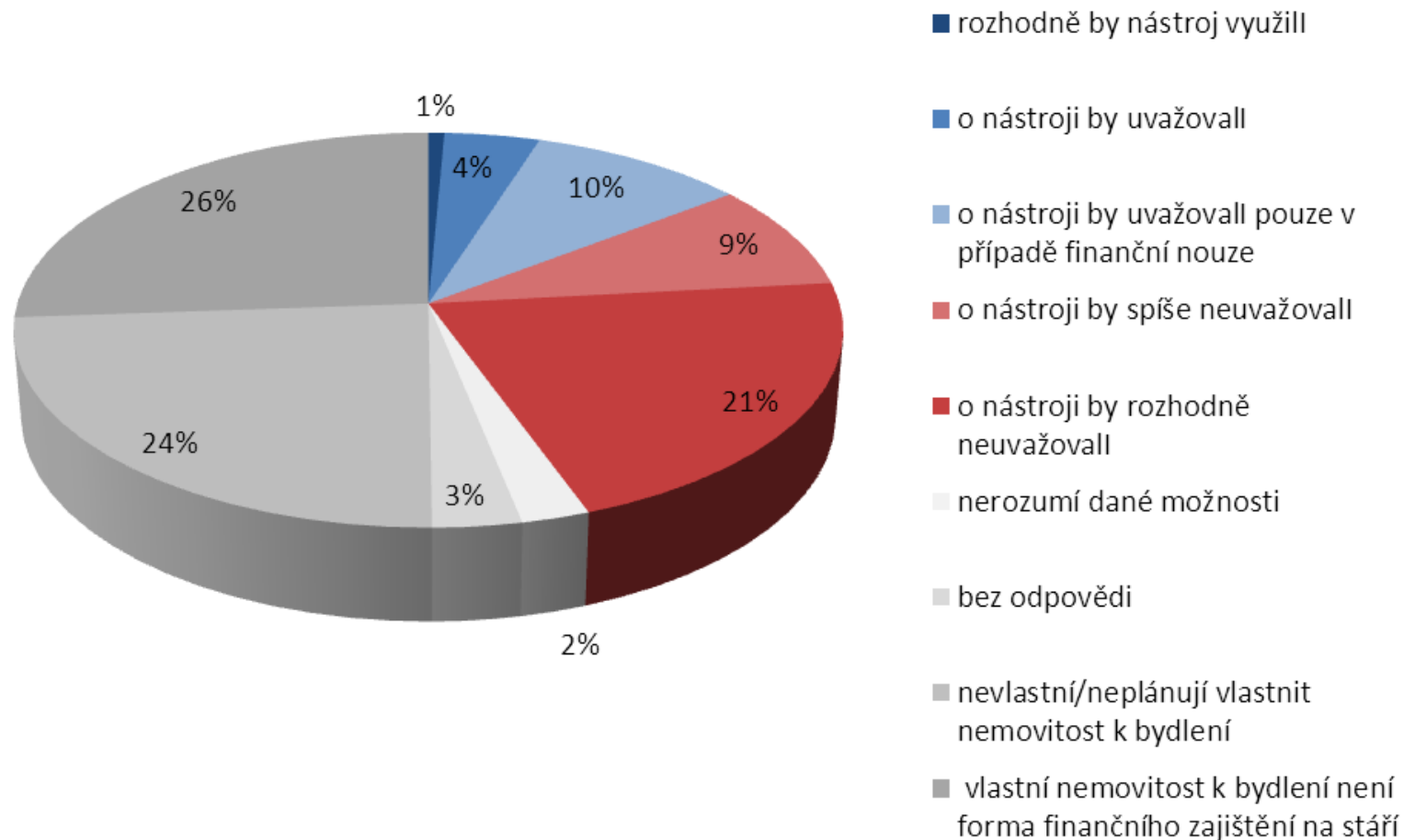
Inovativní finanční modely

- ➔ Domácnostem v důchodu umožňují zůstat ve stávajícím vlastním bydlení (tedy nestěhovat se) a přitom spotřebovat podstatnou část jeho hodnoty formou finančního přilepšení k důchodu
- ➔ Dva modely:
 - 1. model založený na úvěru**, kdy stávající domácnost zůstává vlastníkem svého bydlení, nazývaný též **zpětná nebo reverzní hypotéka**
 - 2. model založený na doživotním věcném břemenu** (výměnku), kdy domácnost přestává být vlastníkem svého bydlení, ale má nárok na dožití ve stávajícím bydlení
- ➔ Zatímco model založený na úvěru je známý zejména z Velké Británie, model založený na doživotním věcném břemenu je známý zvláště z Francie (VIAGER).

Finanční modely – v dotazníku

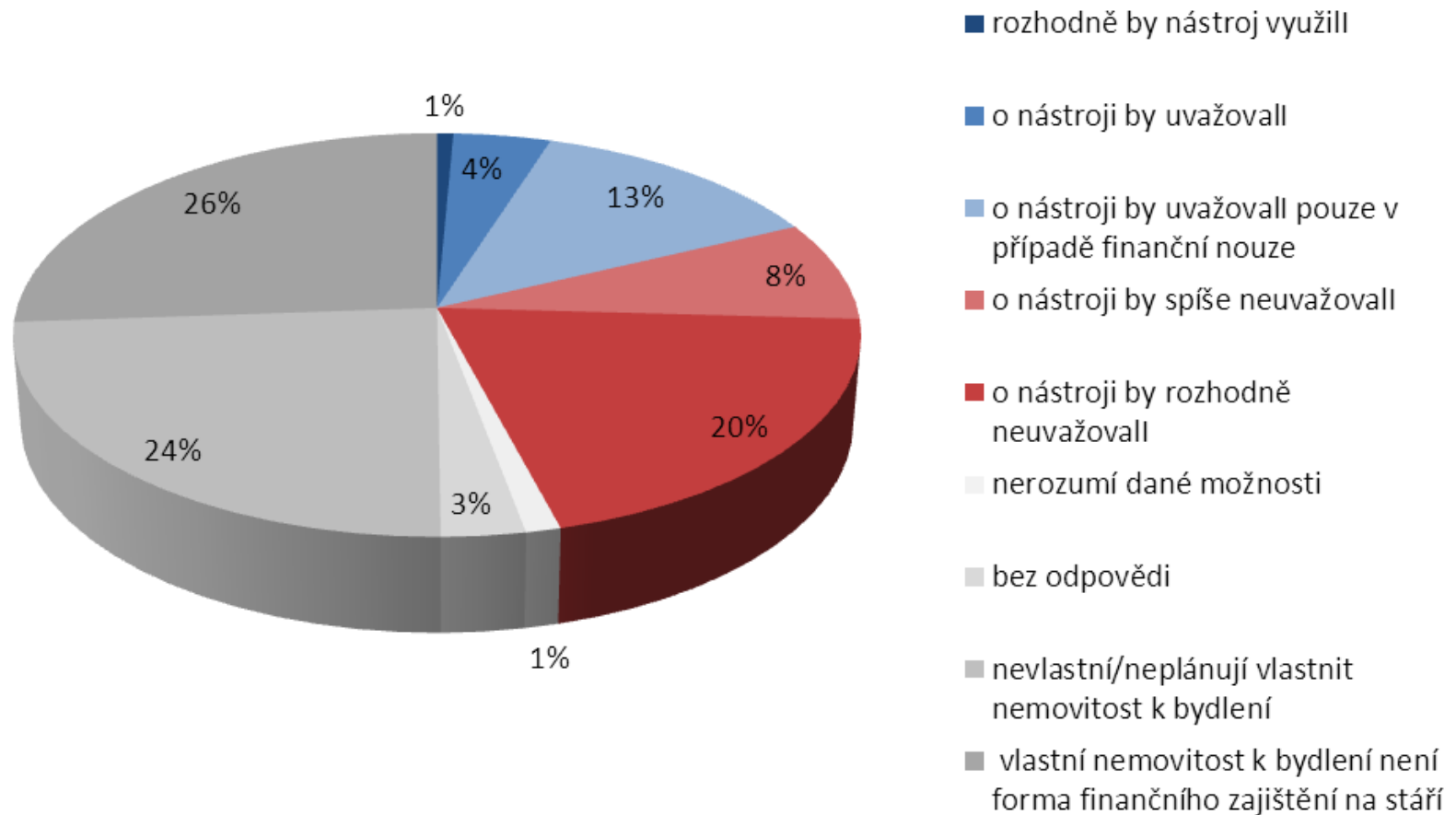
- ➔ **Zpětná hypotéka:** možnost získat na svou nemovitost zvláštní úvěr od banky s tím, že banka bude vypůjčenou částku průběžně každý měsíc vyplácet ve formě měsíčních rent po dobu respondentova života. V tomto případě zůstává respondent vlastníkem nemovitosti. Po jeho smrti je úvěr jednorázově splacen dědici nebo je splacen z prodeje zastavené nemovitosti; banka ale nesmí po dědicích požadovat víc, než kolik je tržní cena nemovitosti v době prodeje, takže dědici nejsou zatíženi případnými dluhy, které by přesáhly cenu nemovitosti v době prodeje
- ➔ **Věcné břemeno:** možnost prodat svou nemovitost kupujícímu, který mu v okamžiku uzavření kupní smlouvy zaplatí přibližně čtvrtinu její tržní ceny a zaváže se dále hradit všechny příspěvky do fondu oprav, daň z nemovitosti a respondentovi vyplácet do konce života měsíční rentu. Respondent (a jeho partner/partnerka) budou moci zůstat v bytě či domě do konce svého života na základě doživotního věcného břemene (výměnku) a teprve poté může s bytem či domem nový vlastník volně nakládat

