

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Diplomová práce

Možnosti financování bydlení v České republice

Bc. Petra Kindlová

© 2020 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Petra Ostopenkova

Ekonomika a management

Provoz a ekonomika

Název práce

Možnosti financování bydlení v České republice

Název anglicky

Possibilities of housing finance in the Czech Republic

Cíle práce

Hlavním cílem této diplomové práce je shrnout možnosti financování bydlení v České republice a jejich následné porovnání. Dílčím cílem této práce je provést dotazníkové šetření mezi respondenty z okresu Chomutov za účelem zjištění, jakou formou respondenti řeší a financují své bydlení. Dalším dílčím cílem je srovnání nabídek financování bydlení na bankovním trhu v České republice a následné srovnání konkrétních nabídek pro tři modelové situace u tří zvolených finančních institucí.

Metodika

Metodika teoretické části bude spočívat v rešerši odborné literatury.

V rámci dotazníkového šetření budou použita primární data souboru cca 100 respondentů na základě kvótního výběru (osoba starší 20ti let, obyvatel města Chomutov). Hlavním účelem provedeného dotazníkového šetření bude zjistit způsob řešení bydlení a financování bydlení jednotlivých respondentů. Šetření bude provedeno v roce 2019. Ke zpracování dat bude použita popisná statistika.

První kapitola analytické části práce bude věnována srovnání nabídky finančních institucí na bankovním trhu České republiky, data budou získávána převážně z oficiálních zdrojů, tedy jednotlivých institucí v roce 2019, případně 2020 a budou zpracována a vysvětlena pomocí přehledných tabulek a grafů. Navazující kapitoly analytického oddílu práce budou věnovány srovnání tří konkrétních nabídek pro tři modelové situace u tří vybraných finančních institucí. V závěru práce bude provedena diskuse problému a budou zhodnoceny výsledky zkoumání.

Doporučený rozsah práce

60-80 stran

Klíčová slova

Financování, bydlení, nemovitost, úvěr, banka, hypoteční úvěr, spoření, úvěr ze stavebního spoření, úrok, splátka, spořitelna, všeobecné podmínky, zajištění.

Doporučené zdroje informací

KALABIS, Z. *Základy bankovníctví : bankovníctví obchody, služby, operace a rizika*. Brno: BizBooks, 2012.

ISBN 978-80-265-0001-8.

KANTNEROVÁ, L. *Základy bankovníctví : teorie a praxe*. V Praze: C.H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-595-4.

PARTNERS FINANCIAL SERVICES (FIRMA), – KOHOUT, P. *Jak ovládnout své peníze : finanční plánování pro každého*. Brno: BizBooks, 2013. ISBN 978-80-265-0127-5.

REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha: Management Press, 2014. ISBN 978-80-7261-279-6.

SOUKAL, I. – DRAESSLER, J. *Základní bankovní služby a asymetrie informací z hlediska spotřebitele*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5465-9.

SYROMÝČ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

SYROMÝČ, P. – TYL, T. *Osobní finance : řízení financí pro každého*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-4832-0.

VICHNAROVÁ, I. *Financování bydlení*. Praha: Era group spol. s r.o., 2007. ISBN 978-80-7366-079-2.

Předběžný termín obhajoby

2019/20 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Lenka Kopecká, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 29. 6. 2019

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 14. 10. 2019

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 07. 03. 2020

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci „Možnosti financování bydlení v České republice“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Lence Kopecké, Ph.D. za cenné rady, věcné připomínky a vstřícnost při vedení a vypracování této diplomové práce.

Možnosti financování bydlení v České republice

Abstrakt

Práce se zaměřuje na shrnutí a následnou komparaci možností financování bydlení v České republice. Dále se zabývá dotazníkovým šetřením za účelem zjištění preferencí respondentů žijících v okrese Chomutov ohledně typu bydlení, upřednostňované formy vlastnictví a možného financování pořízených a případně plánovaných pořízení nemovitostí. Následně se věnuje nabídce na financování nemovitostí od finančních institucí působících na území České republiky a jejich srovnáním. Pro tři modelové situace pracuje s konkrétními nabídkami na financování nemovitostí.

Teoretická část je vypracována na základě rešerše odborné literatury, legislativy, věstníků a dostupných internetových zdrojů. Následně jsou získané informace vyhodnoceny na základě komparace.

Vlastní část práce zahrnující dotazníkové šetření pracuje s primárními daty získanými na základě osobního dotazování. Primární data jsou zpracována pomocí přehledných tabulek a grafů, popisné statistiky a statistických testů.

Praktická část práce, která se týká tří modelových situací a řešení jejich finančních potřeb na pořízení vlastní nemovitosti, je zpracována na základě sekundárních dat. Vyhodnocení těchto dat je provedeno na základě komparace.

Klíčová slova: financování, bydlení, nemovitost, úvěr, banka, hypoteční úvěr, spoření, úvěr ze stavebního spoření, úrok, splátka.

Possibilities of housing finance in the Czech Republic

Abstract

The thesis focuses on the summary and subsequent comparison of the possibilities of housing financing in the Czech Republic. It also deals with a questionnaire survey in order to find out the preferences of respondents living in the district of Chomutov regarding the type of housing, preferred form of ownership and possible financing of acquired and possibly planned acquisition of real estate. It then deals with the offer of financing real estate from financial institutions operating in the Czech Republic and compares these offers. For three model situations he works with concrete offers for real estate financing.

The theoretical part is based on a literature review, legislation, bulletins and available internet resources. Subsequently, the obtained information is evaluated on the basis of comparison.

The actual part of the work including the questionnaire survey works with primary data obtained on the basis of personal questioning. Primary data is processed using well-arranged tables and graphs, descriptive statistics and statistical tests.

The practical part, which concerns three model situations and solving their financial needs for the acquisition of their own real estate, is processed on the basis of secondary data. The evaluation of these data is based on a comparison.

Keywords: financing, housing, property, credit, bank, mortgage credit, saving, credit of building saving, interest, instalment.

Obsah

1 Úvod.....	13
2 Cíl práce a metodika	15
2.1 Cíl práce	15
2.2 Metodika	15
3 Teoretická východiska	17
3.1 Teoretická východiska problému financování bydlení z cizích zdrojů.....	17
3.2 Specifika okresu Chomutov	20
3.3 Bytová situace v okrese Chomutov.....	23
3.4 Stavební spoření	24
3.4.1 Právní úprava	25
3.4.2 Stavební spořitelny v České republice.....	26
3.4.3 Výhody a nevýhody stavebního spoření	27
3.5 Hypoteční úvěr	30
3.5.1 Právní úprava	31
3.5.2 Poskytovatelé hypotečních úvěrů v České republice.....	31
3.5.3 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů	33
3.6 Spotřebitelský úvěr.....	34
3.6.1 Právní úprava	35
3.6.2 Poskytovatelé spotřebitelských úvěrů v České republice	35
3.6.3 Výhody a nevýhody spotřebitelských úvěrů.....	36
3.7 Srovnání nabídek bank na hypotečním trhu	37
3.8 Financování pořízení nemovitosti z vlastních zdrojů.....	42
3.9 SFRB – Program pro mladé	42
4 Vlastní práce	44
4.1 Dotazníkové šetření.....	44
4.1.1 Struktura respondentů	44
4.1.2 Preference respondentů v oblasti bydlení a jeho financování.....	49
4.2 Modelové situace	55
4.2.1 Model č. 1	55
4.2.2 Model č. 2	58
4.2.3 Model č. 3	62
5 Zhodnocení výsledků a doporučení	65
5.1 Zhodnocení výzkumných otázek.....	65
5.2 Zhodnocení možností financování bydlení u modelových situací.....	65
5.2.1 Model č. 1	65
5.2.2 Model č. 2	67
5.2.3 Model č. 3	68
5.3 Specifika problému bydlení v okrese Chomutov	69
6 Závěr.....	71
7 Seznam použitých zdrojů	75
7.1 Tištěné zdroje	75
7.2 Elektronické zdroje	75
8 Přílohy	78

Seznam obrázků

Obrázek 1: Mapa okresu Chomutov k datu 10.11.2019	20
---	----

Seznam grafů

Graf č. 1: Struktura respondentů podle čistého příjmu na osobu – porovnání mužů a žen	46
Graf č. 2 : Struktura respondentů podle obvyklého bydliště.....	48
Graf č. 3: Preference respondentů podle typu bydlení.....	49
Graf č. 4: Obvyklé bydlení respondentů	50
Graf č. 5: Časový horizont koupě vlastní nemovitosti	51
Graf č. 6: Preference respondentů podle formy financování budoucí koupě.....	52
Graf č. 7: Způsob financování vlastní nemovitosti	53
Graf č. 8: Spokojenost s úvěrovými službami	53
Graf č. 9: Preference respondentů podle výběru financující instituce.....	54

Seznam tabulek

Tabulka 1: Časová řada zahájených a dokončených bytů od r. 2010.	21
Tabulka 2: Porovnání vybraných ukazatelů okresu Chomutov s ČR za rok 2018.	22
Tabulka 3: Porovnání vybraných ukazatelů okresu Chomutov s Ústeckým krajem za rok 2018.....	22
Tabulka 4: Ceny vybraných nemovitostí v osobním vlastnictví v okresu Chomutov ke datu 28.11.2019	23
Tabulka 5: Cena za m ² bytu (1+1, 40 m ² , 2+1, 55 m ² 3+1, 75 m ²) v Kč v okresech Ústeckého kraje k datu 28.11.2019	24
Tabulka 6: Přehled stavebních spořitelů a jejich produktů v České republice k datu 4.10.2019.....	27
Tabulka 7: Přehled výše poplatků za uzavření smlouvy o stavebním spoření k datu 14.10.2019.....	28
Tabulka 8: Výhody a nevýhody produktů souvisejících se stavebním spořením	29
Tabulka 9: Regulace ČNB pro poskytování hypoték k datu 30.9.2019	31
Tabulka 10: Přehled vybraných poskytovatelů hypotečních úvěrů a jejich hypotečních produktů v České republice k datu 12.8.2019	32
Tabulka 11: Výhody a nevýhody hypotečních produktů.....	34
Tabulka 12: Přehled vybraných bank poskytujících spotřebitelský úvěr ve výši min. 500.000,- Kč v České republice k datu 12.8.2019	36
Tabulka 13: Výhody a nevýhody spotřebitelského úvěru.....	37
Tabulka 14: Srovnání nabídek na hypoteční úvěr ve výši 1.225.000,- Kč (hodnota nemovitosti 1.500.000,- Kč, vlastní zdroje 275.000,- Kč) u vybraných bank k datu 30.11.2019.....	38
Tabulka 15: Srovnání nabídek spotřebitelského úvěru ve výši 600.000,- Kč vybraných bank k datu 30.11.2019	39
Tabulka 16: Srovnání spotřebitelského a hypotečního úvěru ve výši 800.000,- Kč na 8 let (96) měsíců u vybraných bank k datu 30.11.2019	40
Tabulka 17: Výhody a nevýhody pořízení nemovitosti z vlastních zdrojů	42
Tabulka 18: Struktura respondentů podle rodinného stavu	44
Tabulka 19: Struktura respondentů podle věku	45
Tabulka 20: Struktura respondentů podle nejvyššího dosaženého vzdělání	45

Tabulka 21: Struktura respondentů podle počtu vyživovaných osob v domácnosti	47
Tabulka 22: Struktura respondentů podle počtu dětí	47
Tabulka 23: Struktura respondentů – obvyklé bydliště	48
Tabulka 24: Přehled modelových situací	55
Tabulka 25: Model č. 1 – Příjmy a výdaje k datu 31.1.2020	56
Tabulka 26: Českomoravská stavební spořitelna – meziúvěr bez zajištění nemovitosti 500.000 Kč k datu 13.2.2020.....	56
Tabulka 27: Srovnání hypotečního úvěru ve výši 400.000 Kč* k datu 17.2.2020.....	57
Tabulka 28: Model č. 1 – Spotřebitelský úvěr ve výši 500.000 Kč k datu 13.2.2020	58
Tabulka 29: Model č. 2 - Příjmy a výdaje k datu 31.1.2020	59
Tabulka 30: Srovnání hypotečního úvěru ve výši 1.200.000 Kč* k datu 17.2.2020.....	60
Tabulka 31: Spotřebitelský úvěr ve výši 100.000 Kč k datu 17.2.2020.....	61
Tabulka 32: Srovnání hypotečního úvěru ve výši 3.600.000 Kč k datu 17.2.2020.....	61
Tabulka 33: Příjmy a výdaje klienta z modelu č. 3 k datu 31.01.2020	62
Tabulka 34: Srovnání hypotečního úvěru ve výši 900.000 Kč k datu 17.2.2020.....	63
Tabulka 35: Spotřebitelský úvěr ve výši 1.000.000 Kč* k datu 17.2.2020.....	64
Tabulka 36: Model 1 – srovnání produktů k datu 17.2.2020	66
Tabulka 37: Model 2 – srovnání produktů – pořízení bytu k datu 17.2.2020.....	67
Tabulka 38: Model 2 – srovnání produktů – pořízení domu k datu 17.2.2020.....	68
Tabulka 39: Model 3 – srovnání produktů k datu 17.2.2020	69

Seznam použitých zkratek

SSČS – Stavení Spořitelna České spořitelny

ČMSS – Českomoravská stavební spořitelna

RSTS – Raiffeisen Stavební spořitelna

MP – Modrá pyramida

WUS – Wüstenrot

RPSN – roční procentní sazba nákladů

ČNB – Česká národní banka

DTI – Debt to income

DSTI – Debt service to income

LTV – Loan to value

AČSS – Asociace českých stavebních spořitelén

ČR – Česká republika

1 Úvod

V současné době je téma bydlení velkým celospolečenským tématem. V masmédiích jsou neustále diskutovány dílčí problémy bydlení v pronájmu či ve vlastním bydlení, jaké jsou pořizovací a provozní náklady na bydlení v jednom či v druhém typu a jaké jsou s tím spojené další záležitosti. Tato práce neporovnává výhody či nevýhody bydlení v pronájmu či ve vlastním, ale již se zabývá možnostmi, jak financovat vlastní bydlení, pokud se klienti pro tuto volbu rozhodnou.

Úvodem si práce stanovuje své cíle a metodické postupy, jak těchto cílů dosáhnout.

V následující části se práce zabývá teoretickými východisky, které úzce souvisí s tématem financování bydlení. Protože se místní šetření v rámci vlastní práce realizuje v okrese Chomutov, vysvětluje specifika a bytovou situaci v okrese Chomutov. Následně se věnuje stavebnímu spoření a jeho právní úpravou, poskytovatelům stavebního spoření v České republice a jeho výhodami a nevýhodami. V teoretické části se práce také zabývá hypotečním úvěrem, poskytovatelům hypotečního úvěru v České republice a následnému shrnutí výhod a nevýhod tohoto produktu. Pro úplnost možností financování se tato práce také zabývá spotřebitelským úvěrem, finančními institucemi, které ho v České republice poskytují, a opět jeho výhodám či nevýhodám.

V teoretické části se nachází komparace nabídek spotřebitelského úvěru a hypotečního úvěru jednotlivých poskytovatelů a jejich produktů tak, aby bylo zřejmé, který produkt je pro danou situaci výhodnější.

Práce se také okrajově zabývá koupí z vlastních prostředků a představení „Programu pro mladé“ Státního fondu rozvoje bydlení.

Dílčí část analytické práce je rozdělena na místní šetření a řešení financování třech modelových situací. Část místního šetření se zabývá strukturou respondentů, kteří se zúčastnili dotazníkového šetření, a dále pak preferencemi respondentů v oblasti bydlení a jeho financování. Kromě těchto preferencí se tato část práce zabývá řešením stanovených výzkumných otázek.

Část vlastní práce modelové situace popisuje tři modelové příklady, které mají v úmyslu pořídit si vlastní nemovitost. Prvním modelovým příkladem je žena 25 let, druhým modelovým příkladem je rodina (muž 45 let, žena 37 let, 3 děti) a třetí modelový příklad tvoří rozvedený muž 47 let. V rámci této části je shrnuta jejich současná finanční situace,

jejich přání ohledně vlastního bydlení a současné možnosti financování, které jsou dostupné na trhu.

V kapitole shrnutí a diskuze se práce zabývá výsledky řešení výzkumných otázek na základě místního šetření a komparací možností financování pro jednotlivé modely.

Závěr diplomové práce obsahuje shrnutí celé práce a jednotlivá doporučení možností financování pro vybrané modely.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem této diplomové práce je shrnout možnosti financování bydlení v České republice, poukázat na význam této problematiky a zjistit, jaké finanční instituce a za jakých podmínek mohou klienti pro financování využít, a následně tyto informace porovnat.

Dílčím cílem této práce je provést dotazníkové šetření mezi respondenty z okresu Chomutov za účelem zjištění, jakou formou respondenti řeší a financují své bydlení. V rámci šetření jsou respondenti dotazováni na preference ohledně typu bydlení, na současné bydlení a na způsob jeho pořízení. Dále se otázky týkají financování stávajícího bydlení nebo bydlení v budoucnosti a preferencí ohledně finančních institucí. V návaznosti na získaná data je dalším dílčím cílem této práce najít odpověď na výzkumné otázky, zda více než 80 % respondentů upřednostňuje bydlení v osobním vlastnictví, zda lidé, kteří bydlí v pronájmu (v bytě i rodinném domě), mají větší zájem o bydlení v osobním vlastnictví (v bytě i rodinném domě) a zda všichni respondenti, kteří bydlí v domě nebo bytě v osobním vlastnictví, pořídili svou nemovitost na hypotéku.

Dalším dílčím cílem je srovnání nabídek financování bydlení na bankovním trhu v České republice a následné srovnání konkrétních nabídek pro tři modelové situace u tří zvolených finančních institucí. Na základě tohoto srovnání pak bude klientům doporučeno, jaká forma financování je pro ně nejvýhodnější.

2.2 Metodika

Teoretická část definuje základní pojmy, které jsou použity v analytické práci, a vychází ze zdrojů odborné literatury. Dále čerpá z aktuální legislativy a z věstníků České národní banky. Specifikace jednotlivých produktů bankovních a finančních institucí vychází ze zveřejněných informací na internetových stránkách.

Dále se v teoretické části nachází komparace nabízených finančních produktů. Data pro porovnání nabídky finančních institucí na bankovním trhu České republiky jsou sekundární a jsou získána z oficiálních zdrojů bankovních a finančních institucí. Informace jsou

datované k roku 2019, případně 2020. Zpracování těchto dat probíhá pomocí přehledných tabulek.

Analytická část této práce je rozdělena na část věnující se dotazníkovému šetření a část řešící konkrétní modelové situace.

V rámci dotazníkového šetření jsou použita primární data souboru 103 respondentů na základě kvótního výběru (osoba starší 20 let, obyvatel města Chomutov). Dotazování probíhalo prostřednictvím tazatele. Hlavním účelem provedeného dotazníkového šetření je zjistit způsob řešení bydlení a financování bydlení jednotlivých respondentů. Dotazník se skládá z deseti uzavřených otázek a dotazuje se na preferenci typu bydlení, současné obvyklé bydlení respondenta, na možnou změnu bydlení a řešení financování této změny, popř. financování původního bydlení. Na závěr jsou respondenti dotazováni na preference ohledně financující instituce. Šetření proběhlo v listopadu 2019. Ke zpracování dat je použita popisná statistika.

Poslední část analytického oddílu práce se věnuje srovnání tří konkrétních nabídek pro tři modelové situace u tří vybraných finančních institucí.

