

1. Podnikové finance a peněžní vztahy

Tato prezentace se zaměřuje na podnikové finance a peněžní vztahy v ekonomice podniku. Probereme základní pojmy, historický vývoj, časovou hodnotu peněz a různé aspekty financování podniků. Cílem je poskytnout ucelený přehled této důležité oblasti pro studenty ekonomie a managementu. Postupně se seznámíme s klíčovými koncepty, které jsou nezbytné pro pochopení finančního řízení moderních podniků.



by **Matěj Sehnal**

Vymezení podnikových financí

Peněžní vztahy

Vztahy, prostřednictvím kterých se tvoří, rozdělují a přerozdělují peněžní fondy v podnikatelském sektoru.

Externí pohled

Vychází z vnějšího pohledu na finanční toky podnikem - "podnik jako stroj na peníze".

Pohyb prostředků

Zobrazují pohyb peněžních prostředků, podnikového kapitálu a finančních zdrojů v rámci podniku i ve vztahu k okolí.

Vztahy s okolím

Podnik se dostává do různorodých kvantitativních a kvalitativních vztahů s ostatními subjekty, zaměstnanci a státem.



Propojení s podnikovou ekonomikou

1

Zachycení procesů

Podnikové finance zachycují v peněžních jednotkách veškeré hmotné a nehmotné procesy probíhající v podniku.

2

Vyčíslení efektu

Umožňují vyčíslení konečného efektu, který je výsledkem fungování celého systému podniku.

3

Komplexní pohled

Poskytují komplexní pohled na ekonomickou stránku fungování podniku a jeho hospodaření.

4

Podklady pro rozhodování

Slouží jako důležitý podklad pro finanční rozhodování a řízení podniku.

Základní pojmy podnikových financí

1

Peněžní prostředky

Zahrnují hotovost, peníze na běžných účtech a další vysoce likvidní aktiva, která podnik používá k zajištění své každodenní činnosti a krátkodobých závazků.

2

Podnikový kapitál

Představuje souhrn všech peněžních prostředků vázaných v celkovém majetku podniku. Zahrnuje vlastní i cizí zdroje financování a odráží celkovou hodnotu podniku.

3

Finanční zdroje

Jsou zdroje tvorby peněžních prostředků a podnikového kapitálu. Podnik je získává realizací svých výrobků a služeb, formou dluhů, navyšováním základního kapitálu nebo tvorbou dotací.



Dvojí pojetí finančních zdrojů

Účetní zdroje

Finanční zdroje, které se ztotožňují s podnikovým kapitálem. Jsou zachyceny v rozvaze na straně pasiv jako zdroje krytí majetku podniku. Zahrnují vlastní kapitál, rezervy, dlouhodobé a krátkodobé závazky.

Finanční zdroje

Širší pojetí zahrnující i podrozvahové položky jako finanční leasing. Za finanční zdroje považují také prostředky získané přeměnou majetku. Toto pojetí lépe odráží reálné finanční toky v podniku a jeho schopnost generovat peněžní prostředky.

Peněžní vztahy dle charakteru

1

Návratné vztahy

Peněžní prostředky jsou poskytnuty s podmínkou jejich vrácení, například při poskytnutí úvěru nebo půjčky. Tyto vztahy jsou typické pro bankovní sektor a investiční činnost.

2

Nenávratné vztahy

Peněžní prostředky jsou poskytnuty bez očekávání jejich vrácení, například při platbě daní, poplatků nebo při poskytnutí dotace. Tyto vztahy jsou časté mezi podniky a státem.

3

Podmíněně návratné vztahy

Návratnost peněžních prostředků závisí na splnění určitých podmínek. Příkladem mohou být některé formy státní podpory nebo rizikový kapitál.

4

Realizační vztahy

Nejčastější typ peněžních vztahů v podnikové sféře. Vznikají při realizaci výrobků a služeb, tedy při prodeji a nákupu. Jsou základem obchodních transakcí mezi podniky.



Peněžní vztahy dle subjektů

V rámci podniku

Peněžní vztahy mezi různými odděleními nebo divizemi jednoho podniku. Zahrnují interní přesuny zdrojů, vnitropodnikové účtování a alokaci nákladů.

Mezi podnikem a vnějším subjektem

Vztahy s dodavateli, odběrateli, bankami, státem a dalšími externími partnery. Tyto vztahy tvoří základ finančních toků podniku s okolím.

Mezi podniky

Obchodní vztahy, společné investice, fúze a akvizice. Tyto vztahy ovlivňují konkurenční prostředí a strukturu trhu.

Mezi podnikem a zaměstnanci

Mzdové vztahy, benefity, podíly na zisku. Tyto vztahy jsou klíčové pro motivaci a produktivitu pracovníků.



Peněžní vztahy dle činností

1

Získávání zdrojů

Peněžní vztahy vznikající při získávání finančních prostředků z různých zdrojů, jako jsou bankovní úvěry, emise akcií nebo dluhopisů.

2

Alokace zdrojů

Vztahy spojené s rozdělováním získaných prostředků do jednotlivých forem majetku podniku, včetně investic do dlouhodobého a oběžného majetku.

