**Riziko vzniku podpojištění na trhu s nemovitými věcmi**

**Obsah**

[1. Úvod 3](#_Toc190272102)

[2. Co je to vlastně pojištění? 3](#_Toc190272103)

[3. Podpojištění a jeho rizika 3](#_Toc190272104)

[4. Nemovitosti a jejich cena, riziko podpojištění 4](#_Toc190272105)

[5. Závěr 4](#_Toc190272106)

[6. Seznam literatury 6](#_Toc190272107)

# Úvod

Tato práce se bude věnovat aktuálně hojně diskutovanému trendu podpojištění nemovitostí. V posledních letech je totiž patrné, že z nejrůznějších příčin cena nemovitostí v České republice až dramaticky vzrostla. Pro člověka, který je sám vlastníkem takové nemovitosti, má takový trend své pozitivní i stinné stránky. Do druhé kategorie je potřeba zařadit riziko podpojištění, na které se bude tato odborná práce zaměřovat.

Cílem této práce je tak z pozice finanční poradkyně skupiny Generalli ukázat, proč je podpojištění pro každý subjekt velmi rizikovou záležitostí a z jakých důvodů si klienti finančních domů musí své pojistné smlouvy pravidelně aktualizovat. V tomto ohledu je důležitá i role nás, tedy finančních poradců, kteří mohou tyto trendy dost zásadně ovlivňovat a své klienty na rizika související s podpojištěním nejen nemovitých věcí pravidelně upozorňovat.

# Co je to vlastně pojištění?

V dnešní době je možné se v praxi setkat s celou řadou finančních služeb, které mají za úkol tlumit finanční dopady negativních událostí. Mezi takové příklady se řadí i pojištění, které si klade za cíl chránit subjekty před ztrátou nebo před neočekávaným peněžním výdajem. Jde o službu, v rámci které pojišťovna vyplácí náhradu v případě, že nastane jasně definovaná nahodilá událost (Ducháčková a Daňhel, 2012).

Pojištění je v obecné rovině možné vnímat jako smluvní dohodu mezi dvěma stranami, v rámci které se jedna strana zavazuje té druhé vyplatit určitý objem finančních prostředků. Jde o nástroj, který slouží k eliminaci dopadů nahodile vzniklých událostí, a proto má pojištění v tomto smyslu nezastupitelnou rolu pro udržení kvalitní životní úrovně obyvatelstva (Daňhel, 2005).

# Podpojištění a jeho rizika

Pokud by pojištění neexistovalo, musel by se každý subjekt vyrovnávat s možnými důsledky nahodile vzniklých událostí použitím vlastních peněžních zdrojů. K takové situaci ale může částečně dojít i tehdy, kdy je předmět pojištěn na nižší částku, než jaká je jeho vlastní hodnota. Takový stav je možné označit za podpojištění, se kterým se nutně pojí rizika. Pokud totiž opravdu dojde k pojistné události, bude následné pojistné plnění určeno ve vztahu ke vzniklé škodě ve stejném poměru. To tedy znamená, že pojišťovna bude subjektu vyplácet náhradu jen v poměrné výši vůči škodě (Ducháčková, 2015).

Podpojištění tedy má v dnešním světě obrovská rizika, a proto by každý subjekt měl myslet na to, že svou pojistnou částku uvedenou ve smlouvě musí pravidelně aktualizovat a upravovat. Pojistná částka musí odpovídat aktuálnímu stavu, jinak se vystavuje zbytečným rizikům, které by ho v případě nahodilé události mohly dostihnout.

Podpojištění tedy jednoduše řečeno je možné definovat tak, že hodnota pojištěného majetku je nižší než částka, na kterou je tento objekt pojištěn. Například, pokud je subjekt vlastníkem nemovité věci s tržní hodnotou 20 milionů korun a pojistná částka je určena pouze na 10 milionů korun, bude vaše nemovitost z tohoto úhlu pohledu podpojištěna. To znamená, že pokud dojde kupříkladu k požáru či k jiné nahodilé události, pojišťovna takovému subjektu vyplatí pouze domluvených 10 milionů korun (Ducháčková, 2015).

# Nemovitosti a jejich cena, riziko podpojištění

Typickým příkladem oblasti, kde se s podpojištěním je možné setkat, je i oblast nemovitosti. Čerstvě zveřejněná data Eurostatu s ohledem na cenový růst nemovitostí v evropských státech ukazuje, že s výjimkou Řecka se kupní cena nemovitostí zvýšila mezi lety 2010 až 2023 všude. Největšího cenového nárůstu dosáhly nemovité věci v Estonsku, ale i Česká republika se do první pětky nutně řadila.