Kapitola „Zhodnocení výsledků a doporučení“ pracuje se třemi výzkumnými otázkami, které jsou řešeny na základě dat z dotazníkového šetření pomocí parametrického testu na pravděpodobnost a pomocí chí-kvadrát testu nezávislosti. Dále pak zahrnuje doporučení pro financování vlastního bydlení všech modelových příkladů.

Závěr práce se zabývá shrnutím této práce.

3 Teoretická východiska

3.1 Teoretická východiska problému financování bydlení z cizích zdrojů

Existuje mnoho možností financování bydlení, a to jak z vlastních zdrojů, tak především ze zdrojů cizích. Tato práce se zabývá především financováním bydlení ze zdrojů cizích, tedy aktivními obchody bank. V souvislosti s tímto je potřeba vyjasnit několik základních pojmů, aby mohla být následně provedena komparace nabídek jednotlivých produktů různých finančních institucí.

Při rozhodování o financování vlastního bydlení se postupuje poměrně složitým a zdoluhavým procesem. Na počátku se řeší vlastní potřeba bydlení, tedy lokalita, velikost a typ nemovitosti, časový horizont, ve kterém je potřeba bydlet (podrobnější údaje o záměru). Toto rozhodnutí závisí především na finančních možnostech klienta žádajícího o úvěr, který musí zjistit své měsíční příjmy a výdaje (výše měsíčního zajištění) a také jaké má k dispozici úspory (vlastní finanční zdroje) a závazky a v jaké formě. Dále si klient musí určit své možnosti zástavy či ručení (možnosti zajištění úvěrů). V návaznosti na toto vše je možno přibližně určit orientační cenu a navrhnout možná řešení financování (Syrový, 2001, str. 55, 56).

Tato práce řeší především problém financování bydlení z cizích zdrojů, které představuje především úvěr, který lze definovat jako časově omezené, úplatné zapůjčení peněz k volnému nebo smluvně vázanému použití (Kalabis, 2012, str. 103). Pokud se klient rozhodne pro financování úvěrem, měl by vědět, jakou výši úvěru bude potřebovat, jak dlouho bude úvěr splácet, zda bude muset úvěr zajistit, výši splátky a jak často ji bude klient platit a v neposlední řadě, kolik ho bude úvěr celkem stát. Výše úvěru se odvíjí od kupní ceny nemovitosti, finančních prostředcích, které má klient k dispozici a toho, jak moc je ochoten se zadlužit. Poskytnutí úvěru představuje proces, který se všeobecně skládá z několika fází, a to:

1. podání žádosti osobně na pobočce, telefonicky, emailem či online;
2. v případě emailové či online žádosti kontaktování finančním specialistou dané instituce;
3. poskytnutí všech potřebných dokumentů bance;
4. vyhodnocení žádosti;
5. podpis smlouvy;

6. čerpání úvěru;
7. hrazení úvěru;
8. ukončení úvěrové smlouvy (www.csas.cz; 2020).

V případě hypotečního úvěru vstupuje ještě do procesu před čerpáním podmínek splnění stanovených podmínek, a to:

- ✓ doložení dokladu o zaplacení části kupní ceny z vlastních zdrojů;
- ✓ zajištění pojištění nemovitosti a vinkulace ve prospěch banky;
- ✓ podání návrhu na vklad zástavního práva k nemovitosti ve prospěch banky.

Celý proces trvá přibližně 5 týdnů (www.chytryhonza.cz).

Dokumenty, které banka k vyhodnocení žádosti o úvěr potřebuje, aby mohla provést posudek a hodnocení, bývají:

- doklad o trvalém příjmu,
- doklad ověřující místo trvalého pobytu,
- dokumenty vztahující se k zajištění úvěru;
- v konkrétních případech pak životní či jiné pojištění (Kalabis, 2012, str. 120).

Po předložení žádosti o úvěr provádí banka hodnocení klienta pomocí ratingu, který představuje schopnost klienta dostát svým závazkům a současně zahrnuje všechna rizika, které jsou hodnotiteli známa. Dále banky využívají úvěrové registry, tedy databáze všech typů klientů, kteří jsou spojeni s poskytnutým úvěrem (Kalabis, 2012, str. 123, 124).

V souvislosti s hodnocením klienta je třeba zmínit i tzv. bonitu, která charakterizuje schopnosti klienta splatit včas a beze zbytku svůj závazek vůči bance z běžných příjmů, tedy bez nutnosti využít sekundárních zdrojů. Bonita klienta se následně promítá do rizikové marže úrokové sazby poskytnutého úvěru (Černohorský, Teplý, 2011, str. 162).

Další možností, jak mohou banky zvýšit jistotu pro případ problémů, je zajištění úvěru, kdy dlužník ručí zastavením svého majetku bance. Ručit lze dále i směnkou či uzavřeným životním pojištěním s plněním ve prospěch banky (Kantnerová, 2016, str. 102).

Aby klient mohl čerpat úvěr, musí být uzavřena smlouva, která musí obsahovat náležitosti definované v Občanském zákoníku § 2395 až 2400. Smlouva o úvěru je definovaná následovně: „*Smlouvou o úvěru se úvěrující zavazuje, že úvěrovanému poskytne na jeho*

*požádání a v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a úvěrováný se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky.*¹

S úvěrem se pojí několik důležitých pojmů, se kterými tato práce pracuje a mezi které patří především úrok, úroková míra, RPSN, doba splatnosti, splátka úvěru a účel úvěru.

Úrok všeobecně bývá u bankovních půjček nižší než u nebankovních institucí. Úrokem Kalabis (2012, str. 26) rozumí odměnu, resp. cenu za poskytnutí prostředků, přičemž jeho výše je vyjádřena úrokovou sazbou (mírou), která je vyjádřená v procentech a která je stanovována jako:

- roční (p. a. = per annum),
- měsíční (p. m. = per mensem),
- pololetní (p. s. = per semestre),
- čtvrtletní (p. q. = per quartale).

Úvěry mohou finanční instituce úročit pevnou sazbou, kdy se výše úroku nemění po celou dobu trvání úvěrového vztahu, a pohyblivou sazbou, kdy se výše úroku může měnit (Kantnerová, 2016, str. 101).

RPSN, neboli „roční procentní sazba nákladů“ slouží k vyhodnocení výhodnosti úvěru pro klienta a představuje celkové náklady úvěru v procentech za rok. Postup výpočtu této sazby je definován v EU směrnici 98/7 ES, v českém právu je zakomponován v Zákonu 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru.

Doba splatnosti se zpravidla pohybuje v horizontu od pěti do třiceti let. Kratší doba nepřichází v úvahu kvůli výši splátek. Delší doba splatnosti se neposkytuje kvůli stáří klienta, aby nesplácel úvěr ještě v důchodovém věku (Srový, 2001, str. 33).

Splátka úvěru se skládá z části, která snižuje dluh (splátka jistiny, neboli úmor) a z části, ze které se platí úrok (Partners, 2013, str. 85). Pokud je součet splátek a úroků za každé období konstantní, jedná se o tzv. anuitu (Fotr, Souček, 2005. str. 95).

Účelem úvěru se rozumí to, co klient zamýšlí s půjčenými penězi dělat. Může je použít např. na koupi nemovitosti, rekonstrukci, vypořádání dědictví, výstavbu či refinancování jiné hypotéky. Ze zákona je úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Toto právo se zapisuje do katastru nemovitosti na základě zápisu vkladem. Podání lze uskutečnit elektronicky, prostřednictvím provozovatele poštovních služeb osobně na příslušném

¹ Nový občanský zákoník, §2395

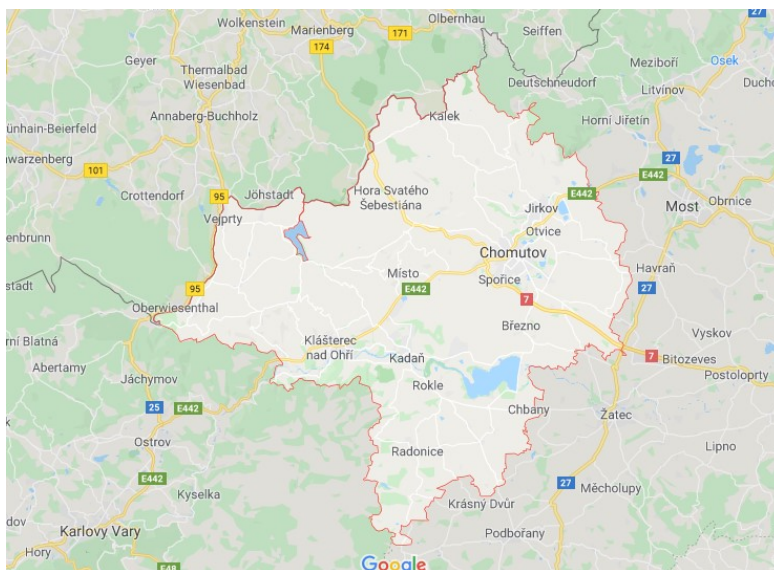
katastrálním úřadě. Katastrální úřad po uplynutí lhůty 20 dnů, ve které informuje dotčené osoby, v případě splnění podmínek návrh na vklad povolí (www.cuzk.cz, 2020).

V souvislosti s úvěrovou problematikou je třeba zmínit, že se na trhu bankovních služeb vyskytuje tržní nedokonalost ve formě asymetrie informací, tedy jevu, kdy jedna strana má k dispozici více informací než strana druhá a kdy v souvislosti s tímto vznikají negativní ekonomické důsledky. Tyto negativní ekonomické dopady nese především spotřebitel, protože v daném okamžiku nemůže být plně informován o tržních cenách (Soukal, Draessler, 2014, str. 19, 43). K napravení této asymetrie a pro ochranu klientů před bankovními a finančními institucemi slouží Zákon o ochraně spotřebitelů. Tento zákon přesně definuje informační povinnosti poskytovatelů vůči spotřebitelům a to již ve fázi reklamní kampaně, následně před uzavřením úvěrové smlouvy a i v samotné úvěrové smlouvě (Zákon o ochraně spotřebitelů).

3.2 Specifika okresu Chomutov

S ohledem na skutečnost, že v navazující praktické části je věnována pozornost analýze problému financování bydlení konkrétně ve zvoleném okrese Chomutov s využitím dotazníkového šetření, je třeba věnovat pozornost specifikám tohoto okresu zejména v oblasti bydlení a jeho cen.

Obrázek 1: Mapa okresu Chomutov k datu 10.11.2019



Zdroj: GoogleMaps

Okres Chomutov se nachází v jihozápadní části Ústeckého kraje, je ohraničen Spolkovou republikou Německo, okresem Louny, Most a Karlovy Vary. Patří mezi středně velké okresy ČR a je třetím největším okresem Ústeckého kraje. Okres se skládá z 36 obcí, z nichž má 7 statut města. Trvalý pobyt v okrese Chomutov mělo k datu sčítání 124 979 osob (ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/xu/charakteristika_okresu_chomutov, 2019).

Průměrný věk obyvatel ke stejnému datu činil 41,5 roku, přičemž věkový průměr mužů je 40,3 roku a žen 42,8 let. Bytová výstavba v okrese Chomutov má za posledních 9 let rostoucí charakter, viz Tabulka č. 1: Časová řada zahájených a dokončených bytů. V roce 2017 byla zahájena výstavba 189 bytů a v roce 2018 321 bytů. V roce 2017 bylo dokončeno 102 bytů, a v roce 2018 129 (ČSÚ, Vybrané ukazatele za okres Chomutov, 2019).

Tabulka 1: Časová řada zahájených a dokončených bytů od r. 2010.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zahájené byty	192	190	137	159	224	145	175	189	321
Dokončené byty	110	229	175	109	88	130	104	102	129

Zdroj: Vybraní ukazatelé za okres Chomutov, ČSÚ 2019, vlastní zpracování.

Průměrný věk obyvatel v okrese Chomutov je 41,5 let, což je ve srovnání s celorepublikovým průměrem o 0,7 roku nižší. V okrese Chomutov činí k září 2019 průměrná hrubá mzda 19.370 Kč, což je oproti průměru ČR o 43 % méně (ČSÚ, 2019, www.prace.kurzy.cz 2019). Podíl nezaměstnaných v okrese Chomutov činil k datu 31.12.2018 5,02 %. Ve srovnání s celou ČR se jedná o nezaměstnanost nadprůměrnou a to o 2,42 % více. Co se týká stavební statistiky, byla v roce 2018 zahájena výstavba 321 bytů v okrese Chomutov, což činí téměř 1% podíl na zahájené výstavbě v ČR. Dále v roce 2018 bylo v okrese Chomutov dokončeno 129 bytů, což činí 0,4% podíl na dokončené výstavbě v celé ČR.

Tabulka 2: **Porovnání vybraných ukazatelů okresu Chomutov s ČR za rok 2018.**

Ukazatel	Okres Chomutov	ČR
Počet obyvatel	124.751	10.626.430
Průměrný věk obyvatel	41,5	42,3
Průměrná hrubá mzda	19.370 Kč	34.105 Kč
HDP/1 obyv.	–	899.339 Kč
Počet nezaměstnaných	4.408	121.600
Podíl nezaměstnaných	5,02 %	2,6 %
Zahájené byty	321	33.121
Dokončené byty	129	33.8500

Zdroj: ČSÚ 09/2019, www.prace.kurzy.cz 09/2019, vlastní zpracování.

Průměrný věk obyvatel v okrese Chomutov je 41,5 let, což je ve srovnání s Ústeckým krajem o 0,5 roku nižší. V Ústeckém kraji činí k září 2019 průměrná hrubá mzda 31.220 Kč, což je oproti průměrné mzdě v okrese Chomutov o 11.850 Kč méně (ČSÚ, 2019, www.prace.kurzy.cz). Podíl nezaměstnaných v okrese Chomutov činil k datu 31.12.2018 5,02 %, ve srovnání s Ústeckým krajem se tedy jedná o nezaměstnanost vyšší o 1,37 %. Hrubý domácí produkt (HDP) na 1 obyvatele vyprodukovaném v Ústeckém kraji je ve srovnání s ukazatelem za celou ČR téměř třetinový. Co se týká stavební statistiky, byla v roce 2018 zahájena výstavba 321 bytů v okrese Chomutov, což činí 21% podíl na zahájené výstavbě v Ústeckém kraji. Dále v roce 2018 bylo v okrese Chomutov dokončeno 129 bytů, což činí 11% podíl na dokončené výstavbě v Ústeckém kraji.

Tabulka 3: **Porovnání vybraných ukazatelů okresu Chomutov s Ústeckým krajem za rok 2018.**

Ukazatel	Okres Chomutov	Ústecký kraj
Počet obyvatel	124.751	820.580
Průměrný věk obyvatel	41,5	42,0
Průměrná hrubá mzda	19.370 Kč	31.220 Kč
HDP/ 1 obyv.	–	283.381 Kč
Počet nezaměstnaných	4.408	26.335
Podíl nezaměstnaných	5,02 %	3,65 %
Zahájené byty	321	1.524
Dokončené byty	129	1.136

Zdroj: ČSÚ 09/2019, www.prace.kurzy.cz 09/2019, vlastní zpracování.

3.3 Bytová situace v okrese Chomutov

Podle Analýzy pro tvorbu lokální Koncepce sociálního bydlení z r. 2017 (dále jen „Bytová analýza“), která čerpá se statistických údajů získaných při sčítání lidu z r. 2011, je evidováno v Chomutově 22 821 bytových jednotek, které se z 15 % nachází v rodinných domech a z 84 % bytových domech. Z hlediska právního důvodu k užívání bytu analýza ukazuje, že ve vlastním domě bydlí 11 % uživatelů, v bytě v osobním vlastnictví bydlí 35,5 %, nájemní bydlení využívá 26 % a v družstevním bytě 17 % uživatelů (Tomčík, Krippelová, 2017, str. 12).

K datu 28.11.2019 je na prodej podle inzertního serveru www.sreality.cz v Chomutově celkem 104 bytů v osobním vlastnictví a 85 v družstevním vlastnictví, dále pak 25 rodinných domů. K pronájmu je k tomuto datu k dispozici 65 bytových jednotek. Cena za bytovou jednotku se pohybuje od 350.000 Kč za 1 + 1 v osobním vlastnictví v závislosti na lokalitě a fyzickém stavu jednotky, přičemž nejdražší byt tohoto typu je k dispozici za 559.000 Kč. V případě bytu 3 + 1 je minimální požadovaná cena 449.000 Kč a maximální 3.150.000 Kč (Sreality, 28.11.2019).

Tabulka 4: Ceny vybraných nemovitostí v osobním vlastnictví v okrese Chomutov ke datu 28.11.2019

Nemovitost	Lokalita	m ²	Cena v Kč za nemovitost	Cena v Kč za m ²
Byt 1+1 (nejlevnější v nabídce)	Kamenná, Chomutov	35	350.000	10.000
Byt 1+1 (nejdražší v nabídce)	Jiráskova, Chomutov	35	559.000	15.971
Byt 2+1 (nejlevnější v nabídce)	Šimkova, Jirkov	51	299.000	5.863
Byt 2+1 (nejdražší v nabídce)	Arbesova, Chomutov	55	1.979.000	35.982
Byt 3+1 (nejlevnější v nabídce)	Zahradní Chomutov	77	449.000	5.832
Byt 3+1 (nejdražší v nabídce)	Cihlářská, Chomutov	69	3.150.000	45. 653

Zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování.

Jak je vidět z Tabulky č. 4: Ceny vybraných nemovitostí a zároveň jak uvádí bytová analýza, jsou v současnosti nejatraktivnější jednotky v lokalitách Nová Ves, Zadní Vinohrady, Pod Nemocnicí a okolí Bezručovy ulice, naopak nejméně atraktivní jsou

lokality s vysokým výskytem problémových nájemníků, konkrétně ulice Kyjická, Kamenná, Kadaňská a Borová (Sreality, říjen 2019).

Tabulka 5: Cena za m² bytu (1+1, 40 m², 2+1, 55 m² 3+1, 75 m²) v Kč v okresech Ústeckého kraje k datu 28.11.2019

Děčín	Chomutov	Litoměřice	Ústí n. L.	Louny	Most	Teplice
21.254	12.087	24.676	22.253	21.442	7.189	31.353

Zdroj: www.cenovamapa.cz, vlastní zpracování.

Z Tabulky 5: Cena za m² bytu, která vychází z dat Cenové mapy (www.cenovamapa.cz) a která porovnává ceny za m² bytové plochy ve všech okresech Ústeckého kraje, je zřejmé, že cena za m² v okresech, která činí 12.087 Kč/m², je druhá nejnižší v kraji. V Ústeckém kraji lze nemovitost zakoupit levněji pouze v okrese Most, a to o 4.898 Kč/m². Naopak nejdražší byt lze pořídit v okrese Teplice a o to 19.296 Kč/m² více než v okrese Chomutov.

3.4 Stavební spoření

Stavební spoření je komplexní produkt, který vznikl jako podpora řešení bytové situace a v jehož rámci může klient spořit, požádat o úvěr ze stavebního spoření nebo o překlenovací úvěr a využít státem poskytovanou podporu. Stavební spoření poskytují specializované banky, tj. stavební spořitelny, které svou činnost provozují na základě licence.

Založit stavební spoření lze prostřednictvím smlouvy o stavebním spoření, ve které si klient sjedná cílovou částku dle svých možností a potřeb. Doba trvání smlouvy je rozdělena na spořicí fázi a fázi účelového úvěru na financování bytových potřeb (Kantnerová, 2016, str. 110).