3

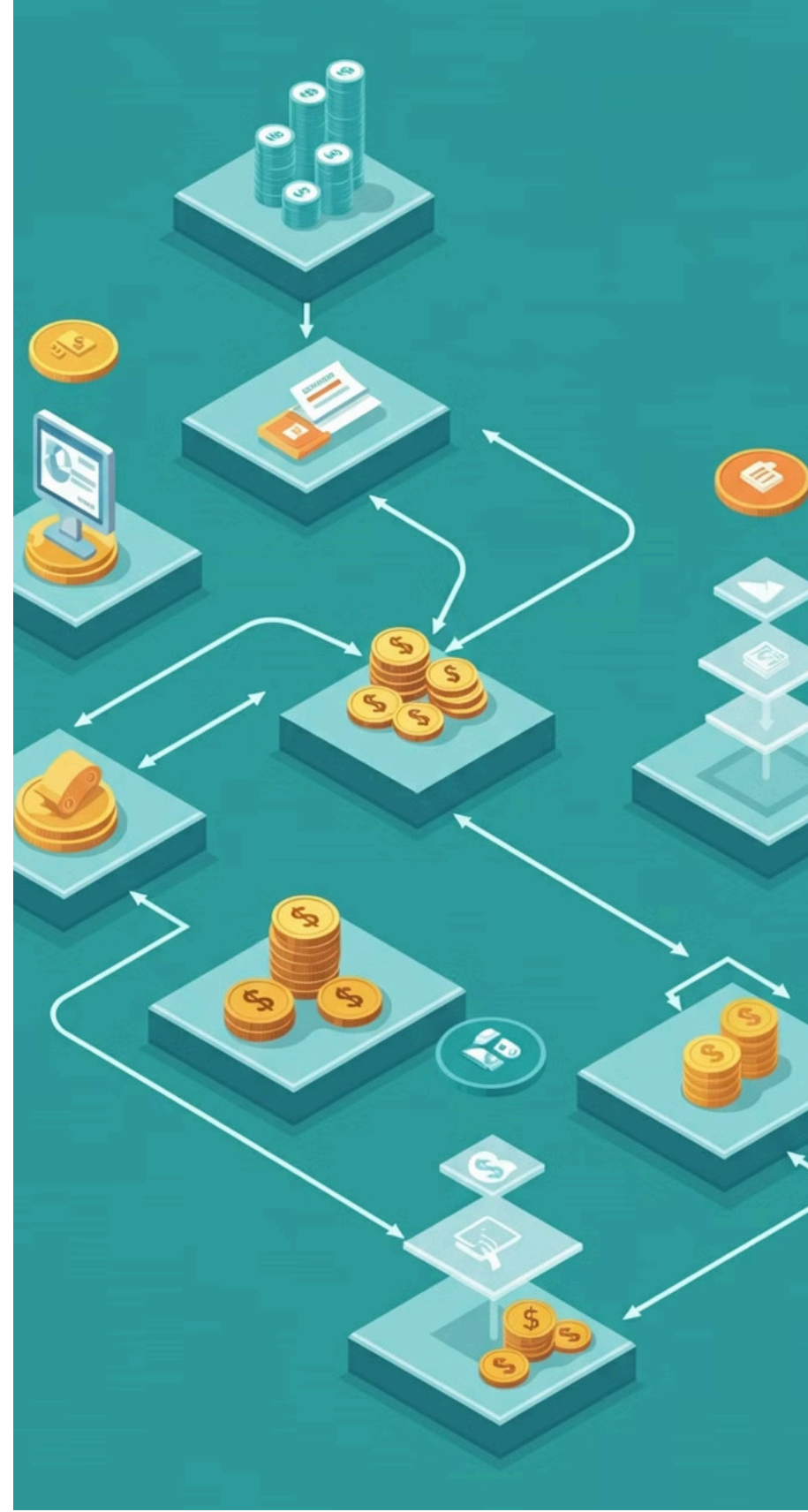
Produktivní využití

Peněžní vztahy vznikající při využívání majetku k produkci výrobků nebo služeb, včetně nákupu materiálu, výplaty mezd a úhrady provozních nákladů.

4

Rozdělování výsledků

Vztahy spojené s rozdělováním dosažených výsledků hospodaření, včetně výplaty dividend, tvorby rezerv a reinvestic do rozvoje podniku.



Historický vývoj podnikových financí - počátky

1

Přelom 19. a 20. století

Vznik podnikových financí jako samostatné disciplíny. Vyčlenění z podnikové ekonomiky (nauky o podniku) kvůli rostoucí potřebě zachycovat peněžní procesy zvlášť.

2

20. léta 20. století

Období konjunktury. Hlavním úkolem podnikových financí je zajištění dostatečného množství peněžních prostředků pro podnikatelský rozvoj a expanzi podniků.

3

30. léta 20. století

Období krize. Důraz se přesouvá na zajištění přežití podniku v podmínkách deprese. Roste význam racionalizace a efektivního řízení finančních zdrojů.

Historický vývoj podnikových financí - moderní éra

1

50.-60. léta 20. století

Důraz na Cash flow a toky peněžních prostředků. Oddělování jednotlivých disciplín v rámci podnikových financí (např. řízení oběžného majetku, investiční rozhodování).