V tomto textu není prostor pro stanovování důvodů, proč cena nemovitostí v mnoha evropských státech v posledních letech takto vystřelila směrem vzhůru. Jen krátce je možné uvést, že hlavní důvody souvisí s obdobím velmi nízkých úrokových sazeb, které motivovaly zájemce o vlastní bydlení, aby se vydali cestou nákupu nemovité věci prostřednictvím hypotečních úvěrů. Je ale zřejmé, že poměrně pozitivní makroekonomická situace v evropských státech před vypuknutím koronavirové pandemie k tomu rovněž sině napomohla.

V případě České republiky bylo mezi lety 2014 až 2020 jasně patrné, že hrubý domácí produkt jakožto ukazatel výkonnosti ekonomiky solidně rostl a Česká republika se dlouhodobě řadila mezi země, které měly nejnižší míru nezaměstnanosti v celé Evropě (Eurostat, 2023).

Kvůli silně rostoucí ceně nemovitostí z posledních let je ale třeba, aby každý subjekt pravidelně aktualizoval své pojistné smlouvy. Z pohledu finančního poradce je třeba konstatovat, že revize takové smlouvy se doporučuje na alespoň každé dva roky. Je totiž zřejmé, že ceny nemovitostí na realitním trhu se nejspíš nezastaví, a proto jsou úpravy více než nutné. Každý subjekt by v tomto ohledu měl myslet i na správně uvedenou rozlohu nemovitosti. Pokud by totiž byla nižší, snížilo by se i samotné pojistné plnění (Booth a Kendal, 2020).

Úpravu pojistky by každý správně fungující finanční poradce měl svým klientům doporučit i ve chvíli, kdy vámi vlastněná nemovitost prochází nákladnější rekonstrukcí. Obrovským doporučením je i takzvaná indexace, která dává jistotu, že pojistka bude za každých okolností stanovena správně (Booth a Kendal, 2020).

# Závěr

Závěrem této práce je možné konstatovat, že pojištění je možné vnímat jako obrovsky prospěšný finanční produkt, který dokáže eliminovat celou řadu rizik. Uzavřením potřebné pojistky ale mnohdy práce nekončí. V kontextu trhu s nemovitými věcmi v České republice, který si prožil v posledních letech obrovský cenový vzestup, je totiž potřeba předcházet možnému podpojištění. Každý finanční poradce by měl se svými klienty minimálně každé dva roky projít, jakou má jejich nemovitost cenu a dostatečně je tak připravit na všechna možná rizika, která se k takovému trendu pojí. Klientům se totiž v takové situaci sice mírně zvýší pravidelné výdaje, v případě nahodilé události (např. požáru) ale takový přístup poradce jistě ocení.

# Seznam literatury

1. BOOTH, K., & KENDAL, D. (2020). Underinsurance as adaptation: Household agency in places of marketisation and financialisation. Environment and Planning A: Economy and Space, 52(4), 728-746. https://doi.org/10.1177/0308518X19879165.
2. ČESKÁ ASOCIACE POJIŠŤOVEN (ČAP), 2023. ČAP: 7% Růst pojistného trhu zůstává hluboko pod úrovní inflace. Online. Opojisteni.cz . Dostupné z: https://www.opojisteni.cz/pojistny-trh/vysledky-spolecnosti/cap-7-rustpojistneho-trhu-zustava-hluboko-pod-urovni-inflace/c:24573/ [citováno 2023- 10-19].
3. DAŇHEL, Jaroslav, 2005. Pojistná teorie. Professional Publishing. ISBN 80- 86419-84-3.
4. DUCHÁČKOVÁ, Eva, 2015. Pojištění a pojišťovnictví. Professional Publishing. ISBN 978-80-87865-25-5.
5. DUCHÁČKOVÁ, Eva a Jaroslav Daňhel, 2012. Pojistné trhy: změny v postavení pojišťovnictví v globální éře. Professional Publishing. ISBN 978- 80-7431-078-2
6. EUROSTAT, 2012. House prices and rents increased in Q2 2023. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20231003-1?fbclid=IwAR3uAX1ldN20rCzD2yS9K1ji9YD1Vl_f8mbpz306kWFwdprISJIHowx-Tuk> [citováno 2023- 10-19].