Vklady v rámci spořicí fáze probíhají buď pravidelně (měsíčně, půlročně, ročně) nebo nepravidelně (kdykoliv). Částky jsou úročeny průběžně s tím, že jednou ročně je připsána státní podpora. Délka spoření je omezena pouze cílovou částkou a v případě, že klient má zájem o čerpání státní podpory, je minimální doba spoření 6 let (Kantnerová, 2016, str. 111, 112).

Úvěry ze stavebního spoření se dělí na klasický úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr. Pokud klient splní podmínky určené spořitelnou (délka spoření 2 roky, naspoření určitého procenta cílové částky, dosažení dané hodnoty hodnotícího čísla a prokázání bonity), může žádat o klasický úvěr ze stavebního spoření, tedy o konkrétní částku, která se skládá z úvěru, dříve naspořených prostředků, připsaných úroků a státní podpory. Klient však splácí pouze část úvěru, ze které platí úroky. Tento úvěr splácí klient ihned po začátku jeho čerpání. V případě, že klient nesplní některou z výše uvedených podmínek pro klasický úvěr ze stavebního spoření, existuje možnost překlenovacího úvěru. V rámci tohoto úvěru je stavební spoření rozděleno na dvě paralelně probíhající části. Ve „spořicí fázi“ musí klient i nadále spořit, a to do doby, než mu vznikne nárok na klasický úvěr. V části „překlenovacího úvěru“ musí klient splácet úroky z celkového objemu, tedy i z peněz, které zatím naspořil. Navíc klient v této době nesplácí žádnou jistinu. Překlenovací úvěr je splacen přidělením klasického úvěru ze stavebního spoření (Kantnerová, 2016, str. 113, 114).

3.4.1 Právní úprava

Stavební spoření je právně uchyceno Zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon upravuje mimo jiné čerpání státní podpory, která je v současné době 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, max. však 2.000 Kč/ročně při splnění následujících podmínek:

- roční vklad 20.000 Kč (pokud klient naspoří méně, státní podpora se mu poměrně zkrátí, pokud více, tak se mu přebývající částka převede do dalšího roku). Pro případ, že si klient založí více smluv, platí, že klient má nárok pouze na 2.000 Kč/ročně státní podpory celkem;
- délka trvání smlouvy je minimálně 6 let, nebo alespoň 2 roky, po kterých bude čerpán úvěr ze stavebního spoření;
- státní podporu může čerpat pouze:
 - občan České republiky,
 - občan Evropské unie s povolením pobytu na území České republiky s rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky,
 - fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Dle Zákona č. 96/1993 Sb. § lze úvěr ze stavebního spoření použít na bytové potřeby, kterými se rozumí:

- výstavba bytového domu, rodinného domu nebo bytu;
- změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt;
- koupě bytového domu, rodinného domu nebo byt, vč. rozestavěných;
- splacení členského vkladu nebo podílu právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popř. jiného práva k užívání k bytu, bytového nebo rodinného domu;
- změně/údržbě stavby, udržovacích prací bytového nebo rodinného domu, popř. bytu;
- a další situace související s bydlením uvedených v tomto zákoně.

Kromě Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření se legislativně stavebního spoření týká Zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., kterým je regulováno poskytování úvěrů, Zákon o bankách č. 21/1992 Sb., který reguluje činnost spořitelů a bank a Zákon č. 6/1993 Sb. o České národní bance, který upravuje činnost ČNB s ohledem na regulaci a dohled bank.

3.4.2 Stavební spořitelny v České republice

Stavební spořitelny provozují svou činnost v souladu se Zákonem č. 21/1992 Sb. o bankách na základě licence, kterou uděluje Česká národní banka (ČNB).

Na českém trhu v současné době operuje pět institucí, které nabízejí produkt stavebního spoření a které jsou zároveň členem Asociace českých stavebních spořitelů (AČSS). AČSS sdružuje od r. 2000 všechny stavební spořitelny v ČR a jejím smyslem je vytváření optimálního zázemí systému stavebního spoření a upevňování důvěry občanů ve spolehlivost, funkčnost, stabilitu, kontinuitu a výkonnost sektoru stavebního spoření (www.acss.cz, 08/2019).

Jedná se o Stavení spořitelnu České spořitelny, a.s., Českomoravskou stavební spořitelnu, a.s., Raiffeisen stavební spořitelnu a.s., Modrou pyramidu stavební spořitelny, a.s. a Wüstenrot – stavební spořitelnu a.s..

Přehled produktů, které stavební spořitelny nabízejí, je uveden v Tabulce č. 6: Přehled stavebních spořitelů a jejich produktů v České republice.

Tabulka 6: **Přehled stavebních spořitelen a jejich produktů v České republice k datu 4.10.2019**

Název	Produkty
Stavení Spořitelna České spořitelny (SSČS)	▪ Stavební spoření ▪ Úvěr od Buřinky ▪ Hypoúvěr od Buřinky ▪ Úvěr ze stavebního spoření
Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS)	▪ Stavební spoření ▪ Stavební spoření pro děti ▪ Liška plus ▪ Úvěry bez zajištění ▪ Úvěry se zajištěním nemovitosti ▪ Hypotéka
Raiffeisen Stavební spořitelna (RSTS)	▪ Stavební spoření ▪ Stavební spoření pro děti a mladé ▪ Rekopůjčka ▪ Hyposplátka ▪ Úvěr ze stavebního spoření
Modrá pyramida (MP)	▪ Moudré stavební spoření ▪ Spoření Efekt ▪ Spoření Efekt Plus ▪ Spoření Start ▪ Spoření Pohoda ▪ Rychloúvěr na lepší bydlení ▪ Úvěr ze stavebního spoření ▪ Hypoúvěr ▪ Hypoteční úvěr KB
Wüstenrot (WUS)	▪ Stavebko (Stavební spoření) ▪ Stavebko Kamarád (do 24 let) ▪ Hypotéka pro vlastní bydlení ▪ Hypotéka Refin ▪ Hypotéka na cokoliv ▪ Hypotéka dopředu

Zdroj: www.burinka.cz, www.cmss.cz, www.rsts.cz, www.modrapyramida.cz, www.wuestenrot.cz, vlastní zpracování.

3.4.3 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Výhodou stavebního spoření je oproti držení hotovosti na běžném účtu, či vklady na spořicí účet vyšší úroková sazba a především poskytovaná státní podpora. Připsaná státní podpora přitom nepodléhá dani z příjmu fyzických osob. Další výhodou je skutečnost, že po 6 letech spoření lze prostředky použít k libovolnému účelu a zároveň jsou veškeré úspory pojištěny. Mezi nevýhody stavebního spoření patří relativně vysoký poplatek za uzavření smlouvy, který vychází z výše cílové částky (Kantnerová, 2016, 111–114).

Přehled výše poplatků za uzavření smlouvy o stavebním spoření je uveden v Tabulce 7.

Tabulka 7: **Přehled výše poplatků za uzavření smlouvy o stavebním spoření k datu 14.10.2019**

Stavební spořitelna	Výše poplatku
Stavení Spořitelna České spořitelny (SSČS)	1 % z cílové částky
Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS)	1 % z cílové částky, max. 15 000 Kč
Raiffeisen Stavební spořitelna (RSTS)	1 % z cílové částky, max. 15 000 Kč
Modrá pyramida (MP)	1 % z cílové částky, max. 10 000 Kč
Wüstenrot (WUS)	1 % z cílové částky, max. 30 000 Kč

Zdroj: www.burinka.cz/stavebni-sporeni, www.cmss.cz/stavebni-sporeni, www.rsts.cz/sporici-tarif, www.modrapyramida.cz/moudre-sporeni, www.wuestenrot.cz/sporeni/stavebko, vlastní zpracování.

Minimalizovat tuto nevýhodu může klient tím, že sleduje marketingové akce jednotlivých spořitel, ve kterých stavební spořitelny nabízejí jednorázové prémie za uzavření smlouvy, popř. založení smlouvy zdarma. Kromě poplatku za uzavření smlouvy, musí klient hradit i poplatek za vedení účtu, což snižuje výnosnost produktu (Kantnerová, 2016, 111–114, Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření).

Předností stavebního spoření je dále relativně snadná dostupnost ke klasickému úvěru ze stavebního spoření a v případě, že klient nesplní podmínky k přidělení klasického úvěru, možnost čerpat překlenovací úvěr. Výše jak klasického úvěru, tak překlenovacího úvěru, je možná pro větší i menší částky, vhodné např. na rekonstrukci (Kantnerová, 2016, 111–114, Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření).

Klasický úvěr ze stavebního spoření lze splatit kdykoliv před dobou splatnosti bez sankčních poplatků. Úvěry navíc nemusí být zajištěny zástavním právem. Při ročním zúčtování daně z příjmu lze úroky z úvěru, jak z klasického, tak i z překlenovacího, odečítat od daňového základu a tím snížit daň z příjmu. Jedná se tedy o úsporu nákladů. Úroková sazba u klasického i překlenovacího úvěru je pevně daná, což může být výhodou, pokud v budoucnu budou úrokové sazby růst a zároveň nevýhodou v obdobích, kdy úvěrové úrokové sazby klesají. U obou těchto úvěrů je dále nutné počítat s poplatky za uzavření úvěru a za vedení úvěrového účtu (Kantnerová, 2016, 111–114, Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření).

Značnou nevýhodou u překlenovacího úvěru je vysoké úročení, tedy vyšší náklady na úvěr. Tato nevýhoda plyne ze skutečnosti, že v rámci splátek překlenovacího úvěru klient nesplácí jistinu a úroky se tedy v čase nezmenšují, stejně jako se nesnižuje dlužná částka. Oproti tomu je výhodou, že úroky z překlenovacího úvěru lze odečítat od daňového základu (Kantnerová, 2016, 111 - 114).

V Tabulce 8: Výhody a nevýhody produktů souvisejících se stavebním spořením se nachází stručný přehled výhod a nevýhod produktů ze stavebního spoření.

Tabulka 8: Výhody a nevýhody produktů souvisejících se stavebním spořením

Stavební spoření:	
Výhody:	Nevýhody:
▪ vyšší úroková sazba vkladů ▪ státní podpora ▪ osvobození státní podpory od daně z příjmů fyzických osob ▪ po ukončení spořicí fáze libovolné použití prostředků ▪ pojištění úspor	▪ poplatek za uzavření smlouvy ▪ poplatek za vedení účtu
Klasický úvěr ze stavebního spoření:	
Výhody:	Nevýhody:
▪ relativně snadná dostupnost úvěru ▪ úhrada úvěru kdykoliv před dobou splatnosti ▪ úroková sazba je pevně daná po celou dobu splácení ▪ možnost odečtu úroků z úvěru z daňového základu ▪ do určité částky není nutné zastavit pořizovanou nemovitost	▪ úroková sazba je pevně daná po celou dobu splácení ▪ poplatek za vedení účtu ▪ poplatek za zpracování žádosti o úvěr
Překlenovací úvěr ze stavebního spoření:	
Výhody:	Nevýhody:
▪ možnost úvěru pro klienty, kteří nedosáhnou na klasický úvěr ze stavebního spoření ▪ úroková sazba je pevně daná po celou dobu splácení ▪ možnost odečtu úroků z úvěru z daňového základu ▪ do určité částky není nutné zastavit pořizovanou nemovitost	▪ vysoké úrokové sazby ▪ úroková sazba je pevně daná po celou dobu splácení ▪ poplatek za vedení účtu ▪ poplatek za zpracování žádosti o úvěr

Zdroj: Kantnerová, 2016, www.burinka.cz, www.cmss.cz, www.rsts.cz, www.modrapyramida.cz, www.wuestenrot.cz, vlastní zpracování.

3.5 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty (Kalabis, 2012, str. 111). Jeho charakteristickým rysem je způsob jeho zajištění, kterým je zástavní právo k nemovitosti a z kterého vyplývá relativně nízké riziko hypotečních úvěrů. S ohledem na nízké riziko je výše úrokové sazby z hypotečního úvěru obvykle nižší ve srovnání se sazbami jiných úvěrů (Revenda, 2015, str. 101). V souvislosti s náklady na úvěr je třeba zmínit tzv. bankopojištění, tedy kombinaci bankovního produktu a pojištění. Klient tak dosáhne na atraktivní úrokovou sazbu a zároveň je pojištěn proti neschopnosti splácet úvěr.

Od roku 2015 stanovuje ČNB podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů tak, aby omezila rizika spojené s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. V říjnu 2016 vydala ČNB zákaz poskytovat 100% hypotéky, tento zákaz však finanční instituce obcházejí poskytováním dalších úvěrů. Na tento jev reagovala ČNB nařízením ze dne 1. 10.2018, kterým stanovila nová pravidla DTI (debt to income) a DSTI (debt service to income). Ukazatel DTI sleduje celkovou výši všech úvěrů klienta ve vztahu k čistému ročnímu příjmu a nesmí překročit 9násobek. Ukazatel DSTI sleduje podíl všech splátek úvěrů klienta, který nesmí překročit 45 % čistých měsíčních příjmů klienta.

Další doporučení vydala ČNB 11. června 2019, kterým vyžaduje dodržování limitů pro hodnoty LTV (loan to value) max. 90 %, tedy že podíl vlastních zdrojů klienta musí být minimálně 10 % kupní ceny nemovitosti. Poslední doporučení se týká zamezení prodlužování úvěrových standardů stanovováním nadměrných délek splatností. Jedná se tedy o délku splatnosti úvěru, která by neměla přesáhnout horizont ekonomické aktivity klienta nebo životnosti nemovitosti a zpravidla nepřesáhnout 30 let (www.cnb.cz, 2019). Přehledný výčet podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů stanovených ČNB je uveden v Tabulce 9: Regulace ČNB pro poskytování hypoték.

Tabulka 9: **Regulace ČNB pro poskytování hypoték** k datu 30.9.2019

Min. podíl vlastních zdrojů:	10–20 %
Délka splatnosti	max. 30 let max. životnost nemovitosti délka produktivního života klienta
DTI	max. 9násobek čistého ročního příjmu žadatele
DSTI	max. 45 % čistého měsíčního příjmu

Zdroj: www.cnb.cz, vlastní zpracování.

3.5.1 Právní úprava

Na hypoteční úvěry se vztahuje obecná právní úprava úvěrové smlouvy, která je od 1.4.2012 zakotvena v Občanském zákoně č. 89/2012. Dne 1.12.2016 nabyl účinnosti Zákon č. 257/2016 o spotřebitelském úvěru ze dne 5.8.2016, který transponuje směrnice Evropské Unie CCD a MCD. Tento zákon definuje spotřebitelský úvěr na bydlení (zajištěný nemovitostí nebo účelově určený na zajištění bydlení), tedy zjednodušeně hypoteční úvěr.

Tento zákon mimo jiné upravuje poskytování informací pro spotřebitele a nově zavádí možnost předčasného splacení hypotečního úvěru a to v následujících situacích:

- 1x ročně bezplatně splatit 25 % celkové výše úvěru;
- bezplatné splacení při výročí fixace;
- bezplatné splacení při úmrtí, dlouhodobé nemoci, invaliditě dlužníka nebo jeho manžela;
- za poplatek max. 50.000 Kč u hypotéky delší jak 2 roky při prodeji nemovitosti;
- a za poplatek nepřesahující součet výše úroků do výročí fixace.

3.5.2 Poskytovatelé hypotečních úvěrů v České republice

Na základě Zákona č. 21/1992 Sb. o bankách poskytují hypoteční úvěry licencované banky (Příloha č. 1 – Přehled – Banky a pobočky zahraničních bank k 12.08.2019, zdroj: ČNB), do jejichž činnosti patří poskytování hypotečních úvěrů dle § 1 odst. 1 tohoto zákona.

Na českém trhu v současné době operuje několik institucí, které nabízejí retailové úvěry zajištěných rezidenční nemovitostí. Mimo jiné sem patří MONETA Money Bank, Hypoteční banka, a.s., Equa bank a.s., mBank, Raiffeisenbank a.s., Fio banka a.s.,

UniCredit Bank, Československá obchodní banka, a.s., Oberbank AG, Era/Poštovní spořitelna, Sberbank CZ, a.s., Wüstenrot hypoteční banka a.s., Česká spořitelna, a.s., Komerční banka, a.s., NEY Spořitelní družstvo.

Hypoteční úvěry nabízí také stavební spořitelny, a to: Stavení Spořitelna České spořitelny, Českomoravská stavební spořitelna, Raiffeisen Stavební spořitelna, Modrá pyramida a Wüstenrot. Přehled vybraných poskytovatelů hypotečních úvěrů a jejich hypotečních produktů je uveden v Tabulce 10.

Tabulka 10: Přehled vybraných poskytovatelů hypotečních úvěrů a jejich hypotečních produktů v České republice k datu 12.8.2019

Název	Produkty
MONETA Money Bank	▪ Hypotéka GE Money Bank
Hypoteční banka, a.s.	▪ Hypotéka Hypoteční banky ▪ Zelená hypotéka
Equa bank a.s.	▪ Equa hypotéka na dům nebo byt ▪ Equa hypotéka na cokoliv
mBank	▪ mHYPOTÉKA Light
Raiffeisenbank a.s.	▪ Hypotéka na bydlení
Fio banka, a.s.	▪ Fio hypotéka
UniCredit Bank	▪ Hypotéka na pořízení nemovitosti
Československá obchodní banka, a.s.	▪ ČSOB Hypotéka
Oberbank AG	▪ Oberbank StandardHypotéka
Era/Poštovní spořitelna	▪ Jasná hypotéka
Sberbank CZ, a.s.	▪ FÉR hypotéka
Česká spořitelna, a.s.	▪ Hypotéka České spořitelny
Komerční banka, a.s.	▪ Flexibilní hypotéka
NEY spořitelní družstvo	▪ NEY úvěr zajištěný nemovitostí
Českomoravská stavební spořitelna	▪ Hypotéka ČMSS
Stavební spořitelna České spořitelny	▪ Hypoúvěr od Buřinky
Raiffeisen Stavební spořitelna	▪ Hyposplátka
Modrá pyramida	Hypoteční úvěr KB: ▪ Hypoúvěr ▪ Hypotéka se zálohovým čerpáním ▪ Flexibilní hypotéka ▪ Hypotéka 2 v 1 ▪ Hypotéka Dozadu ▪ Předhypoteční úvěr
Wüstenrot hypoteční banka a.s.	▪ Hypotéka pro vlastní bydlení ▪ Hypotéka dopředu ▪ Hypotéka Refin ▪ Hypotéka na pronájem ▪ Hypotéka na cokoliv ▪ Hypotéka pro cizince (Non-EU)

Zdroj: www.moneta.cz, www.hypotecnibanka.cz, www.equabank.cz, www.mbank.cz, www.rb.cz, www.fio.cz, www.unicreditbank.cz, www.csob.cz, www.oberbank.cz, www.postovnisporitelna.cz, www.sberbankcz.cz, www.csas.cz, www.kb.cz, www.ney.cz, www.cmss.cz, www.burinka.cz, www.rsts.cz, www.modrapyramida.cz, www.wuestenrot.cz, vlastní zpracování.