2

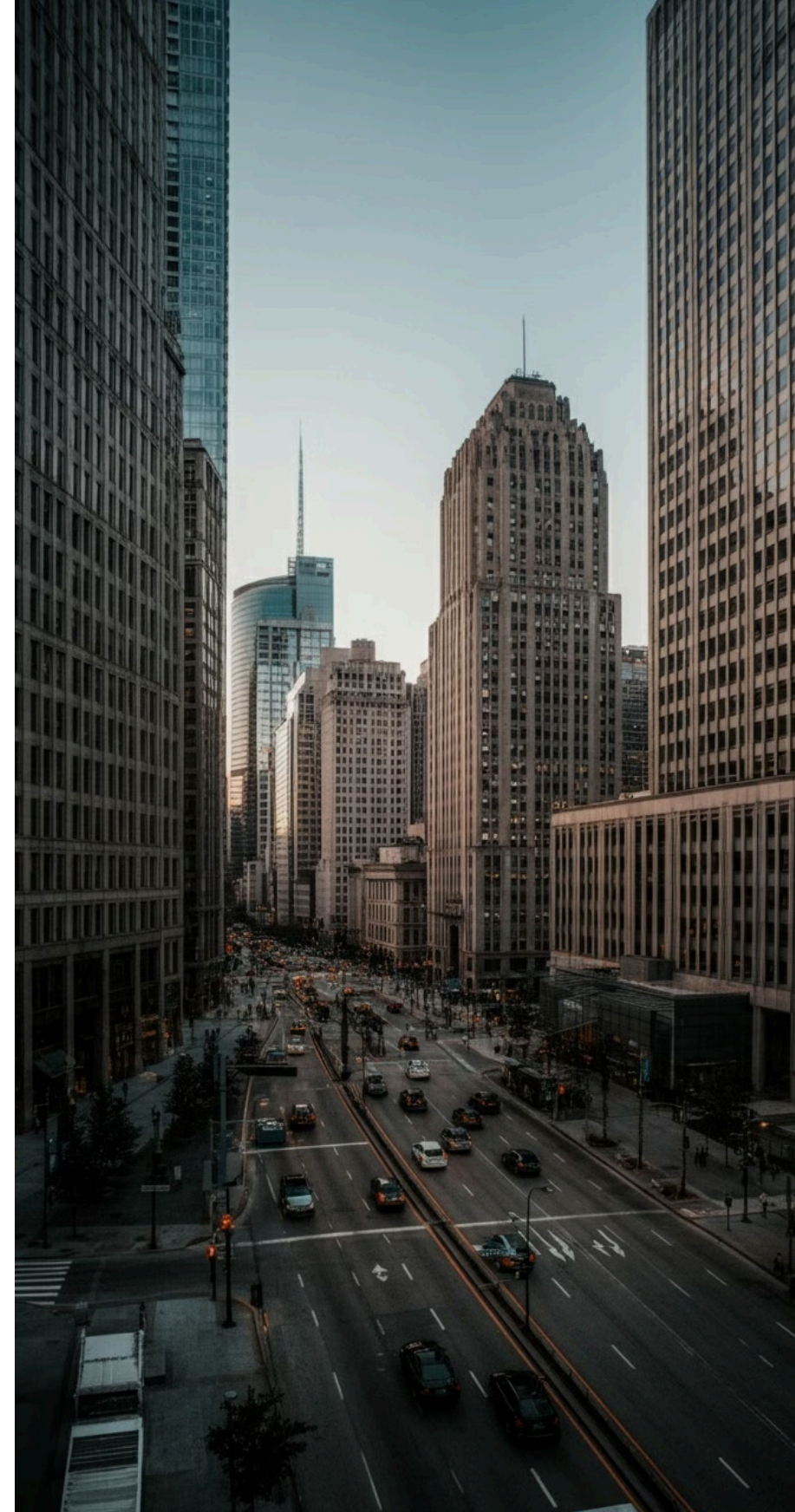
70.-80. léta 20. století

Rozvoj optimalizačních technik a zapojování výpočetní techniky. Větší důraz na práci s rizikem a maximalizaci tržní hodnoty firmy jako základního cíle podnikání.

3

90. léta 20. století a počátek 21. století

Zdůraznění úlohy finančních trhů. Řešení otázek financování při fúzích a akvizicích. Problematika vztahů mezi majiteli a manažery (teorie zastoupení).



Časová hodnota peněz

Definice

Matematická metoda sloužící k porovnání hodnoty peněžních částek z různých časových období. Vychází z předpokladu, že peníze mají v současnosti vyšší hodnotu než v budoucnosti.

Význam

Umožňuje zjistit budoucí hodnotu úspor, výši úroků, splátky úvěru a další finanční ukazatele. Je klíčovým konceptem pro investiční rozhodování a finanční plánování.

Faktory ovlivňující hodnotu

Mezi hlavní faktory patří úroková míra, inflace a riziko. Tyto faktory určují, jak rychle se mění hodnota peněz v čase.

Aplikace

Využívá se při hodnocení investičních projektů, oceňování cenných papírů, výpočtu splátek úvěrů a mnoha dalších finančních analýzách a rozhodnutích.



Cíle finančního řízení

1) Hlavním cílem je zajistit prosperitu firmy. Tedy, aby firma byla zisková, likvidní a aby plnila své závazky včas.

Likvidita je schopnost firmy přeměnit majetek na hotové peníze. Finanční řízení se zaměřuje na to, aby firma neměla nelikvidní majetek, tedy majetek, který se těžko nebo vůbec neprodá.

2) Firma musí být schopna včas dostat svým závazkům. K sledování toků hotovosti v podniku se využívá výkaz cash-flow.

