

Postoje Čechu k využití vlastního bydlení v důchodu – poznatky z výzkumu

Martina Mikeszová

Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

Jilská 1, 110 00 Praha 1
martina.mikeszova@soc.cas.cz

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

SOU

Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.



Kvalitativní výzkum

- ➔ Zaměření: představy o finanční situaci v důchodu, příprava/spoření/finanční plán na důchod, postoje k možnosti využití vlastního bydlení k přilepšení si k důchodu, představy o způsobu řešení špatné finanční situace v důchodu
- ➔ **Plánují Češi využít vlastní bydlení k přilepšení si k důchodu? Kdo ano, kdo ne a proč?**
- ➔ Cílová skupina: vlastníci rezidenční nemovitosti ve věku 40 až 55 let
- ➔ 4 skupinové diskuse (focus groups) a 15 individuálních rozhovorů
- ➔ Termín a místo: léto 2017 v Praze, Brně a Sokolově



Struktura prezentace

- ➔ Jak vidí lidé středního věku svou finanční situaci v důchodu?
- ➔ Může být vlastní bydlení forma finančního zajištění na stáří?
- ➔ Model „Viager“ a model „zpětná hypotéka“
 - » Kdo by zvažoval využití nástroje Viager a kdo ne?
 - » Pro koho by mohla být zpětná hypotéka a pro koho ne?
- ➔ Shrnutí



Jak vidí lidé středního věku svou finanční situaci v důchodu?

⇒ **OBAVY** z finanční situace ve stáří, **NEJISTOTA**

- » *Budou vůbec pro nás starobní důchody? A jaké? Kdy půjdu do důchodu? Dožiju se vůbec důchodu? Mohu věřit penzijním fondům? Nezruší je? Nebude nějaká reforma? Nezmění se to ještě několikrát?*

⇒ finanční příprava na stáří

- » **potřeba** finančně se připravit na důchod, nespoléhat pouze na starobní důchod od státu, začít s finanční přípravou na důchod co nejdříve

X

- » příprava pouze omezená, ve většině **chybí cílené plánování** finančního zabezpečení ve stáří
- » pokud ano, tak počítá s velkou rolí státního starobního důchodu

⇒ Proč se cíleně nepřipravujeme na stáří?

- » finance, **ALE také**: ještě dost času, jiné problémy jsou akutnější, nejistota ohledně výše státních starobních důchodů

⇒ **PŘIVÝDĚLEK, USKROMNIT SE, RODINA**



Může být vlastní bydlení forma finančního zajištění na stáří?

➔ VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI JAKO JISTOTA

- » *Bydlení mám „zajištěné“, nikdo mě z něj nevyžene, už se nikam nemusím stěhovat, nemusím vynakládat finance na zařízení bytu. Víím, na čem jsem, znám své náklady.*
- » Život v nájmu představuje pro mnoho lidí nejistotu v podobě nepředvídatelnosti, jak dlouho budu moci v bytě/domě zůstat či jaké budou mé náklady, zda mi majitel nezvedne nájemné.

➔ VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI JAKO ÚSPORA BĚŽNÝCH NÁKLADŮ

- » *Nemusím-li platit nájemné a platím pouze ostatní náklady na bydlení (energie, vodu apod.), je to chápáno jako velká úspora.*

➔ VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI JAKO FINANČNÍ REZERVA

- » Vlastnictví nemovitosti - největší bohatství ve smyslu nejvyšší finanční hodnoty **ALE** lidé ho vnímají jako určitou finanční rezervu, kterou však neplánují využít nebo doufají, že nebudou muset využít.
- » **zachování rodinného majetku**
- » prodej stávající nemovitosti a nákup jiné by nepřinesl žádný zisk

➔ Proč pro někoho není jejich vlastnické bydlení jeden ze způsobů finančního zajištění na stáří?