3.5.3 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů

Zásadní přednost financování hypotéky lze vidět v možnosti financování i drahých nemovitostí a to až do 90 % kupní ceny nemovitosti. Hypoteční úvěry mají z důvodu zajištění nemovitostí relativně nízkou úrokovou sazbu. Mezi další přednosti hypotéky patří možnost 1x ročně splatit až 25 % úvěru, možnost uhradit jakoukoliv splátku v období při změně úrokové sazby a taktéž možnost odečtu úroků z úvěru z daňového základu (Regulace ČNB pro poskytování hypoték k datu 30.9.2019, Zákon č. 21/1992 Sb. o bankách ve znění pozdějších předpisů).

Pohyblivá sazba může být na jedné straně výhodou, a to v případě poklesu ceny úvěrů, zároveň však nevýhodou v období stoupajících sazeb. Podobné je to v případě zafixované úrokové sazby, kdy je naopak fixní sazba výhodou v době, kdy úrokové sazby rostou, anebo nevýhodou v období, kdy úrokové sazby klesají. Úrokovou sazbu lze fixovat na vybrané období, max. však 5 let. Nespornou nevýhodou hypotečních úvěrů je nutnost zajištění nemovitosti, které omezuje majiteli možnosti nakládání s nemovitostí (Kalabis, 2012, str. 111).

V souvislosti se zajištěním nemovitosti vyžaduje vyřízení žádosti o hypoteční úvěr zajištění další administrativy, jako je např. odhad nemovitosti a smluvní zajištění. Dalšími nevýhodami jsou pak poplatky a administrativa související s žádostí o poskytnutí úvěru, čerpání peněz a vedení účtu. Tyto poplatky však poskytovatelé úvěrů používají při konkurenčním boji a jejich výše je tedy u jednotlivých produktů rozdílná (Kalabis, 2012, str. 111).

Souhrnný přehled výhod a nevýhod hypotečních produktů je uveden v Tabulce 11.

Tabulka 11: Výhody a nevýhody hypotečních produktů

Výhody:	Nevýhody:
▪ možnost financování i vysokých částek až do 90 % nemovitosti ▪ relativně nízká úroková sazba ▪ pohyblivá úroková sazba ▪ fixace úrokové sazby na vybrané období ▪ možnost 1× ročně splatit až 25 % úvěru ▪ možnost uhradit jakoukoliv splátku v období refixace při změně úrokové sazby ▪ možnost odečtu úroků z úvěru z daňového základu	▪ pohyblivá úroková sazba ▪ fixace úrokové sazby na vybrané období ▪ nutnost zajištění nemovitostí ▪ rychlost vyřízení žádosti ▪ nutnost zajištění podkladů pro vyřízení žádosti (odhad atd.) ▪ poplatek za posouzení žádosti o úvěr ▪ poplatek za jednotlivé čerpání peněz ▪ poplatek za vedení účtu

Zdroj: www.moneta.cz, www.hypotecnibanka.cz, www.equabank.cz, www.mbank.cz, www.rb.cz, www.fio.cz, www.unicreditbank.cz, www.csob.cz, www.oberbank.cz, www.postovnisporitelna.cz, www.sberbankcz.cz, www.csas.cz, www.kb.cz, www.ney.cz, www.cmss.cz, www.burinka.cz, www.rsts.cz, www.modrapyramida.cz, www.wuestenrot.cz, ČNB, Kalabis, 2012, vlastní zpracování.

3.6 Spotřebitelský úvěr

Tento typ úvěru je zde uveden především proto, že se tato práce zabývá financováním bydlení pro model č. 1, který má zájem o koupi bytu v hodnotě 500.000 Kč.

Spotřebitelský úvěr poskytují banky i nebankovní instituce fyzickým osobám na financování jejich nepodnikatelských potřeb. Výše úrokové sazby závisí především na tom, zda je úvěr poskytován účelově či neúčelově, na době splatnosti a na tom, zda úvěr poskytují bankovní či nebankovní společnosti. Zpravidla platí, že úvěry, které jsou neúčelové či je poskytují nebankovní společnosti, mají vyšší úrokovou sazbu než účelové úvěry a úvěry poskytované bankami (Kantnerová, 2016, str. 106). Ve smlouvě sjednávající spotřebitelský úvěr musí být dle Zákona 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru uvedena RPSN na spotřebitelský úvěr (Revenda, 2015, str. 102). Tento zákon nově upravuje výši poplatků za předčasné splacení úvěru, které činí:

- max. 1 % z předčasně splacené části celkové výše spotřebitelského úvěru, pokud je doba mezi splacením a sjednaným koncem spotřebitelského úvěru větší než 1 rok;
- max. 0,5 % z předčasně splacené části celkové výše spotřebitelského úvěru, pokud je doba mezi splacením a sjednaným koncem spotřebitelského úvěru menší než 1 rok.

3.6.1 Právní úprava

Dne 1.12.2016 nabyl účinnosti Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru, který významně posílil postavení spotřebitelů na finančním trhu a zároveň zvýšil odpovědnost poskytovatelů úvěrů. Tento zákon zároveň transponuje Směrnici EU 2014/17/EU a některé další evropské předpisy.

Zákon upravuje:

- možnost spotřebiteli splatit celý úvěr nebo alespoň jeho část bez sankcí, přičemž poskytovatel bude mít nárok pouze na účelně vynaložené náklady vzniklé předčasným splacením dluhu;
- snížení sankcí spotřebiteli za pozdní splácení, které mohou dosáhnout max. 50 % z výše úvěru, max. 200 000 Kč;
- povinnost poskytovatelů úvěrů prověřit, zda bude žadatel o úvěr schopen ze svých příjmů řádně splácet úvěr a v případě, že tak neučiní, bude smlouva neplatná, přičemž bude spotřebitel povinen dle svých možností splatit jistinu, ale nebude muset platit úroky;
- povinnost bank uvádět v reklamě, kolik budou spotřebitele nabízené produkty skutečně stát;
- zvýšení odbornosti poskytovatelů úvěru;
- zvýšení kapitálového zajištění poskytovatelů úvěru, přičemž základní kapitál společnosti musí být v minimální výši 20 mil. Kč;
- kontrolu poskytovatelů, kterou nyní provádí ČNB, která je oprávněna vydávat licence a udělovat pokuty za nelegální poskytování úvěrů.

Souhrnná novela č. 258/2016 Sb. upravila řešení sporů v souvislosti se smlouvami o spotřebitelských úvěrech tak, že o těchto sporech rozhodují výhradně soudy.

3.6.2 Poskytovatelé spotřebitelských úvěrů v České republice

Kromě bank a poboček zahraničních bank nabízí na českém trhu spotřebitelské úvěry 88 institucí (Příloha č. 2 – Přehled – Nebankovní společnosti poskytující spotřebitelský úvěr, zdroj: ČNB k 12.8.2019), které získaly licenci na základě splnění podmínek ČNB (kapitál

20 mil. Kč, prokazatelnost původu peněz, důvěryhodnost vedení firmy, splňující předpisy upravující podnikání).

S ohledem na skutečnost, že nebankovní instituce mívají zpravidla vyšší úrok a tedy i náklady na úvěr, je v Tabulce 12 uveden přehled několika bank, které nabízejí neúčelový spotřebitelský úvěr ve výši min. 500.000 Kč.

Tabulka 12: Přehled vybraných bank poskytujících spotřebitelský úvěr ve výši min. 500.000 Kč v České republice k datu 12.8.2019

Název	Produkty
Air bank a.s.	Půjčka do 900.000 Kč
Česká spořitelna a.s.	Půjčka do 800.000 Kč
Československá obchodní banka, a.s.	Půjčka do 800.000 Kč
Komerční banka, a.s.	Osobní půjčka do 2.500.000 Kč
mBank S.A., organizační složka	Půjčka do 600.000 Kč
MONETA Money Bank, a.s.	Půjčka do 800.000 Kč
Raiffeisenbank a.s.	Půjčka do 700.000 Kč
Sberbank CZ, a.s.	FÉR půjčka do 1.000.000 Kč
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	Půjčka do 998.500 Kč

Zdroj: www.airbank.cz, www.csas.cz, www.csob.cz, www.kb.cz, www.mbank.cz, www.moneta.cz, www.rb.cz, www.sberbankcz.cz, www.unicreditbank.cz vlastní zpracování.

3.6.3 Výhody a nevýhody spotřebitelských úvěrů

Nespornou výhodou oproti výše uvedeným možnostem financování je rychlost vyřízení úvěru, přičemž lze tento úvěr využít na cokoliv bez nutnosti zajištění (u některých společností). Další výhodou tohoto způsobu financování je, že žadatel nemusí mít předem naspořenou žádnou částku tak, jako je to buď u úvěru ze stavebního spoření anebo u hypotečního úvěru.

Nevýhodou spotřebitelského úvěru jsou vysoké náklady na úvěr, tedy vysoká úroková sazba a poplatky. Další nevýhodou je omezená max. částka, která v mnoha případech nepokryje kupní cenu (Kantnerová, 2016, Revenda, 2015).

Souhrnný přehled výhod a nevýhod spotřebitelského úvěru je uveden v Tabulce 13.

Tabulka 13: **Výhody a nevýhody spotřebitelského úvěru**

Výhody:	Nevýhody:
▪ rychlost vyřízení ▪ do určité částky bez nutnosti zajištění ▪ použití na cokoliv ▪ bez povinnosti spolufinancování	▪ vysoká úroková sazba ▪ poplatky ▪ omezená výše úvěru

Zdroj: www.airbank.cz, www.csas.cz, www.csob.cz, www.kb.cz, www.mbank.cz, www.moneta.cz, www.rb.cz, www.sberbankcz.cz, www.unicreditbank.cz, Kantnerová, 2016, Revenda, 2015, vlastní zpracování.

3.7 Srovnání nabídek bank na hypotečním trhu

Pro porovnání nabídek na hypoteční úvěr byly vybrány následující parametry:

- Hodnota nemovitosti: 1.500.000 Kč;
- Vlastní prostředky: 275.000 Kč;
- Hodnota úvěru: 1.225.000 Kč;
- Počet splátek: 240
- Splatnost: 20 let
- Fixace úrokové sazby: 5 let.

V práci je prezentováno 13 finančních institucí a nabídky jsou datovány k 30.11.2019. Z Tabulky 14: Srovnání nabídek na hypoteční úvěr ve výši 1.225.000 Kč (hodnota nemovitosti 1.500.000 Kč, vlastní zdroje 275.000 Kč) je zřejmé, že nejnižší náklady na úvěr vykazuje UniCredit Bank, které činí 321.560 Kč při základní sazbě 2,42 % p.a. a RPSN 3,12 % p. a.

Naopak nejvyšší náklady na úvěr vykazuje hypotéka Komerční banky, které činí 629.134 Kč při základní sazbě 3,49 % p. a. a RPSN 4,09 % p. a.

Rozdíl v nákladech mezi nejdražší a nejlevnější hypotékou činí tedy 307.574 Kč. Z tabulky je dále zřejmé, že kromě hypotéky UniCredit Bank, se řadí mezi nejvýhodnější hypotéka Stavební spořitelny České spořitelny a hypotéka Fio Banky.

Mezi nejméně výhodné se kromě hypotéky Komerční banky řadí hypotéka Raiffeisen Bank a Sberbank CZ.

Hypoteční banka, ČSOB, Era/Poštovní spořitelna a Českomoravská stavební spořitelna pak nabízejí hypotéku za identických podmínek, tedy základní sazba 2,99 % p. a., 3,03 % p. a. RPSN a celkovými náklady za úvěr ve výši 404.120 Kč.

Tabulka 14: Srovnání nabídek na hypoteční úvěr ve výši 1.225.000 Kč (hodnota nemovitosti 1.500.000 Kč, vlastní zdroje 275.000 Kč) u vybraných bank k datu 30.11.2019

Název	Měsíční splátka Kč	Počet splátek Měsíce/roky	Doba fixace úrokové sazby	Základní sazba p. a. v %	RPSN v %	Celkem zaplatíte Kč	Náklady na úvěr
UniCredit Bank	6.444*	240/20	5	2,42	3,12	1.546.560	321.560
Stavební spořitelna České spořitelny	6.535	240/20	6	2,55	2,59	1.568.400	343.400
Fio banka, a.s.	6.587	240/20	5	2,66	2,69	1.580.933	355.933
MONETA Money Bank	6.714	240/20	5	2,87	2,93	1.617.617	392.617
Hypoteční banka, a.s.	6.788	240/20	5	2,99	3,03	1.629.120	404.120
ČSOB	6.788	240/20	5	2,99	3,03	1.629.120	404.120
Era/Poštovní spořitelna	6.788	240/20	5	2,99	3,03	1.629.120	404.120
Českomoravská stavební spořitelna	6.788	240/20	5	2,99	3,03	1.629.120	404.120
mBank	7.035	240/20	5	3,39	3,44	1.688.400	463.400
Česká spořitelna, a.s.	7.098	240/20	5	3,44	3,55	1.703.520	478.520
Sberbank CZ, a.s.	7.259	240/20	5	3,69	4,14	1.742.160	517.160
Raiffeisenbank a.s.	7.154	240/20	5	3,35	3,90	1.785.435	560.435
Komerční banka, a.s.	7.410	240/20	5	3,49	4,09	1.854.134	629.134

Zdroj: www.unicreditbank.cz, www.burinka.cz, www.fio.cz, www.moneta.cz, www.hypotecnibanka.cz, www.csob.cz, www.postovnisporitelna.cz, www.cmss.cz, www.mbank.cz, www.csas.cz, www.sberbankcz.cz, www.rb.cz, www.kb.cz, vlastní zpracování.

* min. 20% vlastních prostředků

Vzhledem k tomu, že mBank poskytuje spotřebitelských úvěr v max. výši 600.000 Kč, byly pro porovnání spotřebitelských úvěrů stanoveny následující parametry:

- Výše úvěru: 600.000 Kč;
- Počet splátek: 96;
- Splatnost: 8 let;
- Ručení: bez ručitele.

Práce prezentuje 9 finančních institucí a nabídky jsou datovány k 30.11.2019. Přehled všech nabídek je uveden v Tabulce 15: Srovnání nabídek spotřebitelského úvěru. Nejnižší náklady na úvěr a tedy nejvýhodnější bezúčelový spotřebitelský úvěr nabízí Komerční banka s celkovými náklady ve výši 97.092 Kč, základní sazbou 3,80 % p. a. a RPSN ve výši 3,87 % p. a. Druhý nejvýhodnější spotřebitelský úvěr nabízí MONETA Money Bank s náklady ve výši 100.544 Kč a třetí nejvýhodnější Československá obchodní banka s celkovými náklady na úvěr ve výši 126.528 Kč. Nejméně výhodný úvěr nabízí UniCredit Bank s náklady ve výši 243.936 Kč s RPSN 9,35 %. Rozdíl v nákladech mezi nejdražším a nejlevnějším spotřebitelským úvěrem činí 146.844 Kč.

Tabulka 15: Srovnání nabídek spotřebitelského úvěru ve výši 600.000,- Kč vybraných bank k datu 30.11.2019

Název	Měsíční splátka Kč	Počet splátek	Základní sazba v % p. a.	RPSN v % p. a.	Celkem zaplatíte Kč	Náklady na úvěr
Komerční banka	7.324	96	3,80	3,87	697.092	97.092
MONETA Money Bank	7.286	96	3,90	4,00	700.544	100.544
Československá obchodní banka	7.568	96	4,90	5,00	726.528	126.528
Česká spořitelna	7.589	96	4,90	5,30	733.451	133.451
Air bank	7.800	92	5,90	6,07	753.519	153.519
mBank	7.856	96	5,90	6,06	754.145	154.145
Raiffeisenbank	8.178	96	4,99	7,22	785.088	185.088
Sberbank CZ, a.s.	8.363	96	7,50	7,88	802.765	202.765
UniCredit Bank	8.781	96	-	9,35	843.936	243.936

Zdroj: www.kb.cz, www.moneta.cz, www.csob.cz, www.csas.cz, www.airbank.cz, www.mbank.cz, www.rb.cz, www.sberbankcz.cz, www.unicreditbank.cz, nabídky, vlastní zpracování.

Pro srovnání sazeb a nákladů spotřebitelského úvěru oproti hypotečnímu úvěru je prezentováno 7 finančních institucí a byly stanoveny následující parametry:

- Výše úvěru: 800.000 Kč;
- Počet splátek: 96;
- Splatnost: 8 let;
- U hypotéky fixace úrokové sazby: 5 let;
- Spotřebitelský úvěr bez zajištění; hypotéka se zajištěním.

Základní rozdíl, že při čerpání hypotéky musí být k dispozici vlastní prostředky ve výši min. 10 %, nebyl v tomto srovnání zohledněn. Výsledky provedené komparace jsou uvedené v Tabulce 16: Srovnání spotřebitelského a hypotečního úvěru.

Tabulka 16: Srovnání spotřebitelského a hypotečního úvěru ve výši 800.000 Kč na 8 let (96) měsíců u vybraných bank k datu 30.11.2019

Název	Produkt	Měsíční splátka v Kč	Základní sazba v % p. a.	RPSN v % p. a.	Celkem zapláceno klientem v Kč	Náklady na úvěr v Kč
Česká spořitelna	Spotř. úvěr	10.119,-	4,90	5,20	976.331,-	176.331,-
	Hypotéka	10.758,-	3,44	6,83	1.032.768,-	232.768,-
	Komparace	-639,-	-1,46	-1,63	-56.437,-	-56.437,-
MONETA Money Bank	Spotř. úvěr	9.714,-	3,90	4,00	933.863,-	133.863,-
	Hypotéka	9.424,-	3,11	3,24	909.469,-	109.469,-
	Komparace	290,-	0,79	0,76	24.394,-	24.394,-
Komerční banka	Spotř. úvěr	9.765,-	3,80	3,87	937.440,-	137.440,-
	Hypotéka	9.288,-	2,49	3,25	907.131,-	107.131,-
	Komparace	477,-	1,31	0,62	30.309,-	30.309,-
Československá obchodní banka	Spotř. úvěr	10.090,-	4,90	5,00	968.640,-	168.640,-
	Hypotéka	9.235,-	2,59	2,62	886.560,-	86.560,-
	Komparace	855,-	2,31	2,38	82.080,-	82.080,-
Air bank *doba splácení 92 měsíců	Spotř. úvěr	10.466,-*	4,90	5,02	960.140,-	160.140,-
	Hypotéka	9.189,-	2,49	2,75	889.044,-	89.044,-
	Komparace	-	-	-	-	-
UniCredit Bank	Spotř. úvěr	10.914,-	3,89	7,25	1.047.744,-	247.744,-
	Hypotéka	9.175,-	2,42	2,45	880.800,-	80.800,-
	Komparace	1.739,-	1,47	4,80	166.944,-	166.944,-
Sberbank CZ, a.s.	Spotř. úvěr	11.153,-	7,50	7,88	1.070.640,-	270.640,-
	Hypotéka	9.286,-	2,69	3,44	891.456,-	91.456,-
	Komparace	1.867,-	4,81	4,44	179.184,-	179.184,-
Průměr		765,-	1,54	1,90	71.079,-	71.079,-

Zdroj: www.csas.cz, www.moneta.cz, www.kb.cz, www.csob.cz, www.airbank.cz, www.unicreditbank.cz, www.sberbankcz.cz, nabídky, vlastní zpracování.