Výkaz cash-flow ukazuje stav peněz na začátku roku + peněžní příjmy - peněžní výdaje a výsledný stav peněz na konci roku. Výkaz pomáhá s optimalizací peněžních toků a s předvídáním budoucího cash-flow.

3) Vytvářet zisk.



Dosažení cílů firmy

- Dobrý přehled o vnitřní / vnější situaci firmy (znalost finančních výkazů, rozdělení trhu...)
- Použití vhodných metod pro analýzu dané situace (provedení výpočtu finančních ukazatelů z firemních výkazů, testy likvidity...)
- Navrhnutí strategie na základě finanční analýzy



Důležité znaky finančního řízení podniku

1. Zajistit neustálý přísun financí
2. Kontrolovat jednotlivé procesy v podniku
3. Plánovat potřebu finančních prostředků
4. Hledat způsoby jak v podniku uspořit

FAIL, KTERÉHO SE DOPOUŠTÍME: zbytečně předčasně doplatíme levný úvěr, protože neplánujeme dlouho dopředu, a nedalekém budoucnu vyvstane nová potřeba financování → znovu si půjčím (časový a "nervový" náklad na získání nového úvěru)

Typicky: doplatím hypotéku za 3 % p.a., abych byl na rok "bez dluhů", a pak si pořídím auto na leasing za 6 % p.a. → ?????

Lépe: hypotéku nedopláacet, peníze moudře uložit, poté využít.

Úkoly finančního řízení podniku

- Získávat kapitál (finanční prostředky)
 - Peníze, dotace, fondy pro běžné i mimořádné potřeby podniku
 - Rozhodování o struktuře kapitálu a jejích změnách
- Rozhodovat o využití získaného kapitálu
 - nakupovat potřebný majetek pro chod podniku
 - financovat běžnou činnost podniku (zásobování, výrobu, prodej, pohledávky)
 - vyvíjet nové výrobky a technologie
 - vracet vypůjčený kapitál investorům, bankám
 - volný kapitál investovat do pozemků, akcií, cenných papírů
- Rozhodovat o rozdělení vydělaného zisku
 - reinvestování
 - vyplacení dividend
- Prognózovat, plánovat, analyzovat, kontrolovat a řídit hospodářskou stránku činnosti podniku



Finanční řízení ve firmě, podniku, společnosti

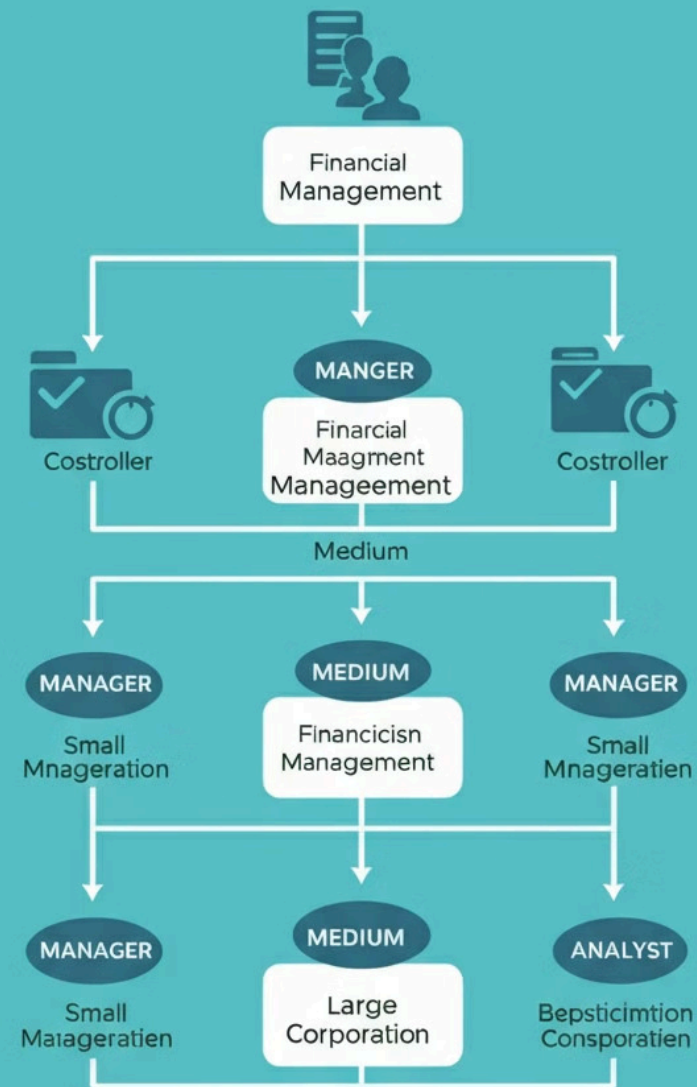
- U malých firem - obvykle sám majitel, nebo ředitel firmy
- U středních firem - finanční manažer
- U transnacionálních firem - finanční ředitel s celým štábem finančních manažerů, controllerů, finančních analytiků

Úkol finančního řízení:

Finanční řízení by mělo být pružné – musí reagovat na jednotlivé dílčí změny na trhu (změna poptávky, konkurenční boj...)

= vnější zásahy

+ řídit vnitřní vlivy subjektu



Faktory financování



Faktor času

Spočívá v časovém nesouladu mezi příčinami rozhodnutí a jeho následky na ekonomiku podniku. Dnešní rozhodnutí ovlivňují budoucí peněžní toky.