Model „Viager“ a model „zpětná/reverzní hypotéka“

➔ VIAGER – věcné břemeno

- » obava ze zneužití novým majitelem, který se bude snažit důchodci znepríjemnit život, nebo dokonce usilovat o život, popř. podnikateli, kteří by skupovali nemovitosti a snažili se co nejrychleji „důchodce zbavit“
- » u některých respondentů zazněla obava z nevýhodnosti, „umřou moc brzy“
- » minimální pocit etického problému – „sázka na brzkou smrt“
- » PŘEDPOKLAD FUNGOVÁNÍ:
 - **dostatečná právní ochrana starého člověka, který zůstává v bytě na základě věcného břemene**
- » VÝHODA:
 - **nový majitel platí fond oprava a případně řeší nutné rozsáhlejší rekonstrukce**

➔ ZPĚTNÁ/REVERZNÍ HYPOTÉKA

- » obava z příliš vysokého úroku a nevýhodnosti
- » PŘEDPOKLAD FUNGOVÁNÍ:
 - **úroková sazba nepřilíš převyšující sazby u hypoték**
- » VÝHODA:
 - **zachování vlastnictví a možnost splatit hypotéku (úvěr)**



Kdo by zvažoval využití nástroje Viager a kdo ne?

➔ Kdo spíše **ANO**?

- » **bezdětní/bez dědiců** nebo s dětmi, se kterými nemají dobrý vztah a nechtějí jim zanechat nějaký majetek
- » mají děti, nemovitost je jediný větší majetek a **chtějí finančně pomoci dětem raději dříve než až po své smrti**
- » velmi stojí o to zůstat bydlet ve svém, jejich **děti jsou dostatečně finančně zabezpečené a o jejich majetek nemají zájem**

➔ Kdo spíše **NE**?

- » ti, kteří hodlají předat svůj majetek svým dětem, výrazně jsou s tímto majetkem svázáni, rodina hraje v jejich životě velmi důležitou roli a je možné se na ni spolehnout
- » ti, kteří naopak vůbec nelpí na svém bydlení a jsou ochotnější ke změnám. Model Viager je pak zbytečná komplikace, zdá se jim totiž jednodušší byt/dům prodat a koupit si něco levnějšího v levnější lokalitě. Pokud již jim síly ve stáří nebudou stačit, jsou ochotni odejít do nějaké formy bytu s pečovatelskou službou nebo bydlení pro seniory a nemovitost prodat.



Pro koho by mohla být zpětná hypotéka a pro koho ne?

➔ Kdo spíše **ANO**?

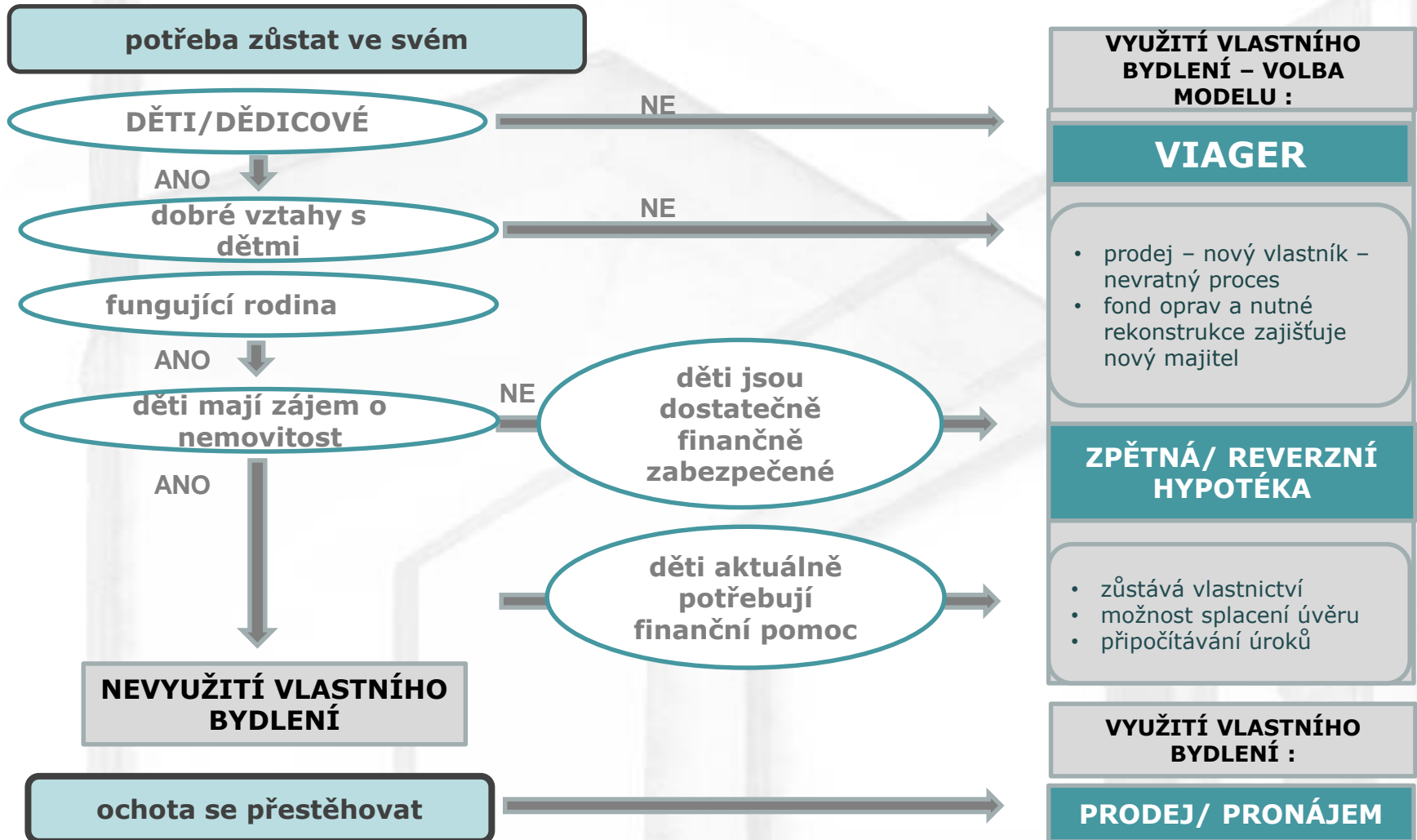
- » bezdětní/bez dědiců nebo s dětmi, se kterými nemají dobrý vztah a nechtějí jim zanechat nějaký majetek
- » mají děti, nemovitost je jediný větší majetek a chtějí finančně pomoci dětem raději dříve než až po své smrti
- » velmi stojí o to zůstat bydlet ve svém, jejich děti jsou dostatečně finančně zabezpečené a o jejich majetek nemají zájem
- » **na rozdíl od Viageru spíše oslovila ty, kteří by byli ochotni v případě finanční nouze zpeněžit svůj majetek, ale chtěli by mít možnost toto rozhodnutí vzít zpět – za určitých okolností by na tuto možnost přistoupili i ti, kteří mají silné odhodlání předat svůj majetek svým dětem**