Ve výše uvedené Tabulce 16: Srovnání spotřebitelského a hypotečního úvěru byl hodnocen rozdíl mezi výší splátek, rozdíl v základní sazbě, RPSN a rozdíl mezi náklady na úvěr. Jako první byl hodnoceny úvěry od České spořitelny. Hypoteční úvěr byl ve srovnání se spotřebitelským úvěrem dražší o 639 Kč/měsíc/splátka, tedy o 1,63 % p. a. RPSN. Celkové náklady na úvěr jsou u hypotečního úvěru vyšší o 56.437 Kč než u spotřebitelského úvěru. Ze sledovaných bank měl hypoteční úvěr České spořitelny jako jediný vyšší náklady než u spotřebitelského úvěru. Všechny ostatní banky měly náklady u hypotečního úvěru nižší než u spotřebitelského úvěru.

Jako další byly srovnány úvěry od MONETA Money Bank. Náklady na spotřebitelský úvěr byly o 290 Kč/měsíc/splátka vyšší než na hypoteční úvěr. V RPSN činil rozdíl 0,76 % p. a.. Celkové náklady na úvěr jsou o 24.394 Kč vyšší.

V Komerční bance dosahují náklady na spotřebitelský úvěr o 477 Kč/splátka/měsíc více než na hypoteční úvěr. Celkový rozdíl v nákladech na úvěr je 30.309 Kč a v RPSN 0,62 % p. a.

Československá obchodní banka nabízí hypoteční úvěr o 855 Kč/měsíčně levněji než úvěr spotřebitelský. Celkově jsou náklady na hypoteční úvěr nižší o 82.080 Kč.

Air bank nabízí spotřebitelský úvěr na max. dobu splácení 92 měsíců, komparace mezi spotřebitelským a hypotečním úvěrem tedy nebyla provedena.

V UniCredit Bank klient zaplatí za spotřebitelský úvěr o 1.739 Kč/měsíčně, tedy o 4,80 % p. a. RPSN a celkově o 166.944 Kč více než za úvěr hypoteční.

Největší rozdíl mezi sazbami a tedy i náklady na hypoteční a spotřebitelský úvěr je zřejmý u Sberbank CZ. Za spotřebitelský úvěr zaplatí klienti o 1.867 Kč/měsíčně více a celkově o 179.184 Kč více než za úvěr hypoteční.

Nejnižší RPSN na spotřebitelský úvěr má Komerční banka se sazbou 3,87 % p. a. a nejdražší Sberbank CZ se sazbou 7,88 % p. a. Nejnižší RPSN na hypoteční úvěr má UniCredit Bank se sazbou 2,45 % p. a. a nejvyšší RPSN nabízí Česká spořitelna se sazbou 6,83 % p. a. Průměrný rozdíl v RPSN pro hypoteční a spotřebitelský úvěr činí 1,90 % p. a. Průměrný rozdíl ve splátce činí 765 Kč/měsíčně a průměrný rozdíl v celkových nákladech činí 71.079 Kč.

3.8 Financování pořízení nemovitosti z vlastních zdrojů

Pokud klienti financují bydlení z vlastních prostředků a nemají uschovanou hotovost doma, mohou mít finanční prostředky uloženy v bance v některých pasivních produktech, např. na termínovaných/netermínovaných vkladech či spořicích účtech. Další možností financování je pak prodej již vlastněných nemovitostí, movitých věcí nebo cenných papírů, jako jsou např. akcie či dluhopisy.

I když se na první pohled může zdát pořízení bydlení z vlastních prostředků jako nejvýhodnější varianta, nemusí to tak být. Klient je nejen omezen naspořenou částkou, ale zároveň nepřipouští variantu, kdy může naspořené peníze investovat za vyšší výnos, než by byla úroková sazba a poplatky spojené s úvěrem. Oproti tomu si klient ušetří administrativu spojenou se zajištěním cizích zdrojů, jako např. prokazování příjmů a v případě pořízení nemovitost zůstane plně v jeho vlastnictví.

Souhrnný přehled výhod a nevýhod pořízení nemovitosti z vlastních zdrojů je uveden v Tabulce 17.

Tabulka 17: Výhody a nevýhody pořízení nemovitosti z vlastních zdrojů

Výhody:	Nevýhody:
▪ bez nutnosti doložení potvrzení o výši příjmů, zpracování dokumentů k zástavnímu právu ▪ žádné závazky	▪ náklady obětované příležitosti ▪ omezení výběru nemovitosti naspořenou částkou

Zdroj: Kantnerová, 2016, vlastní zpracování.

3.9 SFRB – Program pro mladé

Státní fond rozvoje bydlení otevřel na rok 2019 Program pro mladé s rozpočtem 950 mil. Kč. Jedná se o úvěrový program na pořízení nebo modernizaci obydlí pro mladé do 36 let pečující o dítě do 15 let. Program pro mladé, který platí pro celé území České republiky, nabízí úvěr ve výši:

- 30.000 – 300.000 Kč na modernizaci obydlí;
- max. 2.000.000 Kč na pořízení rodinného domu výstavbou nebo koupí do 80 % ceny vč. pozemku;
- max. 1.200.000 Kč na pořízení bytu do 80 % ceny.

Úroková sazba úvěru se určuje podle výše základní referenční sazby Evropské unie pro Českou republiku, min. 1 % p. a., Fixní sazba je poskytována nejdéle na dobu 5 let. Splatnost úvěru je max. 20 let v případě úvěru na pořízení obydlí. Zajištění úvěru při koupi bytu nebo rodinného domu je vykonáváno zástavním právem k úvěrované nemovitosti v prvním pořadí.

Výhodou „Programu pro mladé“ je možnost mimořádných splátek a předčasného splacení úvěru, správa a vedení úvěrů bez poplatků, odborná pomoc a konzultace a dotace 30.000 Kč při narození či osvojení dítěte.

Žádosti o úvěr se podávají na pracovištích Státního fondu rozvoje bydlení v Praze a v Olomouci osobně, poštou nebo datovou schránkou.

Žádosti do Programu jsou přijímány průběžně.

V rámci již uzavřeného Programu 150 – Úvěr pro mladé na zkvalitnění bydlení bylo v roce 2017 přijato 71 žádostí za 10,59 mil. Kč a uzavřeno 76 smluv za 11,13 mil. Kč, přičemž do roku 2018 přešlo 12 žádostí za 1,75 mil. Kč. Celkem aktivních smluv ve správě SFRB bylo k 31.12.2017 1.481 se zůstatkem jistiny 73,39 mil. Kč. V rámci již uzavřeného Programu 600 – Úvěr pro mladé na pořízení obydlí bylo v roce 2017 přijato 43 žádostí za 23,63 mil. Kč a uzavřeno 31 smluv za 16,9 mil. Kč, přičemž do roku 2018 přešlo 10 žádostí za 5,45 mil. Kč. Celkem aktivních smluv ve správě SFRB bylo k 31.12.2017 47 smluv se zůstatkem jistiny 13,49 mil. Kč (Výroční zpráva a účetní závěrka, Státní fond rozvoje bydlení, 2017).

K 16.03.2020 Program evidoval 49 žádostí na celkovou částku 65,6 mil. Kč, přičemž počet již uzavřených smluv činí 39 v celkové výši 50,8 mil. Kč (Státní fond rozvoje bydlení, 03/2020).

4 Vlastní práce

4.1 Dotazníkové šetření

Pro potřeby dotazníkového šetření byla použita primární data souboru 103 respondentů na základě kvótního výběru (osoba starší 20 let, obyvatel okresu Chomutov). Šetření probíhalo v období 1.12.2019 – 31.1.2020. Hlavním účelem provedeného dotazníkového šetření bylo zjistit způsob řešení bydlení a financování bydlení jednotlivých respondentů. Dotazník se skládal z uzavřených otázek, jejichž výhodou je především jednoduchost a snadné zpracování, a jedné otevřené otázky, která se zajímala o financující instituci. Dotazník tvoří Přílohu 3 této práce.

Samotný sběr dat provázely obtíže, protože respondenti vyplňovali tiskopis samostatně. Výsledkem byla nízká kvalita vyplněných dotazníků, a šetření pokračovalo dotazováním respondentů prostřednictvím tazatele.

Ke zpracování dat byla použita popisná statistika.

4.1.1 Struktura respondentů

Celkový počet respondentů byl 103. Šetření se zúčastnilo 53,40 % žen a 46,6 % mužů, tedy 55 žen a 48 mužů. Nejvyšší procento respondentů (téměř 37 % žen a 48 % mužů) bylo svobodných. V manželském svazku bylo téměř 33 % žen a 35 % mužů. Naopak nejméně respondentů bylo ovdovělých (ženy necelé 4 %, mužů 10 %) a rozvedených (ženy 25 %, muži 6 %). Přehled struktury respondentů podle rodinného stavu je uveden v Tabulce 18.

Tabulka 18: Struktura respondentů podle rodinného stavu

	ženy					celkem
	svobodná	vdaná	rozvedená	vdova	neuvezeno	
celkem	20	18	14	2	1	55
v %	36,36%	32,73%	25,45%	3,64%	1,82%	53,40%

	muži				celkem
	svobodný	ženatý	rozvedený	vdovec	
celkem	23	17	3	5	48
v %	47,92%	35,42%	6,25%	10,42%	46,60%

Zdroj: vlastní zpracování.

Nejpočetnější skupinu respondentů činila věková kategorie 26 – 30 let (necelých 33 % u žen a 41 – 50 let u mužů (31 %). Naopak nejméně početnou skupinu u žen i mužů činila věková kategorie 51 – 60 let (necelé 2 % u žen a 4 % u mužů). Přehled struktury respondentů podle věku je uveden v Tabulce 19.

Tabulka 19: **Struktura respondentů podle věku**

	ženy					
	20-25	26 – 30	31 – 40	41 – 50	51 – 60	61 a více
celkem	11	18	14	8	1	3
v %	20,00%	32,73%	25,45%	14,55%	1,82%	5,45%

	muži					
	20-25	26 – 30	31 – 40	41 – 50	51 – 60	61 a více
celkem	10	7	9	15	2	5
v %	20,83%	14,58%	18,75%	31,25%	4,17%	10,42%

Zdroj: vlastní zpracování.

Místního šetření se zúčastnilo téměř 42 % respondentů se středoškolským vzděláním ukončeným maturitní zkouškou, 24 % respondentů s výučním listem, 13 % respondentů s vysokoškolským vzděláním magisterského nebo doktorského stupně, 10 % s titulem Bc., 7 % respondentů s vyšším odborným vzděláním a 3 % respondentů se základním vzděláním. Přehled struktury respondentů podle nejvyššího dosaženého vzdělání je uveden v Tabulce 20.

Tabulka 20: **Struktura respondentů podle nejvyššího dosaženého vzdělání**

	ženy					
	základní	vyučení	maturita	VOŠ	Bc.	úplná VŠ
celkem	2	14	21	5	5	8
v %	3,64%	25,45%	38,18%	9,09%	9,09%	14,55%

	muži						
	základní	vyučení	maturita	VOŠ	Bc.	úplná VŠ	neuvedeno
celkem	1	11	22	2	5	5	2
v %	2,08%	22,92%	45,83%	4,17%	10,42%	10,42%	4,17%

	Celkem					
	základní	vyučení	maturita	VOŠ	Bc.	úplná VŠ
celkem	3	25	43	7	10	13
v %	2,91%	24,27%	41,75%	6,80%	9,71%	12,62%

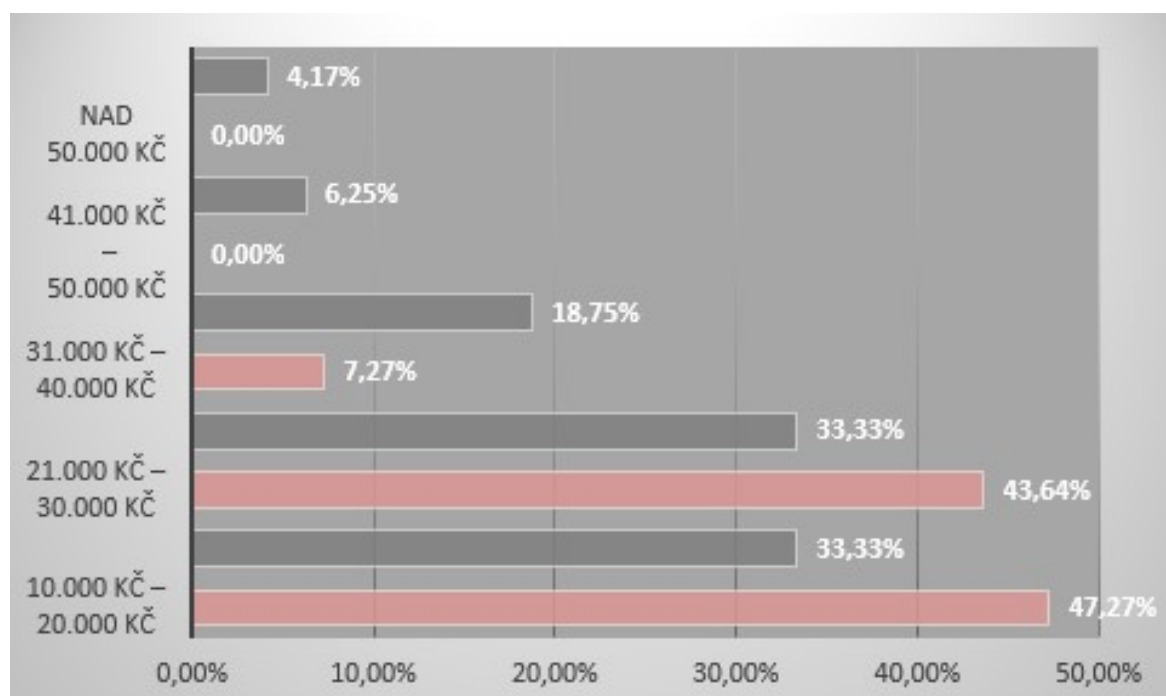
Zdroj: vlastní zpracování.

Čistý příjem na osobu v rozmezí 10.000 Kč – 20.000 Kč uvedlo 47 % žen, v rozmezí 21.000 Kč – 30.000 Kč 44 % žen a pouhých 7 % žen v rozmezí 31.000 Kč – 40.000 Kč. Vyšší příjem neuvedla žádná z respondentek.

U mužů byla struktura čistého příjmu na osobu následující: 10.000 Kč – 20.000 Kč uvedlo 33 % mužů, v rozmezí 21.000 Kč – 30.000 Kč 33 % mužů, v rozmezí 31.000 Kč – 40.000 Kč 19 % mužů, v rozmezí 41.000 – 50.000 Kč 6 % mužů a nad 50.000 Kč 4 % mužů.

Přehled struktury respondentů podle čistého příjmu na osobu je uveden v Grafu č. 1.

Graf č. 1: Struktura respondentů podle čistého příjmu na osobu – porovnání mužů a žen



Zdroj: vlastní zpracování.

Nejvíce respondentů (51 % žen, 65 % mužů) uvedlo žádnou vyživovanou osobu v domácnosti, jednu vyživovanou osobu v domácnosti uvedlo 27 % žen a 13 % mužů a dvě vyživované osoby v domácnosti uvedlo 18 % žen a 21 % mužů.

Struktura respondentů podle počtu vyživovaných osob v domácnosti je uvedena v Tabulce 21.

Tabulka 21: **Struktura respondentů podle počtu vyživovaných osob v domácnosti**

	ženy				
	0	1	2	3	4
celkem	28	15	10	1	1
v %	50,91%	27,27%	18,18%	1,82%	1,82%

	muži				
	0	1	2	3	4
celkem	31	6	10	0	1
v %	64,58%	12,50%	20,83%	0,00%	2,08%

Zdroj: vlastní zpracování.

Místního šetření se zúčastnilo celkem 43 % bezdětných respondentů, 28 % respondentů má 1 dítě, 19 % respondentů uvedlo 2 děti, 7 % respondentů 3 děti a necelá 2 % respondentů mají 4 děti. Struktura respondentů podle počtu dětí je uvedena v Tabulce 22

Tabulka 22: **Struktura respondentů podle počtu dětí**

	ženy				
	0	1	2	3	4
celkem	21	20	7	5	1
v %	38,18%	36,36%	12,73%	9,09%	1,82%

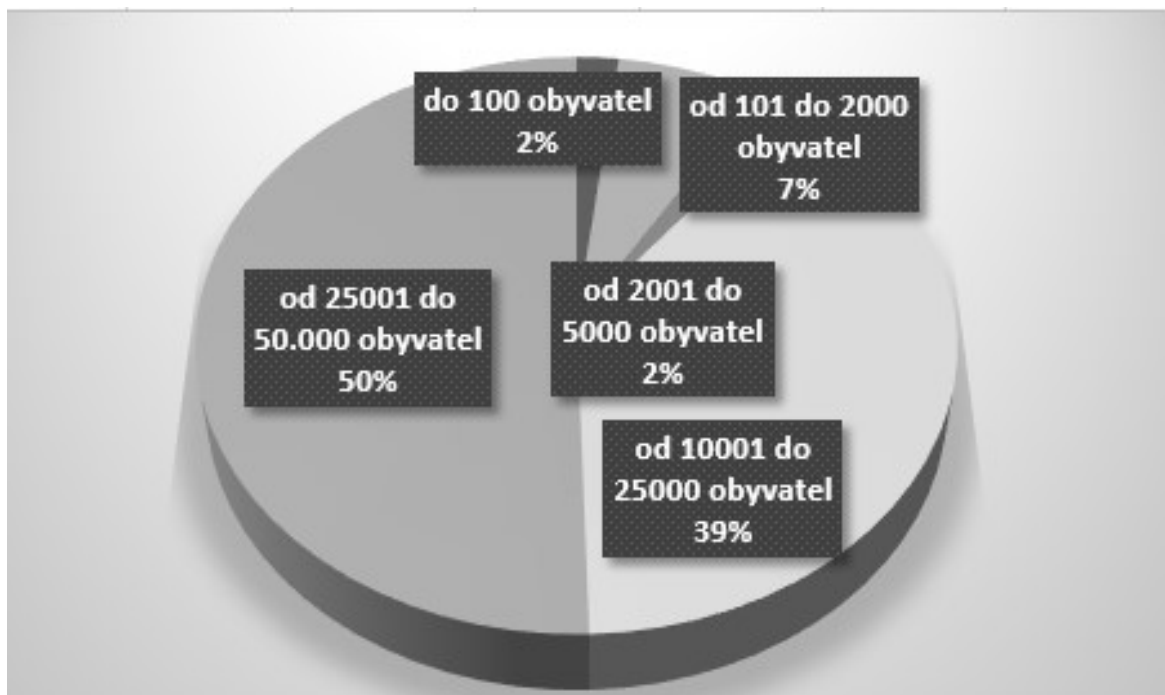
	muži				
	0	1	2	3	4
celkem	23	9	13	2	1
v %	47,92%	18,75%	27,08%	4,17%	2,08%

	Celkem				
	0	1	2	3	4
celkem	44	29	20	7	2
v %	42,72%	28,16%	19,42%	6,80%	1,94%

Zdroj: vlastní zpracování.

Obvyklé bydliště v obci do 100 obyvatel uvedly 2 % respondentů, v obci mezi 101 a 2000 obyvatel 7 % respondentů, v obci od 2001 do 5000 obyvatel 2 % respondentů, v obci od 10.001 do 25.000 obyvatel 39 % respondentů a v obci od 25.001 do 50.000 obyvatel 50 % respondentů. Struktura respondentů podle obvyklého bydliště je zobrazena v Grafu č. 2.

Graf č. 2 : Struktura respondentů podle obvyklého bydliště



Zdroj: vlastní zpracování

Jako nejčastější obec, ve které respondenti bydlí, uvedli Chomutov (50 % respondentů), Jirkov (24 % respondentů) a Kadaň (13 % respondentů). Přehled všech obcí, ve které respondenti bydlí, je uveden v Tabulce 23.