Faktor rizika

Spojený s výběrem možných variant. Menší riziko obvykle přináší menší zisk. Vzniká z vnějších (např. nestabilita trhu) i vnitřních příčin (např. chybná rozhodnutí managementu).



Faktor kvantity

Souvisí s výběrem varianty, která slibuje vyšší zisk. Je třeba ho vždy posuzovat v souvislosti s faktorem rizika a času.



Výnosnost vs. Likvidita

Důležitý vztah mezi schopností podniku generovat zisk a schopností hradit své závazky. Optimální rovnováha je klíčová pro dlouhodobou stabilitu podniku.

Vztahy mezi faktory financování

1

Riziko a výnos

Větší riziko obvykle přináší potenciál vyššího výnosu. Investoři očekávají vyšší návratnost za podstoupení vyššího rizika.

2

Riziko a likvidita

Vyšší riziko často souvisí s nižší likviditou. Rizikovější investice mohou být obtížněji přeměnitelné na hotovost.

3

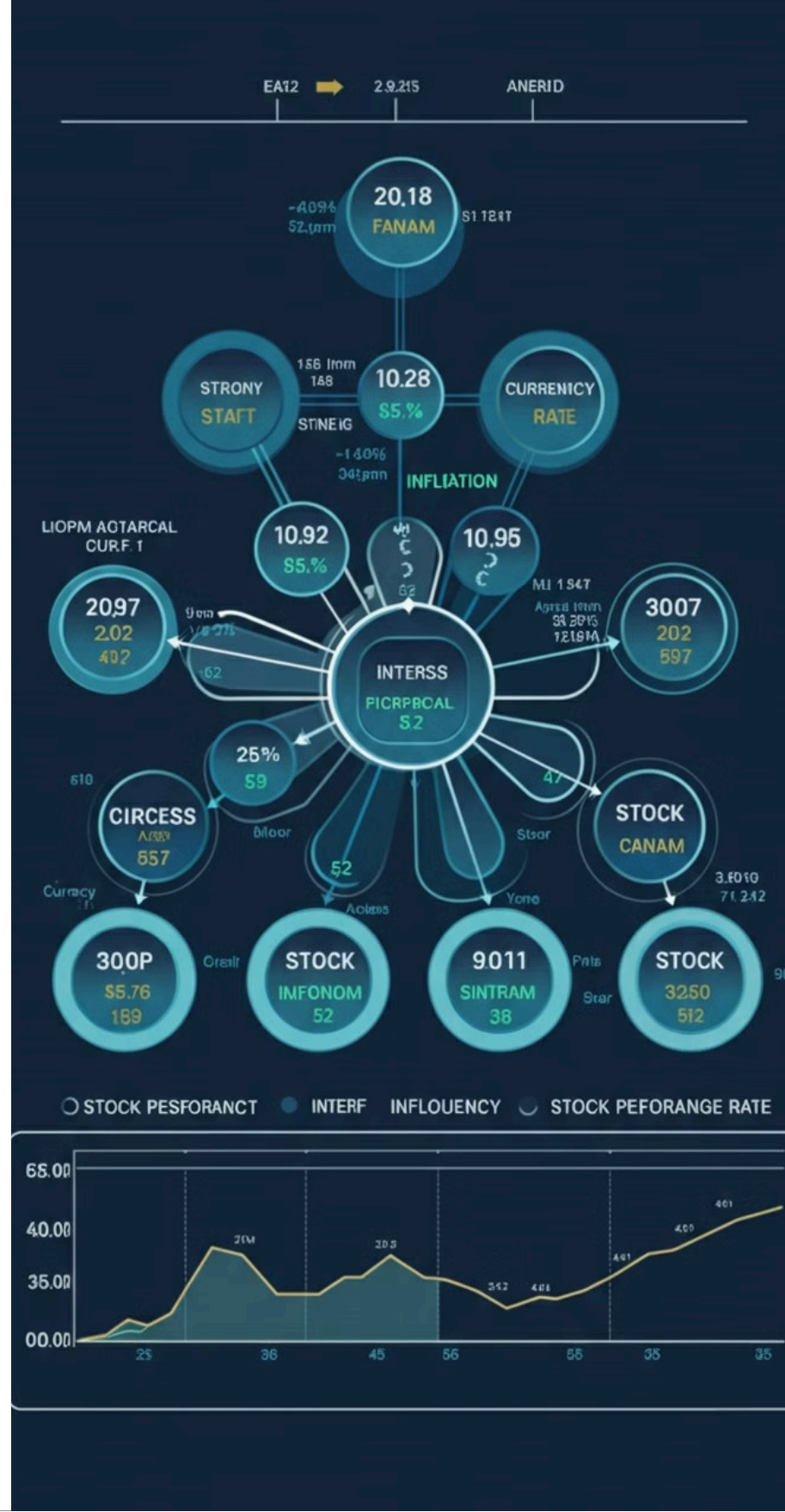
Čas a riziko

S delším časovým horizontem obvykle roste i riziko. Dlouhodobější projekty jsou vystaveny většímu počtu nejistých faktorů.

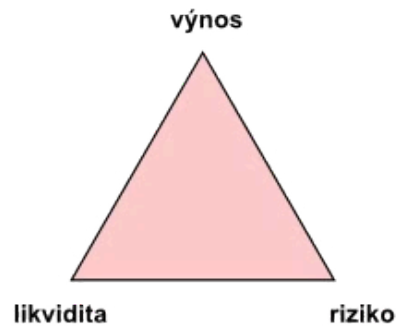
4

Čas a výnosnost

Delší časový horizont často umožňuje dosáhnout vyšší výnosnosti, ale za cenu vyššího rizika a nižší likvidity.