➔ Kdo spíše **NE**?

- » ti, kteří hodlají předat svůj majetek svým dětem, výrazně jsou s tímto majetkem svázáni, rodina hraje v jejich životě velmi důležitou roli a je možné se na ni spolehnout
- » ti, kteří naopak vůbec nelpí na svém bydlení a jsou ochotnější ke změnám
- » **obecná nevole k úvěru** - ti, kteří se snaží celý život žít bez dluhu a půjček, ale i ty, kteří předpokládají, že těsně před důchodem s vypětím všech sil splatí hypotéku, a představa, že se opět zadluží, jim přijde nemyslitelná



Schéma: Využití/nevyužití vlastního bydlení k přilepšení si k důchodu



Shrnutí

- ➔ Plán zpeněžit své bohatství uložené ve vlastní nemovitosti se týká malé části Čechů.
 - ti, kteří nebyli ochotni připustit využití zahraničních modelů, ani prodej - zakládání si na rodině, silný vztah ke svému bydlení, potřebu zanechat po sobě něco potomkům, **necítili, že by se nutně museli ocitnout v tak špatné finanční situaci**, že by bylo potřeba sáhnout po té krajní možnosti v podobě prodeje bytu či domu, kde bydlí
- ➔ Koho láká Viager a zpětná hypotéka?
 - nemají děti, či vztahy s dětmi nefungují nebo pro ty, kteří vědí, že jejich děti o jejich nemovitost nestojí
 - i pro ty, kteří by rádi zůstali ve svém bytě, chtějí něco odkázat dětem a zároveň je láká možnost vyplatit děti hned
 - » zahraniční modely byly pro mnohé vhodným řešením a lidé by si jejich využití za určitých okolností uměli představit
- ➔ Vzhledem k obavám a zároveň finanční (ne)připravenosti na důchod – **nebudou se Češi s finančními obtížemi potýkat více, než jsou ochotni připustit?**
 - » Nestoupne pak více poptávka po modelech využívajících vlastní bydlení? Nemůže přinést nezakotvenost těchto modelů v českém prostředí nějaká rizika?



Děkuji za pozornost.

martina.mikeszova@soc.cas.cz