Tabulka 23: Struktura respondentů – obvyklé bydliště

ženy										
	Černovice	Chomutov	Jirkov	Kadaň	Klášteřec n/O	Spořice	Strupčice	Údlice	Vejprty	
celkem	1	23	15	9	2	1	2	1	1	
v %	1,82%	41,82%	27,27%	16,36%	3,64%	1,82%	3,64%	1,82%	1,82%	

muži							
	Drmaly	Droužkovi-ce	Chomutov	Jirkov	Kadaň	Strupčice	Vejprty
celkem	2	1	29	10	4	1	1
v %	4,17%	2,08%	60,42%	20,83%	8,33%	2,08%	2,08%

Celkem										
	Černovice	Drmaly	Droužkovi-ce	Chomutov	Jirkov	Kadaň	Klášteřec n/O	Spořice	Strupčice	Údlice
celkem	1	2	1	52	25	13	2	1	3	1
v %	0,97%	1,94%	0,97%	50,49%	24,27%	12,62%	1,94%	0,97%	2,91%	0,97%

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.2 Preference respondentů v oblasti bydlení a jeho financování

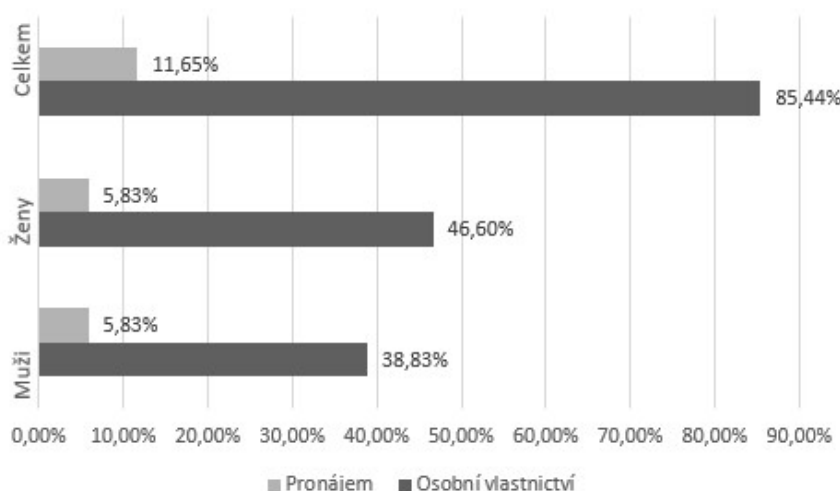
Jako první byly sledovány preference respondentů ohledně typu bydlení. Respondenti měli na výběr mezi bytem a rodinným domem v osobním vlastnictví a mezi bytem a rodinným domem v pronájmu.

Pokud respondentům nevyhovovaly uvedené možnosti, byla jim nabídnuta možnost otevřené odpovědi, ve které nejčastěji zmiňovali bydlení u rodičů (mladší respondenti) nebo pobyt v domově důchodců (starší respondenti).

V rámci šetření bylo zjištěno, že bydlení v pronájmu upřednostňuje téměř 12 % respondentů (6 % žen a 6 % mužů), oproti tomu bydlení v osobním vlastnictví 85 % respondentů (47 % žen, 39 % mužů).

Možnosti bydlení v bytě (v osobním vlastnictví i pronájmu) se přiklánělo 50 % respondentů (42 % v osobním vlastnictví, 8 % v pronájmu). Bydlení v rodinném domě preferuje 47 % respondentů (44 % v osobním vlastnictví, 3 % v pronájmu). Graf č. 3 přehledně zobrazuje preferenci respondentů podle typu bydlení.

Graf č. 3: Preference respondentů podle typu bydlení



Zdroj: vlastní zpracování

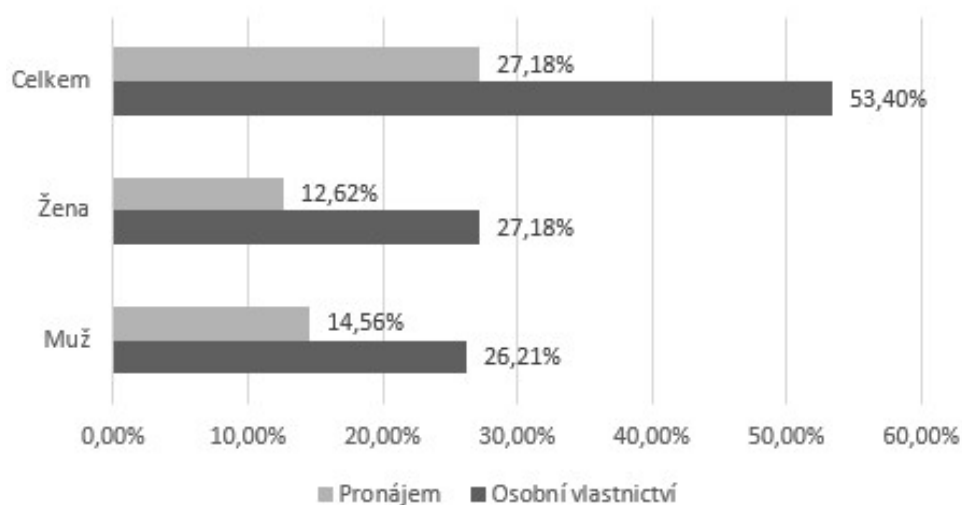
V návaznosti na předchozí otázku byli respondenti dotázáni, kde v současné době obvykle bydlí. Kromě možností uvedených v rámci preference bydlení měli navíc možnost odpovědi na ubytovně/koleji.

Celkem 40 % respondentů (19 % mužů, 21 % žen) bydlí v současné době v bytě v osobním vlastnictví, 27 % respondentů (14 % mužů, 13 % žen) bydlí v bytě v pronájmu/podnájmu. Necelých 14 % respondentů (8 % mužů, 6 % žen) obývá rodinném dům v osobním vlastnictví. Na ubytovně/koleji bydlí necelých 7 % respondentů (2 % mužů, 5 % žen).

Jinou možnost bydlení uvedlo 13 % respondentů (4 % mužů, 9 % žen), přičemž nejčastější možností bylo bydlení u přítele/přítelkyně, kamarádů, rodičů či v domově důchodců.

Vyhodnocení z pohledu bydlení dle vlastnictví ukázalo, že celkem 53 % respondentů (26 % mužů, 27 % žen) bydlí v nemovitosti v osobním vlastnictví. V pronajaté nemovitosti obvykle bydlí 27 % respondentů (14 % mužů, 13 % žen). Graf č. 4 zobrazuje přehledné srovnání obvyklého bydlení respondentů.

Graf č. 4: Obvyklé bydlení respondentů



Zdroj: vlastní zpracování

V rámci místního šetření bylo dále zjištěno, že respondenti, kteří nebydlí v nemovitosti v jejich vlastnictví, rozhodně uvažují o pořízení vlastní nemovitosti ve 24 %, spíše uvažují ve 30 %, spíše neuvažují v necelých 29 % a rozhodně neuvažují v 11 %. 6 % respondentů bylo v této otázce nerozhodné.

Při vyhodnocení výzkumné otázky, zda více než 80 % respondentů upřednostňuje bydlení v osobním vlastnictví, byl proveden parametrický test na pravděpodobnost.

Data získaná z dotazníku ukázala, že ze 103 respondentů preferuje bydlení v osobním vlastnictví 88 respondentů. Tento test byl proveden na 5 % hladině významnosti.

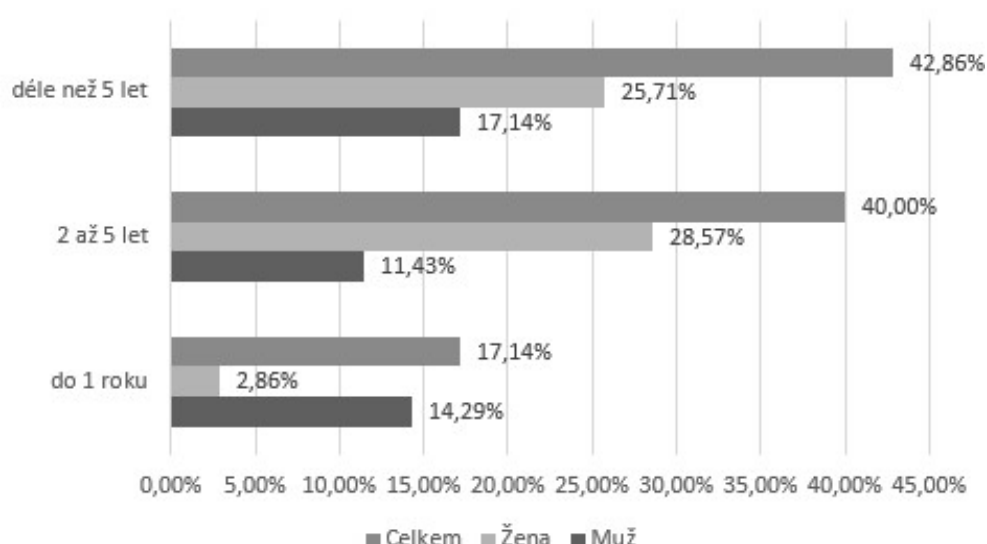
Výsledek tohoto testu náš předpoklad potvrdil a na hladině 5 % významnosti jsme prokázali, že alespoň 80 % respondentů upřednostňuje bydlení v osobním vlastnictví.

Dále se tato práce zabývala výzkumnou otázkou, zda lidé, kteří bydlí v pronájmu (v bytě i rodinném domě), mají větší zájem o bydlení v osobním vlastnictví (v bytě i rodinném domě). Pro vyřešení této otázky, byla zvolena testovací metoda CHÍ kvadrát test

nezávislosti. Byla stanovena teze: Lidé, kteří bydlí v pronájmu, mají zájem o bydlení v osobním vlastnictví. Tato teze však byla na hladině 5 % významnosti zamítnuta a tedy nelze říci, že lidé bydlící v pronájmu, mají větší zájem o bydlení v nemovitosti v osobním vlastnictví, než lidé, kteří bydlí v osobním vlastnictví.

V návaznosti na toto zjištění byli respondenti, kteří o koupi nemovitosti uvažují, dotázáni v jakém časovém horizontu uvažují o pořízení vlastní nemovitosti. 17 % respondentů (necelá 3 % žen, 14 % mužů) uvažuje o pořízení vlastní nemovitosti do jednoho roku. V rozmezí 2 až 5 let uvažuje o pořízení nemovitosti 40 % respondentů (29 % žen, 11 % mužů). O pořízení nemovitosti v delším časovém horizontu pak uvažuje 43 % respondentů (26 % žen, 17 % mužů). Grafické zobrazení časového horizontu koupě vlastní nemovitosti respondenty viz Graf č. 5.

Graf č. 5: Časový horizont koupě vlastní nemovitosti



Zdroj: vlastní zpracování

17 % respondentů (11 % mužů, 6 % žen), kteří uvažují o pořízení vlastního bydlení, uvedlo, že by financovali pořízení vlastní nemovitosti pouze z vlastních prostředků. 3 % respondentů (pouze muži) by financovala nemovitost pomocí úvěru ze stavebního spoření. Pomocí hypotéky by uhradilo kupní cenu za nemovitost 66 % respondentů (43 % mužů, 23 % žen). Pro volbu financování pomocí spotřebitelského úvěru se nevyslovil žádný z respondentů. Preference respondentů podle formy financování budoucí koupě je graficky zobrazen na Grafu č. 6.

Graf č. 6: Preference respondentů podle formy financování budoucí koupě



Zdroj: vlastní zpracování

Maximální výše úvěru by u 10 % respondentů (pouze ženy) byla do 1.000.000 Kč. 32 % respondentů (16 % žen, 16 % mužů) by si vzalo úvěr ve výši od 1.000.001 Kč do 2.000.000 Kč. 32 % respondentů (6 % mužů, 26 % žen) by si chtělo půjčit mezi 2.000.001 Kč a 3.000.000 Kč. Od 3.000.001 Kč do 4.000.000 Kč by si vzalo úvěr 26 % respondentů (16 % mužů, 10 % žen).

14,6 % respondentů (7,3 % mužů, 7,3 % žen), kteří bydlí ve vlastní nemovitosti (bytě, domu), uvedlo, že nemovitost pořídilo pouze z vlastních zdrojů. Pomocí úvěru ze stavebního spoření financovalo 16 % respondentů (9 % mužů, 7 % žen). Nejvíce respondentů (47 % celkem, 20 % mužů, 27 % žen) financovalo svůj byt nebo dům pomocí hypotéky. Prostřednictvím spotřebitelského úvěru bylo financováno bydlení 9 % respondentů (4 % mužů, 5 % žen). Jinou formu financování uvedlo 13 % respondentů (9 % mužů, 4 % žen), přičemž se jednalo o dědictví či dar. Způsob financování nemovitosti je graficky zobrazen v Grafu č. 7.

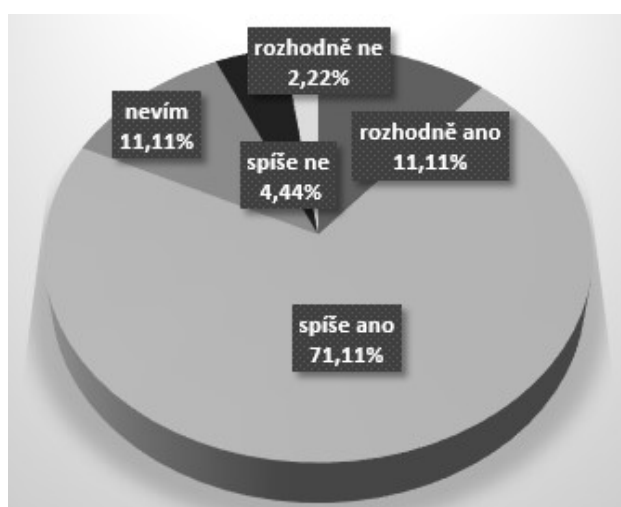
Graf č. 7: **Způsob financování vlastní nemovitosti**



Zdroj: vlastní zpracování

Výzkumná otázka, zda všichni respondenti, kteří bydlí v domě nebo bytě v osobním vlastnictví, pořídili svou nemovitost na hypotéku, byla řešena pomocí chí-kvadrát testu nezávislosti. Teze, která říká, že všichni respondenti bydlící v bytě nebo domě v osobním vlastnictví, pořídili svou nemovitost na hypotéku, byla na 5 % hladině významnosti zamítnuta. V případě, že respondenti k financování své nemovitosti využili služeb finanční instituce, bylo 11 % respondentů (4 % mužů, 7 % žen) rozhodně spokojeno s úvěrovými službami. 71 % respondentů (35,5 % mužů, 35,5 % žen) bylo spíše spokojeno. Spíše nespokojeno s úvěrovými službami bylo 4,5 % respondentů (2,25 % mužů, 2,25 % žen) a rozhodně nespokojeno bylo 2 % respondentů (žen). Spokojenost s úvěrovými službami zobrazuje Graf č. 8.

Graf č. 8: **Spokojenost s úvěrovými službami**



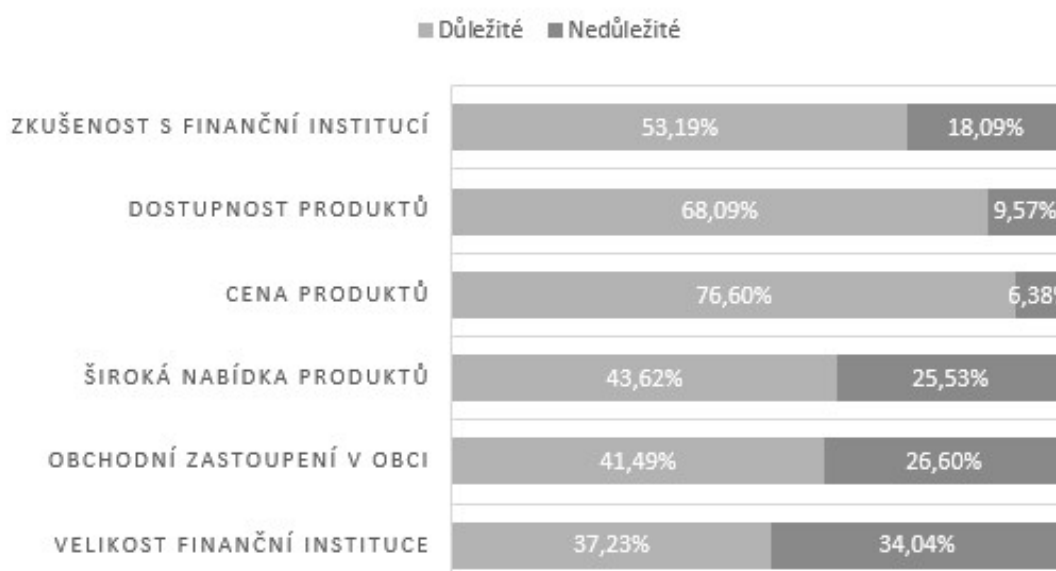
Zdroj: vlastní zpracování

Jako financující instituce uvedli respondenti nejčastěji Českou spořitelnu, Raiffeisen banku, Komerční banku, ČSOB a Českomoravskou stavební spořitelnu. Velmi často respondenti uváděli kombinace výše uvedených institucí.

V případě, že by respondenti v budoucnosti uvažovali o financování bydlení pomocí cizích zdrojů je pro respondenty nedůležitější cena nabízených produktů. Naopak nejméně důležitá je pro respondenty velikost finanční instituce.

Velikost finanční instituce je důležitá pro 37 % respondentů a nedůležitá pro 34 % respondentů. Obchodní zastoupení v obci je důležité pro 41 % respondentů a nedůležité pro 27 % respondentů. Široká nabídka produktů je důležitá pro 44 % respondentů a nedůležitá pro 26 % respondentů. Cena produktů je důležitá pro 77 % respondentů a nedůležitá pro 6 % respondentů. Dostupnost produktů je důležitá pro 68 % respondentů a nedůležitá pro 10 % respondentů. Zkušenost s finanční institucí je důležitá pro 53 % respondentů a nedůležitá pro 18 % respondentů. Souhrnné grafické vyjádření respondentů podle výběru financující instituce je zobrazeno v Grafu č. 9.

Graf č. 9: Preference respondentů podle výběru financující instituce



Zdroj: vlastní zpracování

4.2 Modelové situace

V práci jsou prezentovány tři modelové situace. Prvním modelovým příkladem je mladá svobodná žena kupující si svou první nemovitost. Druhým modelovým příkladem je rodina, které již nevyhovuje současné bydlení a která plánuje pořídit si větší nemovitost. Třetí modelová situace představuje čerstvě rozvedeného muže středního věku, který plánuje pořídit si nové bydlení. Při řešení financování bydlení nebylo uvažované financování 4% daně z nabytí nemovitosti. Souhrnný přehled modelových situací je zobrazen v Tabulce 24.

Tabulka 24: Přehled modelových situací

		Příjmy	Výdaje	Měsíční volné prostředky v případě pořízení nemovitosti	Vlastní prostředky	Požadované prostředky na pořízení nemovitosti
Model č. 1	Žena, 25 let	17.000 Kč	23.000 Kč	4.000 Kč	0 Kč	500.000 Kč
Model č. 2	Muž 45 let, žena 37 let, 3 děti	45.000 Kč	41.500 Kč	8.000 Kč/byt 6.000 Kč/dům	300.000 Kč	1.500.000 Kč/byt 4.000.000 Kč/dům
Model č. 3	Muž 47 let	40.000 Kč	27.000 Kč	13.000 Kč	0 Kč	1.000.000 Kč

Zdroj: Informace klientů, vlastní zpracování.