Investiční trojúhelník



Ideální investice by splňovala tato kritéria:

- ⬆️ vysoký výnos,
- ⬇️ malé riziko,
- ⬆️ vysoká likvidita.

Nelze splnit všechny tři požadavky (vrcholy trojúhelníku)

⇒ **ideální investice neexistuje!**

Obecně platí:

- ⬆️ výnos ⇒ ⬆️ riziko
- ⬇️ riziko ⇒ ⬇️ výnos

likvidita dosti záleží na konkrétní investici

Autor: Jilka Vachková
www.vachkova.cz

Možné příčiny rizika

- vnější příčiny – přírodní katastrofy (povodně, požáry apod.), hospodářský cyklický vývoj vyúsťující v krizi, inflace.
- vnitřní příčiny – chybný odhad poptávky, chybné zaměření investice, chyba ve výzkumu a vývoji nového výrobku, chyby zaměstnanců v provozu atd.

Pravidla pro finanční rozhodování



1 Preference většího výnosu

Při rozhodování mezi variantami se vždy upřednostňuje ta, která přináší větší výnos, za předpokladu stejné míry rizika a likvidity.

2 Minimalizace rizika

Při stejném očekávaném výnosu se vybírá varianta s menším rizikem. Cílem je optimalizovat poměr mezi výnosem a rizikem.

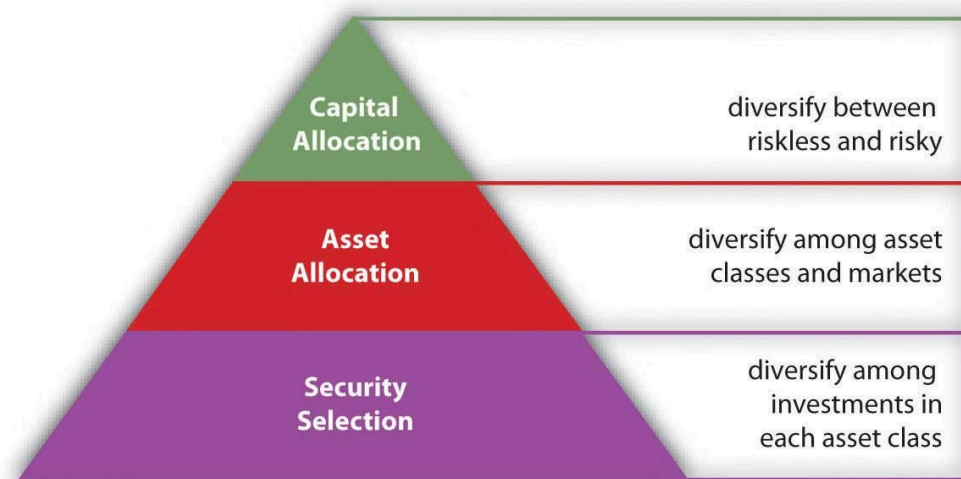
3 Kompenzace rizika

Za podstoupení většího rizika se požaduje vyšší výnos. Toto pravidlo odráží averzi investorů k riziku a potřebu kompenzace za jeho přijetí.

4 Časová preference peněz

Upřednostňují se peníze získané dříve před stejnou částkou obdrženou později. Toto pravidlo zohledňuje časovou hodnotu peněz a příležitosti k reinvestici.

Snížení rizika ztráty



Rozložením (diverzifikací) vynaložených prostředků do více akcí, nebo skupin výrobků, vytvářením tzv. portfolia např. při investicích do cenných papírů a akcí, diverzifikací výrobního programu, zaměřením podniku na různé třeba i nesouvislé aktivity, nebo výrobky.

Diverzifikace rizika v investičním portfoliu

- měnová diverzifikace
- diverzifikace tříd aktiv
- geografická diverzifikace
- sektorová diverzifikace
- diverzifikace jednotlivých titulů...



Pravidla financování v podniku



Preferuje se vždy větší výnos před menším

Upřednostňuje se vždy menší riziko před větším

Za větší riziko se požaduje vyšší výnos

Upřednostňují se peníze získané dříve před stejnou částkou peněz obdrženou později



Finanční rozhodování

Motivací investování do určité akce je očekávání většího výnosu, než by přineslo investování do jiné akce, ovšem s přihlédnutím k míře rizika.

Motivací veškerého investování je zvětšení majetku, toto kritérium však není operativní.

Proto všeobecným kritériem finančního rozhodování je cash flow nebo zisk a také maximalizace tržní hodnoty firmy.