Zájem – zpětná hypotéka, respondenti ve věku 35-59 let



Zdroj: Centrum pro výzkum veřejného mínění, Naše společnost 2016. N = 425.

Zájem – doživotní věcné břemeno, respondenti 35-59 let



Zdroj: Centrum pro výzkum veřejného mínění, Naše společnost 2016. N = 425.

Zájem o využití inovativních finančních modelů v ČR

- ➔ Ačkoliv se jedná o novinky v českém prostředí, je podíl respondentů ve věkové skupině 35-59 let, kteří by o těchto možnostech uvažovali, o něco málo vyšší než v případě standardního investičního modelu (prodeje většího vlastního bytu/domu a přestěhování se do menšího)
- ➔ Vyloučíme-li ty respondenty, kteří žádné vlastní bydlení nemají a ani neplánují mít, pak mezi vlastníky bydlení ve věkové skupině 35-59 let by o zpětné hypotéce uvažovalo 7 % z nich a dalších 14 % by o ní uvažovalo v případě finanční tísně; o doživotním věcném břemenu by uvažovalo 7 % vlastníků bydlení v této věkové skupině a dalších 18 % by o něm uvažovalo v případě finanční tísně (dohromady tedy téměř čtvrtina dotázaných vlastníků bydlení v tomto věku)
- ➔ **Ačkoliv se jedná o úplnou inovaci, u které by bylo nutné vyjasnit regulaci, možnost zůstat dožít ve svém dosavadním bydlení a přitom si díky skryté hodnotě vlastního majetku v podobě vlastního bydlení přilepšit k důchodu, se zdá být reálnou strategií**

Děkuji za pozornost.

<http://seb.soc.cas.cz>

SOU

Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.



 Akademie věd
České republiky
Strategie AV21
Špičkový výzkum ve veřejném zájmu