4.2.1 Model č. 1

Modelová situace č. 1 je žena ve věku 25 let. Současné náklady na bydlení činí příspěvek rodičům ve výši 2.000 Kč na domácnost. Další náklady tvoří internet a telefon 1.000 Kč, ostatní výdaje 10.000 Kč. Pracuje v maloobchodě a její příjem činí 17.000 Kč měsíčně. Nemá naspořeno nic, ale je domluvena s rodiči, že by ji minimální naspořenou částku zapůjčili, která bude placena bezúročně 1.000 Kč/měsíčně. Příjmy a výdaje Modelu č. 1 jsou shrnuty v Tabulce 25.

Uvažuje o koupi malého bytu v Chomutově na sídlišti, jehož cena se v současné době pohybuje od 450.000 Kč do 550.000 Kč.

Tento model tedy řeší zapůjčení finančního obnosu ve výši **500.000 Kč**.

Tabulka 25: **Model č. 1 – Příjmy a výdaje** k datu 31.1.2020

Příjmy:		Výdaje:	
Mzda:	17.000 Kč	Domácnost:	2.000 Kč
		Internet a telefon:	1.000 Kč
		Ostatní:	10.000 Kč
Celkem příjmy:	17.000 Kč	Celkem výdaje:	13.000 Kč

Zdroj: Informace klientky, vlastní zpracování.

Klientka nemá založené žádné stavební spoření. Nemá tedy nárok na klasický úvěr ze stavebního spoření. Pokud by chtěla využít k financování tuto možnost, musela by čerpat překlenovací úvěr. Při úvěru ve výši 500.000 Kč, zaplatí klientka celkem (spoření + úvěr) 777.494 Kč. Celkem tedy přeplatí 277.494 Kč. (Viz Tabulka 26)

Výhodou překlenovacího úvěru je, že nevyžaduje zajištění nemovitostí a zároveň klientka nemusí řešit minimální výši vlastních prostředků. Nevýhodou pak vysoké celkové náklady a dlouhá doba splácení. Pokud by klientka tuto možnost využila, měsíčně by jí zbylo 400 Kč.

Tabulka 26: **Českomoravská stavební spořitelna – meziúvěr bez zajištění nemovitosti 500.000 Kč** k datu 13.2.2020

Splátka úroků	2.042 Kč	Pevná úroková sazba v % p. a.	4,90
Spoření cílové částky	1.558 Kč		
Celkem	3.600 Kč	Doba trvání meziúvěru	119 měsíců
Splátka klasického úvěru	3.600 Kč	Pevná úroková sazba v % p. a.	3,60
Doba trvání úvěru	98 měsíců		
Celkem uhrazeno	777.494 Kč	RPSN v % p. a.	5,39
Náklady na produkt celkem	277.494 Kč		

Zdroj: www.cmss.cz, vlastní zpracování.

Další možností financování pořízení nového bydlení pro klientku je využití hypotečních produktů. Jako možnosti financujících bank byly vybrány instituce, které v kapitole 3.6 Srovnání nabídek na trhu nabídly nejvýhodnější hypotéku s nejnižšími náklady. Uvažovány jsou tedy UniCredit Bank, Stavební spořitelna České spořitelny a Fio banka. Z důvodů požadavku ČNB na poskytování hypoték si klientka musí zajistit 10 – 20 %

vlastních zdrojů. Jak je již zmíněno v úvodu této kapitoly, 100.000 Kč (101.000 Kč) jí zapůjčí rodiče, kterým bude po dobu 100 (101) měsíců platit 1.000 Kč měsíčně.

Hypotéku s nejnižšími náklady nabízí UniCredit Bank, u které při zapůjčení celkové částky 399.000 Kč na období 30 let při 10leté fixaci klientka přeplatí při RPSN ve výši 2,45 % p. a. celkem 153.240 Kč. Čerpání tohoto produktu znamená splátku ve výši 1.534 Kč, což při úhradě měsíční splátky rodičům 1.000 Kč, znamená měsíční náklad 2.534 Kč.

Jako druhá nejvýhodnější varianta je Hypotéka Fio Banky, která při zapůjčení 400.000 Kč na 30 let při 5leté fixaci (možnost 10ti leté fixace Fio banka nenabízí) znamená náklady ve výši 160.034 Kč.

Nejméně výhodná je v tomto srovnání hypotéka ve výši 400.000 Kč (splatnost 30 let, RPSN 3,09 % p. a., splátka 1.702 Kč) Stavební spořitelny České spořitelny, u které klientka přeplatí 212.720 Kč.

Přehledné srovnání hypotečního úvěru ve výši 400.000 Kč* je uvedeno v Tabulce 27.

Tabulka 27: Srovnání hypotečního úvěru ve výši 400.000 Kč* k datu 17.2.2020

Produkt	UniCredit Bank	Stavební spořitelna České spořitelny	Fio banka, a.s.
Výše hypotéky	399.000 Kč	400.000 Kč	400.000 Kč
Měsíční splátka	1.534 Kč	1.702 Kč	1.556 Kč
Sazba v % p. a.	2,29	3,05	2,38
Fixace úr. sazby	10 let	10 let	5 let
RPSN v % p. a.	2,45	3,09	2,38
Doba splácení	360 měsíců (30 let)	360 měsíců (30 let)	360 měsíců (30 let)
Celkem zaplacen <i>o</i> i s poplatky	552.240 Kč	612.720 Kč	560.034 Kč
Celkové náklady na úvěr	153.240 Kč	212.720 Kč	160.034 Kč

Zdroj: www.unicredit.cz, www.burinka.cz, www.fio.cz, vlastní zpracování.

*399.000 Kč

Vzhledem ke skutečnosti, že klientka pro potřeby bydlení potřebuje pouze 500.000 Kč, lze financování této částky řešit pomocí spotřebitelského úvěru. Pro nabídky jsme využily společnosti, jejichž produkty byly podle srovnání v kapitole 3.6 Srovnání nabídek na trhu nejvýhodnější. Jedná se tedy o produkty Komerční banky – Osobní půjčka na cokoliv, Moneta Money Bank – Rychlá půjčka a ČSOB – Půjčka na cokoliv.

Po srovnání těchto produktů (viz Tabulka 28) je pro klientku nejvýhodnější produkt od Komerční banky, díky kterému klientka přeplatí 80.124 Kč za 96 měsíců. Nejméně výhodná je v tomto případě Půjčka na cokoli od ČSOB, kdy klientka přeplatí 105.472 Kč.

Tabulka 28: **Model č. 1 – Spotřebitelský úvěr ve výši 500.000 Kč** k datu 13.2.2020

	Komerční banka Osobní půjčka na cokoli	Moneta Bank Rychlá půjčka	Money ČSOB Půjčka na cokoli
Poplatky na začátku: Zpracování a poskytnutí úvěru	490 Kč	Zdarma při sjednání online. 1.295 Kč – na pobočce	Zdarma
Sazba v % p. a.	3,80	3,90	4,90
RPSN v % p. a.	3,87	4,00	5,00
Měsíční splátka	6.103 Kč	6.071 Kč	6.307 Kč
Doba splácení	96 měsíců	96 měsíců	96 měsíců
Celkem zapláceno i s poplatky	580.124 Kč	582.855 Kč	605.472 Kč
Náklady na úvěr	80.124 Kč	82.855 Kč	105.472 Kč

Zdroj: www.kb.cz, www.moneta.cz, www.csob.cz, vlastní zpracování.

4.2.2 Model č. 2

Modelová situace č. 2 řeší bytové potřeby čtyřčlenné rodiny (muž 45 let, žena 37 let, děti 3 roky a 7 let). Celkové měsíční příjmy rodiny jsou 45.000 Kč (žena 18.000 Kč, muž 27.000 Kč). Současné měsíční náklady rodiny činí bydlení 10.000 Kč, energie 2.500 Kč, internet a telefon 1.000 Kč, leasing na auto vč. pojištění 5.500 Kč, pohonné hmoty 2.500 Kč, potraviny 10.000 Kč, ostatní výdaje (škola, školka, oděvy, výlety) 10.000 Kč. Naspořeno mají 300.000 Kč. Celkové měsíční náklady rodiny činí 41.500 Kč. Přičemž náklady na bydlení se v případě pořízení vlastního bytu sníží na 5.500 Kč měsíčně a v případě pořízení rodinného domu na 7.500 Kč měsíčně. Přehled příjmů a výdajů rodiny je uveden v Tabulce 29.

Měsíční úspora je 3.500 Kč plus v případě bytu 4.500 Kč, celkem tedy 8.000 Kč. V případě pořízení rodinného domu činí celkové prostředky k dispozici 6.000 Kč měsíčně. Řeší dvě situace: byt anebo dům v Chomutově. V případě bytu činí potřebná částka 1.500.000 Kč a v případě koupě rodinného domu 4.000.000 Kč.

Tabulka 29: **Model č. 2 - Příjmy a výdaje** k datu 31.1.2020

Příjmy:		Výdaje:	
Mzda – žena:	18.000 Kč	Bydlení:	10.000 Kč
Mzda – muž:	27.000 Kč	Energie:	2.500 Kč
		Internet a telefon:	1.000 Kč
		Leasing na auto vč. pojištění:	5.500 Kč
		Pohonné hmoty	2.500 Kč
		Potraviny	10.000 Kč
		Ostatní výdaje	10.000 Kč
Celkem příjmy:	45.000 Kč	Celkem výdaje:	41.500 Kč

Zdroj: Informace od klientu, vlastní zpracování.

V případě bytu činí potřebná částka 1.500.000 Kč. 20% podíl vlastních prostředků (300.000 Kč) mají tito klienti k dispozici. Stejně jako v modelovém příkladu č. 1 byly vybrány finanční instituce s nejvýhodnějšími sazbami.

Hypotéku ve výši 1.200.000 Kč s nejnižšími celkovými náklady na úvěr, tedy 414.240 Kč, při RPSN 2,08 % p. a., 5letou fixací (možnost 10leté fixace Fio banka nenabízí), měsíční splátce 4.484 Kč na období 30 let nabízí Fio banka.

Druhou nejvýhodnější volbu pro klienty představuje hypoteční úvěr od UniCredit Bank ve výši 1.199.000 Kč, při RPSN 2,36 % p. a., s 10letou fixací, na 30 let. Měsíční splátka tohoto úvěru činí 4.608 Kč a celkové náklady na úvěr 459.880 Kč.

Nejméně výhodnou hypotéku v tomto srovnání nabízí Stavební spořitelna České spořitelny. V tomto případě klienti přeplatí za hypotéku ve výši 1.200.000 Kč na 30 let celkem 614.040 Kč.

Přehled Srovnání hypotečního úvěru ve výši 1.200.000 Kč* je uveden v Tabulce 30.

Tabulka 30: Srovnání hypotečního úvěru ve výši 1.200.000 Kč* k datu 17.2.2020

Produkt	UniCredit Bank	Stavební spořitelna České spořitelny	Fio banka, a.s.
Výše hypotéky	1.199.000 Kč	1.200.000 Kč	1.200.000 Kč
Měsíční splátka	4.608 Kč	5.039 Kč	4.484 Kč
Sazba v % p. a.	2,29	2,95	2,08
Fixace úr. sazby	10 let	10 let	5 let
RPSN v % p. a.	2,36	2,98	2,08
Doba splácení	30 let (360 měsíců)	30 let (360 měsíců)	30 let (360 měsíců)
Celkem zapláceno i s poplatky	1.658.880 Kč	1.814.040 Kč	1.614.240 Kč
Celkové náklady na úvěr	459.880 Kč	614.040 Kč	414.240 Kč

Zdroj: www.unicredit.cz, www.burinka.cz, www.fio.cz, vlastní zpracování.

* 1.199.000 Kč

V případě, že by si klienti chtěli pořídit dům v hodnotě 4.000.000 Kč je potřeba nejdříve vyřešit financování podílu vlastních prostředků, protože k dispozici mají v současné době pouze 300.000 Kč. O hypoteční úvěr nemohou žádat u Unicredit Bank, která požaduje min. 20 % vlastních prostředků. Variantou pro klienty je tedy hypotéka od Stavební spořitelny České spořitelny nebo Komerční banky, které požadují při splnění podmínek pouze 10 % vlastních zdrojů, výše hypotečního úvěru činí tedy 3.600.000 Kč.

100.000 Kč je třeba financovat pomocí spotřebitelského úvěru.

Pro nabídku spotřebitelského úvěru byly vybrány instituce, jejichž nabídky byly dle kapitoly 3.6 – Srovnání nabídek na trhu nejvýhodnější.

Jednoznačně nejvýhodněji vychází produkt Moneta Money Bank Rychlá půjčka, která při sjednání online, splácení po dobu 96 měsíců, RPSN 4 %, měsíční splátce ve výši 1.214 Kč, znamená celkové náklady 16.571 Kč.

Nejméně výhodná je Osobní půjčka na cokoliv od Komerční banky, při jejímž čerpání klienti přeplatí za 96 měsíců 30.116,63 Kč.

Přehled Spotřebitelských úvěrů ve výši 100.000 Kč je uveden v Tabulce 31.

Tabulka 31: Spotřebitelský úvěr ve výši 100.000 Kč k datu 17.2.2020

	Komerční banka Osobní půjčka na cokoliv	Moneta Money Bank Rychlá půjčka	ČSOB
Poplatky na začátku: Zpracování a poskytnutí úvěru	Zdarma	Zdarma při sjednání online. 1.295 Kč – na pobočce	Zdarma
Sazba v % p. a.	6,90	3,90	5,90
RPSN v % p. a.	7,13	4,00	6,10
Měsíční splátka	1.370 Kč	1.214 Kč	1.310 Kč
Doba splácení	96 měsíců	96 měsíců	96 měsíců
Celkem zapláceno i s poplatky	130.116,63 Kč	116.571 Kč	125.760 Kč
Náklady na úvěr	30.116,63 Kč	16.571 Kč	25.760 Kč

Zdroj: www.kb.cz, www.moneta.cz, www.csob.cz, vlastní zpracování.

Vzhledem k tomu, že klientovi je již 45 let, je dle požadavku ČNB max. délka hypotečního úvěru 25 let.

Při čerpání hypotéky od Komerční banky ve výši 3.600.000 Kč, na 25 let, s 10letou fixací úrokové sazby a měsíční splátce ve výši 15 866 Kč, činí celkové náklady na úvěr 1.397.213,29 Kč. V případě hypoúvěru Stavební spořitelny České spořitelny činí při stejných parametrech celkové náklady na úvěr 1.970.100 Kč.

Přehled Srovnání hypotečního úvěru ve výši 3.600.000 Kč je uveden v Tabulce 32.

Tabulka 32: Srovnání hypotečního úvěru ve výši 3.600.000 Kč k datu 17.2.2020

Produkt	Stavební spořitelna České spořitelny	Komerční banka
Měsíční splátka	18.567 Kč	15 866 Kč
Sazba v % p. a.	3,75	3,39
Fixace úr. sazby	10 let	10 let
RPSN v % p. a.	3,82	3,94
Doba splácení	25 let (300 měsíců)	25 let (300 měsíců)
Celkem zapláceno i s poplatky	5.570.100 Kč	4.997.213,29 Kč
Celkové náklady na úvěr	1.970.100 Kč	1.397.213,29 Kč

Zdroj: www.burinka.cz, www.kb.cz, vlastní zpracování.

4.2.3 Model č. 3

Posledním modelem této práce je rozvedený muž 47 let, pracuje jako osoba samostatně výdělečně činná. Jeho čistý měsíční příjem činí 40.000 Kč. Má následující měsíční výdaje: bydlení 7.000 Kč, alimenty 10.000 Kč, náklady na provoz automobilu 3.000 Kč, potraviny vč. ostatních nákladů 7.000 Kč. V současné době bydlí v podnájmu. Náklady na pořízení vlastního bytu 2 + 1 v osobním vlastnictví jsou za 1.000.000 Kč. Nemá našetřeno nic. Přehled příjmů a výdajů klienta je uveden v Tabulce 33.

Tabulka 33: **Příjmy a výdaje klienta z modelu č. 3** k datu 31.01.2020

Příjmy:		Výdaje:	
Příjem ze SVČ:	40.000 Kč	Bydlení:	7.000 Kč
		Alimenty:	10.000 Kč
		Automobil:	3.000 Kč
		Potraviny a ostatní:	7.000 Kč
Celkem příjmy:	40.000 Kč	Celkem výdaje:	27.000 Kč

Zdroj: Informace od Modelu č. 3, vlastní zpracování.

Klient v současné době nemá založeno stavební spoření u žádné Stavební spořitelny, není tedy možné, aby čerpal klasický úvěr ze stavebního spoření. V případě, že by si stavební spoření založil, aby z něj financoval byt, mohou mu stavební spořitelny nabídnout pouze překlenovací úvěr, ten by stejně jako v druhém modelovém případě nepokryl celou potřebnou částku.

Dále tento klient nemá našetřené žádné vlastní zdroje. Pro financování pomocí hypotéky je nutné zajistit spotřebitelský úvěr ve výši 100.000 Kč a řešit hypotéku buď u Stavební spořitelny České spořitelny, nebo u Komerční banky.

Pro nabídku spotřebitelského úvěru byly vybrány stejné instituce a produkty, jako u modelu č. 2 ve variantě pořízení rodinného domu (viz Tabulka 31: Spotřebitelský úvěr), kdy jednoznačně nejvýhodnější nabídku tvoří produkt Moneta Money Bank Rychlá půjčka, která při sjednání online, splácení po dobu 96 měsíců, RPSN 4 % p. a., měsíční splátce ve výši 1.214 Kč, znamená celkové náklady na úvěr 16.571 Kč. A nejméně výhodnou nabídku tvoří Osobní půjčka na cokoli od Komerční banky, při jejímž čerpání klient přeplatí za 96 měsíců 30.116,63 Kč.

Vzhledem k tomu, že Stavební spořitelna České spořitelny a Komerční banka požadují vlastní prostředky ve výši pouze 10 %, jsou jejich produkty využity pro tento model.

V případě hypotečního úvěru Stavební spořitelny České spořitelny činí celkové náklady na úvěr ve výši 900.000 Kč na 25 let s 10letou fixací 492.600 Kč, což odpovídá měsíční splátce 4.642 Kč a RPSN 3,82 % p. a. U Komerční banky činí u hypotečního úvěru se stejnými parametry celkové náklady 510.902,08 Kč, měsíční splátka 4.463 Kč a RPSN 4 % p. a.. Měsíční splátka u Komerční je nižší než u Stavební spořitelny České spořitelny, celkové náklady na úvěr však zvyšují poplatky spojené s vyřízením hypotečního úvěru. Souhrnné Srovnání hypotečního úvěru ve výši 900.000 Kč je uvedeno v Tabulce 34.

Tabulka 34: Srovnání hypotečního úvěru ve výši 900.000 Kč k datu 17.2.2020

Produkt	Stavební spořitelna České spořitelny	Komerční banka
Měsíční splátka	4.642 Kč	4.463 Kč
Sazba v % p. a.	3,75 %	3,39 %
Fixace úr. sazby	10 let	10 let
RPSN v % p. a.	3,82 %	4,00 %
Doba splácení	25 let (300 měsíců)	25 let (300 měsíců)
Celkem zapláceno i s poplatky	1.392.600 Kč	1.410.054,58 Kč
Z toho zapláceno na úrocích (daňová úspora)	492.600 Kč	510.054,58 Kč

Zdroj: www.burinka.cz, www.kb.cz, vlastní zpracování.