Financování dle pravidelnosti

a) Běžné, operativní financování – zajišťování a vynakládání peněz na běžný provoz podniku tj. na nákup materiálu, výplatu mezd, placení nájemného, přepravného, daní, splácení krátkodobých závazků, vyplácení dividend a na úhradu režijních nákladů

b) Mimořádné financování

- Při zakládání podniku – než začne příliv peněz ve formě tržeb
- Při rozšiřování podniku a jeho aktivit
- Financování při spojování, nebo sanaci podniku
- Při likvidaci podniku

Financování dle původu prostředků

Vlastní kapitál

Zahrnuje vklady majitelů, nerozdělený zisk, emisní ážio a fondy ze zisku. Je základním pilířem financování podniku a určuje jeho finanční stabilitu a nezávislost. Příklady zahrnují: - Základní kapitál - Rezervní fondy - Nerozdělený zisk minulých let - Rizikový a rozvojový kapitál (venture capital)

Rezervní fondy — ze zisku = část zisku se ukrojí a vytvoří se z něj rezervní fond (pak není považováno za zisk, ale za část rezervního fondu),

Kapitálové fondy — ze ZK = část ZK se ukrojí a hodí do jiné obálky nazv. "kapitálové fondy" — není považováno za ZK,

Cizí kapitál

Představuje zdroje financování, které podnik získává od externích subjektů. Je spojen s povinností splácení a často i s úroky. Hlavní formy cizího kapitálu jsou: - Bankovní úvěry (krátkodobé i dlouhodobé) - Emise dluhopisů - Leasingové financování - Faktoring a forfaiting - Zálohy od odběratelů

Financování dle doby disponibility kapitálu



1

Krátkodobé zdroje

Financování s dobou splatnosti do 1 roku. Zahrnuje krátkodobé bankovní úvěry (např. kontokorent), obchodní úvěry od dodavatelů, nevyplacené mzdy a neodvedené daně. Slouží k financování běžného provozu a oběžných aktiv.

2

Střednědobé zdroje

Financování s dobou splatnosti od 1 do 5 let. Patří sem střednědobé bankovní úvěry, leasingy a některé typy dluhopisů. Využívají se pro financování investic s kratší dobou návratnosti nebo pro překlenutí období mezi krátkodobým a dlouhodobým financováním.

3

Dlouhodobé zdroje

Financování s dobou splatnosti nad 5 let. Zahrnuje vlastní kapitál, dlouhodobé bankovní úvěry (např. hypoteční a investiční úvěry) a dlouhodobé dluhopisy. Používá se pro financování dlouhodobého majetku a strategických investic podniku.

Financování — vlastní zdroje = rozdělení VK

- zisk = v běžném, Z_i/Z_t z minulých let, jedná se o nejběžnější vlastní zdroj financování. Firma vyprodukovaný zdaněný zisk reinvestuje k rozšíření podnikání. Tento proces můžeme označit pojmem akumulace kapitálu. Firma se rozrůstá, vydělává více a celý koloběh akumulace může pokračovat. Zisk může sloužit i jako rezerva na horší časy.
- odpisy = dříve výdaj bez nákladu, teď náklad bez výdaje, dle tabulek (účetní / daňové), mají dvojí funkci - nákladovou a zdrojovou. S výjimkou roku pořízení dlouhodobého majetku představují odpisy pro firmu náklad, který v daném účetním období nestál firmu ani korunu. Firma tedy má náklady, ale peníze jí zůstávají a navíc má i nižší daň z příjmu. Vytváří si tedy zdroje pro další investice. Odpisy vytváří ve firmě podmínky pro obnovu investic (starý stroj postupně odepíši a vytvořím si zdroj na nákup nového stroje).
- vklady vlastníků firmy = rozšíření VK "dolitím" vlastních peněz (resp. kap.), např. emise akcií, zvýšení VK vkladem vlastníka u SRO, dodatečný vklad členů družstva,... cíl = zajistit ZK pro firmu, kt. bude dlouhodobě přinášet zisky,
- vklady tichého společníka = totéž, avšak není na zakl. listině ani v rejstříku, nepodílí se na řízení spol. (je "tichý"), nýbrž pouze na Z_i/Z_t (obdobu prioritní akcie, ovšem akcie = vyšší likvidita, kdežto podíl na SRO/KS = omezeně likvidní),
- ostatní vlastní zdroje = firma např. může odprodávat nepotřebné zásoby, nepotřebné stroje a budovy, zastaralé technologie ad.

Dlouhodobé strategické financování

Definice

Zajišťuje dostatek finančních prostředků k dlouhodobému růstu a prosperitě podniku. Zaměřuje se na financování investičních projektů a strategických aktivit s horizontem několika let.

Příklady

Výstavba nových výrobních kapacit, vývoj nových produktů, expanze na nové trhy, fúze a akvizice, výzkum a vývoj.

Zdroje financování

Vlastní kapitál (emise akcií, nerozdělený zisk), dlouhodobé bankovní úvěry, emise dluhopisů, venture capital, strategické partnerství.

Klíčové aspekty

Důkladná analýza investičních příležitostí, řízení rizik, dlouhodobé finanční plánování, optimalizace kapitálové struktury.



Krátkodobé operativní financování

1

Definice

Zajišťuje kapitálovou potřebu pro řízení oběžného majetku společnosti. Často se nazývá řízením pracovního kapitálu (working capital management).

2

Oblasti řízení

Zahrnuje řízení zásob, pohledávek, závazků a krátkodobého finančního majetku. Cílem je optimalizace likvidity a efektivní využití krátkodobých zdrojů.

3

Nástroje

Krátkodobé bankovní úvěry, kontokorent, faktoring, řízení dodavatelských úvěrů, cash pooling, efektivní inkaso pohledávek.

4

Význam

Klíčové pro zajištění každodenního fungování podniku, udržení platební schopnosti a optimalizaci nákladů na provozní financování.



Financování — cizí zdroje = rozdělení CK

"Co můžete najít v (pod)rozvaze...."

- zákonné rezervy
- závazky vůči zaměstnancům
- závazky vůči státu a vůči institucím sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění
- dodavatelský úvěr
- zálohy odběratelů
- bankovní úvěry
- dotace, dary
- emise cenných papírů (směnky, dluhopisy)
- leasing
- faktoring, forfaiting
- venturní kapitál



Základní pojmy úročení 1



Úrok

Odměna věřiteli za dočasné poskytnutí kapitálu. Vyjadřuje se jako procentní část z půjčené částky za určité období.



Doba splatnosti

Předem stanovená časová lhůta, ve které má být splacen kapitál včetně úroků. Může být krátkodobá, střednědobá nebo dlouhodobá.



Úrokové období

Interval, ve kterém se připisují úroky ke kapitálu. Může být roční, pololetní, čtvrtletní, měsíční nebo i denní.



Úroková míra

Procentní vyjádření úroku z půjčeného kapitálu za určité období. Může být fixní nebo pohyblivá.



Základní pojmy úročení 2



Budoucí hodnota

součet kapitálu a naběhlých úroků po uplynutí stanovené doby



Současná hodnota

počáteční hodnota kapitálu bez úroků



Polhůtní úročení

(dekurzivní) - úroky se připisují vždy na konci úrokového období.



Předlhůtní úročení

(anticipativní) - úroky se připisují vždy na začátku úrokového období.



SIMPLE
INTERST

COMPOUND
INTERST

Typy úročení

Úročení rozdělujeme na jednoduché, složené, smíšené a spojité.

- Jednoduché úročení se počítá pouze z počáteční částky.
- Složené úročení se počítá z počáteční částky a již dříve připsaných úroků.
- Smíšené úročení kombinuje jednoduše a složeně.
- Spojité úročení je zvláštní typ složeného úročení, kde se úročí každý nekonečně malý časový okamžik.

Vzorec pro **jednoduché úročení** (simple interest) je následující:

$$I = P \times r \times t$$

Kde:

- I je celkový úrok (interest),
- P je počáteční vklad (principál),
- r je úroková sazba za jedno období (v desetinném tvaru, např. 5 % = 0,05),
- t je doba trvání investice nebo půjčky v letech.

Příklad:

Pokud si půjčíte 10 000 Kč na 3 roky s úrokovou sazbou 6 % ročně, výpočet jednoduchého úroku bude:

$$I = 10\,000 \times 0,06 \times 3 = 1\,800 \text{ Kč}$$

Celkový úrok po 3 letech bude 1 800 Kč.

Jednoduché úročení

Jednoduché úročení se počítá pouze z počáteční částky.

Vzorec pro výpočet jednoduchého úroku je:

Úrok = počáteční jistina/100 x úroková sazba x počet dní/360

Tento typ úročení se používá například u krátkodobých úvěrů a vkladů.

Příklad jednoduchého úročení?

Složené úročení

Konečná jistina se vypočítá jako součin počáteční jistiny a úročitele.

Úročitel se vypočítá podle vzorce $(1 + \text{úroková sazba}/100)^n$, kde n je počet období.

$$A = P \times (1 + r)^t$$

Kde:

- A je konečná hodnota investice (principál + úroky),
- P je počáteční vklad (principál),
- r je roční úroková sazba (v desetinném tvaru, např. 5 % = 0,05),
- t je počet let.

Anuitní úročení

Anuitní úročení je typ úročení, kde se pravidelně splácí stejná částka, která se skládá z úroku a jistiny. Tato pravidelná měsíční splátka se nazývá anuita. Konečná jistina, kterou po splacení všech anuitních splátek obdržíte, je rovna součtu všech splátek vynásobených počtem splátek (střadadel). Využíváno u: všech splátkových spotřebitelských úvěrů (osobní "drobný neúčelový" spotřebitelský úvěr, hypotéka,...) → **JEDEN VZOREC PRO VÝPOČET SPLÁTKY U VŠECH BANK.**

$$PMT = \frac{P \times r}{1 - (1 + r)^{-n}}$$

Kde:

- PMT je pravidelná platba (anuita),
- P je počáteční vklad (principál),
- r je úroková sazba za období (v desetinném tvaru, např. 5 % ročně = 0,05/12 pro měsíční platby),
- n je celkový počet plateb.

Mimořádné splátky, finanční matematika

Velmi dlouhá splatnost hypotečního úvěru

Co tím myslíme?

Splátka hypotéky se skládá ze dvou složek - úroku a úmoru.

Úrok

je cena, kterou platíme
za to, že bance dlužíme
peníze.

Úmor

je splacení části dluhu.

Delší splatnost rozvolní úmor (pouze úmor!) do delší doby. Úroky se však stále platí z aktuální dlužné částky.

Splatnost úvěru

Správně



Kratší splatnost

vyšší splátka

větší zátěž rozpočtu domácnosti

menší celkové náklady

Delší splatnost

nižší splátka

menší zátěž rozpočtu domácnosti

větší celkové náklady

Pokračujte

Mimořádné splátky, finanční matematika

Velmi dlouhá splatnost hypotečního úvěru

Na tomto grafu lze vidět, jak s delší splatností klesá splátka úvěru. Zároveň lze ale vidět postupné vyprchávání tohoto efektu. Od určité chvíle už další prodlužování splatnosti nemá prakticky žádný smysl.