Pro případ, že se klient rozhodne financovat nemovitost pouze prostřednictvím spotřebitelského úvěru, byly srovnány finanční instituce, které nabízí půjčku do výše 1.000.000 Kč. Tento produkt nabízí pouze Komerční banka, Sberbank CZ, a.s. a UniCredit Bank (996.500 Kč).

Nejnižší celkové náklady na spotřebitelský úvěr nabízí Sberbank CZ, které činí při stanovených podmínkách banky 138.048 Kč, naopak nejvyšší náklady jsou u UniCredit Bank, které činí 400.012 Kč. Vzhledem ke kratší době splatnosti než u hypotečního úvěru jsou také vyšší měsíční splátky. U Osobní půjčky na cokoliv od Komerční banky činí měsíční splátka 12.206 Kč (zde je nutno počítat s poplatky za vyřízení úvěru), u Sberbank 13.938 Kč a u UniCredit Bank 14.547 Kč. Přehledné porovnání nabídek spotřebitelského úvěru ve výši 1.000.000 Kč* se nachází v Tabulce 35.

Tabulka 35: Spotřebitelský úvěr ve výši 1.000.000 Kč* k datu 17.2.2020

	Komerční banka Osobní půjčka na cokoliv	Sberbank CZ	UniCredit Bank
Výše úvěru	1.000.000 Kč	1.000.000 Kč	996.500 Kč
Sazba v % p. a.	3,80	7,50	-
RPSN v % p. a.	3,87	7,88	9,27
Měsíční splátka	12.206 Kč	13.938 Kč	14.547 Kč
Doba splácení	96 měsíců (8 let)	96 měsíců (8 let)	96 měsíců (8 let)
Celkem zapláceno i s poplatky	1.171.776 Kč	1.138.048 Kč	1.396.512 Kč
Náklady na úvěr	171.776 Kč	138.048 Kč	400.012 Kč

Zdroj: www.kb.cz, www.sberbank.cz, www.unicredit.cz, vlastní zpracování.

* 996.500 Kč

5 Zhodnocení výsledků a doporučení

5.1 Zhodnocení výzkumných otázek

Před tvorbou dotazníku byly stanoveny tři výzkumné otázky.

První výzkumná otázka zahrnovala předpoklad, že většina respondentů upřednostňuje bydlení v bytě nebo rodinném domě v osobním vlastnictví.

Na základě dat provedeného dotazníkového šetření bylo zjištěno, že bydlení v osobním vlastnictví upřednostňuje 85 % respondentů, naopak téměř 12 % respondentů preferuje bydlení v pronájmu.

Druhá výzkumná otázka zkoumala, zda lidé, kteří bydlí v pronájmu, mají větší zájem o bydlení v nemovitosti v osobním vlastnictví.

Data z dotazníkového šetření prokázala, že bydlení v bytě preferovalo 50 % respondentů a v rodinném domě 47 % respondentů. Dále bylo prokázáno, že více než 80 % respondentů upřednostňuje bydlení v osobním vlastnictví. Bylo zamítnuto, že lidé, kteří bydlí v pronájmu (v bytě i rodinném domě), mají větší zájem o bydlení v osobním vlastnictví (v bytě i rodinném domě).

Třetí výzkumná otázka, která byla řešena, se týkala financování již vlastněné nemovitosti a to, zda vlastníci financovali svou nemovitost hypotékou.

Na základě získaných dat a provedeného šetření bylo zamítnuto, že všichni respondenti, kteří bydlí v domě nebo bytě v osobním vlastnictví, pořídili svou nemovitost na hypotéku.

5.2 Zhodnocení možností financování bydlení u modelových situací

5.2.1 Model č. 1

V rámci modelové situace č. 1 (žena, 25 let, zaměstnaná, příjem 17.000 Kč měsíčně, výdaje 13.000 Kč, 0 Kč úspor) bylo řešeno zapůjčení finančního obnosu ve výši 500.000 Kč. Klientka nemá založené žádné spoření ani stavební, může si však od rodičů bezúročně zapůjčit 100.000 Kč při měsíčních splátkách ve výši 1.000 Kč.

Pro tento model bylo uvažovány následující varianty: překlenovací úvěr a následně klasický úvěr ze stavebního spoření, klasický hypoteční úvěr v kombinaci s bezúročnou půjčkou od rodičů nebo v kombinaci se spotřebitelským úvěrem a spotřebitelský úvěr.

Na základě získaných dat a jeho následné analýzy se ukázalo následující.

Nejméně výhodná varianta z hlediska celkových nákladů je čerpání úvěru ze stavebního spoření (překlenovacího úvěru). Při této variantě by klientka za 217 měsíců přeplatila celkem 277.494 Kč. I když je tato varianta nevýhodná, je z pohledu měsíční splátky ve výši 3.600 Kč/měsíčně pro klientku reálná.

Dále z hlediska celkových nákladů by pro klientku bylo jednoznačně nejvýhodnější čerpat spotřebitelský úvěr a splácet co nejkratší možnou dobu. Tato možnost by klientce přinesla celkové náklady ve výši 80.124 Kč při čerpání u Komerční banky. Tato možnost je však pro klientku vyloučená, protože měsíční splátka se pohybuje v rozmezí od 6.071 Kč/měsíčně. Klientka má však k dispozici max. 4.000 Kč/měsíčně. Srovnání jednotlivých produktů pro modelovou situaci č. 1 je uvedeno v Tabulce 36.

Tabulka 36: **Model 1 – srovnání produktů** k datu 17.2.2020

Produkt		Celkové náklady	Počet měsíců	Měsíční platba
Úvěr ze stavebního spoření 500.000 Kč	ČMSS	277.494 Kč	217	3.600,- Kč
Hypotéka 400.000 Kč	UniCredit Bank	153.240 Kč	360	1.534 Kč
	Půjčka od rodičů	0 Kč	101	1.000 Kč
	Fio banka, a.s.	160.034 Kč	360	1.556 Kč
	Půjčka od rodičů	0 Kč	100	1.000 Kč
	Stavební spořitelna České spořitelny	212.720 Kč	360	1.702 Kč
	Půjčka od rodičů	0 Kč	100	1.000 Kč
Spotřebitelský úvěr 500.000 Kč	Komerční banka	80.124 Kč	96	6.103 Kč
	Moneta Money Bank	82.855 Kč	96	6.071 Kč
	ČSOB	105.472 Kč	96	6.307 Kč

Zdroj: www.cmss.cz, www.unicredit.cz, www.burinka.cz, www.fio.cz, www.kb.cz, www.csob.cz, vlastní zpracování.

5.2.2 Model č. 2

V rámci modelové situace č. 2 (muž 45 let, žena 37 let, děti 3 roky a 7 let, zaměstnaní, příjem domácnosti 45.000 Kč měsíčně, výdaje domácnosti 41.500 Kč, 300.000 Kč úspor) je řešeno zapůjčení finančního obnosu ve výši 1.500.000 Kč na koupi bytu nebo 4.000.000 Kč na koupi domu. Klienti nemají založené žádné spoření ani stavební.

S ohledem na výši potřebných prostředků není pro tyto klienty vhodné financování celé částky spotřebitelským úvěrem nebo úvěrem ze stavebního spoření.

Klienti mají k dispozici na koupi bytu 300.000 Kč vlastních prostředků a měsíčně uspoří 8.000 Kč. Při porovnání z hlediska měsíčních splátek hypotéky nejvýhodněji vychází hypoteční úvěr od Fio banky, jehož splátka činí 4.484 Kč. Klienti tedy budou mít měsíční rezervu ve výši 1.516 Kč, kterou využijí na úhradu mimořádných výdajů. Z hlediska celkových nákladů je pro klienty také nejvýhodnější hypotéka od Fio banky s celkovými náklady ve výši 414.240 Kč.

Srovnání produktů vhodných pro Model č. 2 na pořízení bytu je uveden v Tabulce 37.

Tabulka 37: **Model 2 – srovnání produktů – pořízení bytu** k datu 17.2.2020

Produkt		Celkové náklady	Počet měsíců	Měsíční platba
Hypotéka 1.200.000 Kč	Fio banka, a.s.	414.240 Kč	30 let (360 měsíců)	4.484 Kč
	UniCredit Bank	459.880 Kč	30 let (360 měsíců)	4.608 Kč
	Stavební spořitelna České spořitelny	614.040 Kč	30 let (360 měsíců)	5.039 Kč

Zdroj: www.unicredit.cz, www.burinka.cz, www.fio.cz, vlastní zpracování.

V případě pořízení rodinného domu v hodnotě 4.000.000 Kč je nejdříve řešeno financování podílu vlastních prostředků. Variantou pro klienty je pouze hypotéka od Stavební spořitelny České spořitelny nebo Komerční banky, které požadují při splnění podmínek pouze 10 % vlastních zdrojů, výše hypotečního úvěru činí tedy 3.600.000 Kč, spotřebitelský úvěr 100.000 Kč a vlastní prostředky 300.000 Kč.

Z hlediska celkových nákladů by byla nejvýhodnější hypotéka Komerční banky s celkovými náklady ve výši 1.970.100 Kč v kombinaci se spotřebitelským úvěrem od

Monety Money Bank s celkovými náklady ve výši 16.571 Kč, na tyto produkty však model nedosáhne.

Srovnání produktů vhodných pro Model č. 2 na pořízení domu je uveden v Tabulce 38.

Tabulka 38: **Model 2 – srovnání produktů – pořízení domu** k datu 17.2.2020

Produkt		Celkové náklady	Počet měsíců	Měsíční platba
Hypotéka 3.600.000 Kč	Stavební spořitelna České spořitelny	1.970.100 Kč	25 let (300 měsíců)	18.567 Kč
	Komerční banka	1.397.213 Kč	25 let (300 měsíců)	15 866 Kč
Spotřebitelský úvěr 100.000 Kč	Komerční banka	30.116,63 Kč	96 měsíců	1.370 Kč
	Moneta Money Bank	16.571 Kč	96 měsíců	1.214 Kč
	ČSOB	25.760 Kč	96 měsíců	1.310 Kč

Zdroj: www.burinka.cz, www.fio.cz, www.moneta.cz, www.kb.cz, www.csob.cz, vlastní zpracování.

5.2.3 Model č. 3

V rámci modelové situace č. 3 (muž 47 let, OSVČ, příjem 40.000 Kč měsíčně, výdaje domácnosti 27.000 Kč, 0 Kč úspor) je řešeno zapůjčení finančního obnosu ve výši 1.000.000 Kč. Klient nemá založené žádné spoření, ani stavební.

S ohledem na výši požadovaných prostředků jsou možné varianty hypotéky v kombinaci se spotřebitelským úvěrem nebo spotřebitelský úvěr na celou částku.

Z hlediska celkových nákladů je pro klienta nejvýhodnější spotřebitelský úvěr od Sberbank s celkovými náklady 138.048 Kč.

Z hlediska měsíčního zatížení klienta je pro klienta nejvýhodnější kombinace spotřebitelského úvěru od Monety Money bank s měsíční splátkou ve výši 1.214 Kč a hypotéka od Komerční banky s měsíční splátkou ve výši 4.463 Kč.

Srovnání produktů vhodných pro Model č. 3 na pořízení bytu je uveden v Tabulce 39.

Tabulka 39: **Model 3 – srovnání produktů** k datu 17.2.2020

Produkt		Celkové náklady	Počet měsíců	Měsíční platba
Hypotéka 900.000 Kč	Stavební spořitelna České spořitelny	492.600 Kč	25 let (300 měsíců)	4.642 Kč
	Komerční banka	510.055 Kč	25 let (300 měsíců)	4.463 Kč
Spotřebitelský úvěr 100.000 Kč	Komerční banka	30.117 Kč	96 měsíců	1.370 Kč
	Moneta Money Bank	16.571 Kč	96 měsíců	1.214 Kč
	ČSOB	25.760 Kč	96 měsíců	1.310 Kč
Spotřebitelský úvěr 1.000.000 Kč	Komerční banka	171.776 Kč	96 měsíců	12.206 Kč
	Sberbank CZ	138.048 Kč	96 měsíců	13.938 Kč
	UniCredit Bank*	400.012 Kč	96 měsíců	14.547 Kč

Zdroj: www.burinka.cz, www.fio.cz, www.moneta.cz, www.kb.cz, www.csob.cz, www.kb.cz, www.sberbank.cz, www.unicredit.cz, vlastní zpracování.

* 996.500 Kč

5.3 Specifika problému bydlení v okrese Chomutov

Na základě získaných dat viz kapitola 3.1 Specifika okresu Chomutov, bylo zjištěno, že v okrese Chomutov je ve srovnání s ČR nadprůměrná nezaměstnanost, která k 31.12.2018 dosahovala 5,02 %, tedy o 2,42 % více než je celorepublikový průměr. Ve srovnání s Ústeckým krajem je nezaměstnanost v okrese Chomutov vyšší o 1,37 %.

Průměrná hrubá mzda v okrese Chomutov je o 43 % nižší než ve srovnání s celou ČR a činila v roce 19.370 Kč. Průměrná hrubá mzda v Ústeckém kraji dosahovala za rok 2018 31.220 Kč, ve srovnání s okresem Chomutov je o 38 % vyšší.

Dále bylo zjištěno, že bytová výstavba v okresu Chomutov má za posledních 9 let rostoucí charakter a v roce 2018 bylo dokončeno 129 bytů.

Data z analýzy pro tvorbu lokální koncepce sociální bydlení z r. 2017 zjistila, že v Chomutově bylo evidováno 22 821 bytových jednotek, z nichž bylo 15 % v rodinných domech a 84 % v bytových domech, přičemž v celé ČR je zastoupené bydlení v bytových domech 51,2 % a v rodinných domech 47,4 %. Tento rozdíl je způsoben charakteristickou

městskou zástavbou Chomutov, zatímco v celorepublikovém průměru se odráží započtení venkovských sídel. Míra obydlenosti bytového fondu v Chomutově činí 93 %. Dále Bytová analýza ukazuje, že 11,1 % bytových jednotek se nachází ve vlastním domě 35,5 % jednotek, je v osobním vlastnictví, 25,9 % jednotek jsou v nájmu a 16,6 % v družstevním vlastnictví.

Na základě informací ze serveru www.cenovamapa.cz činila k 28.11.2019 cena za 1 m² bytu (1+1, 40 m², 2+1, 55 m², 3+1, 75 m²) v okrese Chomutov 12.087 Kč, v krajském městě Ústí nad Labem pak 22.253 Kč, tedy o 84 % více než v okrese Chomutov.

Ve srovnání s ostatními oblastmi republiky je pořízení bydlení v okrese Chomutov finančně dostupnější. Toto je však způsobeno nadprůměrnou nezaměstnaností, nízkou průměrnou hrubou mzdou a vysokou koncentrací sociálně vyloučených lokalit.

6 Závěr

Hlavním cílem této diplomové práce bylo shrnout možnosti financování bydlení v České republice, poukázat na význam této problematiky a zjistit, jaké finanční instituce a za jakých podmínek mohou klienti pro financování využít a následně tyto informace porovnat a to za podmínek vycházející ze situace a konkrétních případů v okrese Chomutov.

Dílčím cílem této práce bylo provést dotazníkové šetření mezi respondenty z okresu Chomutov za účelem zjištění, jakou formou respondenti řeší a financují své bydlení.

V okrese Chomutov je ve srovnání s ČR nadprůměrná nezaměstnanost, která k 31.12.2018 dosahovala o 2,42 % více než je celorepublikový průměr. Průměrná hrubá mzda v okrese Chomutov je o 43 % nižší než ve srovnání s celou ČR a činila v roce 19.370 Kč. Bytová výstavba v okrese Chomutov má za posledních 9 let rostoucí charakter a v roce 2018 bylo dokončeno 129 bytů.

Bytová analýza z r. 2017 ukázala, že v Chomutově bylo evidováno 22 821 bytových jednotek, z nichž bylo 15 % v rodinných domech a 84 % v bytových domech, přičemž v celé ČR je zastoupené bydlení v bytových domech 51,2 % a v rodinných domech 47,4 %. Toto je způsobeno charakteristickou městskou zástavbou Chomutov, zatímco v celorepublikovém průměru se odráží započtení venkovských sídel. Míra obydlivosti bytového fondu v Chomutově činí 93 %. Dále Bytová analýza ukazuje, že 11,1 % bytových jednotek se nachází ve vlastním domě 35,5 % jednotek, je v osobním vlastnictví, 25,9 % jednotek jsou v nájmu a 16,6 % v družstevním vlastnictví.

Cena za 1 m² bytu (1+1, 40 m², 2+1, 55 m², 3+1, 75 m²) činila k 28.11.2019 v okrese Chomutov 12.087 Kč.

Dotazníkového šetření se zúčastnilo 103 respondentů (37 % žen a 48 % mužů) starších 20 let, obyvatel okresu Chomutov v období prosinec 2019/ leden 2020.

Bylo zjištěno, že bydlení v osobním vlastnictví upřednostňuje 85 % respondentů a téměř 12 % v pronájmu. K možnosti bydlet v bytě inklinovalo 50 % respondentů a v rodinném domě 47 % respondentů.

V současnosti bydlí v bytě 40 % respondentů a 14 % v rodinném domě. 53 % respondentů bydlí v nemovitosti v osobním vlastnictví. V pronájmu obvykle bydlí 27 % respondentů.

V návaznosti na získaná data bylo dalším dílčím cílem této práce, najít odpověď na výzkumnou otázku, zda více než 80 % respondentů upřednostňuje bydlení v osobním vlastnictví. Data z dotazníkového šetření tuto první výzkumnou otázku potvrdila.

Předpoklad druhé výzkumné otázky, že lidé, kteří bydlí v pronájmu (v bytě i rodinném domě), mají větší zájem o bydlení v osobním vlastnictví (v bytě i rodinném domě), byl na základě získaných dat zamítnut.

17 % respondentů, kteří uvažují o koupi vlastní nemovitosti, uvedlo, že si jí plánují pořídit v horizontu 1 roku, 40 % v období 2 – 5 let, v delším časovém horizontu pak 43 %. 17 % respondentů by financovalo nemovitost pouze z vlastních prostředků, 66 % hypotékou a 3 % pomocí stavebního spoření.

15 % respondentů, kteří bydlí ve vlastní nemovitosti, uvedlo, že nemovitost pořídili pouze z vlastních zdrojů, 16 % respondentů pomocí stavebního spoření a 47 % respondentů financovalo nemovitost pomocí hypotéky. V souvislosti s tímto zjištěním byla řešena třetí výzkumná otázka a na základě získaných dat a provedeného šetření bylo zamítnuto, že všichni respondenti, kteří bydlí v domě nebo bytě v osobním vlastnictví, pořídili svou nemovitost na hypotéku.

Dalším dílčím cílem bylo srovnání nabídek financování bydlení na bankovním trhu v České republice a následné srovnání konkrétních nabídek pro tři modelové situace u tří zvolených finančních institucí.

Na základě porovnání dostupných produktů je nejvýhodnější pro Model č. 1 (žena, 25 let, zaměstnaná, příjem 17.000 Kč měsíčně, výdaje 13.000 Kč, bez úspor), který řešil zapůjčení finančního obnosu ve výši 500.000 Kč z hlediska měsíčního zatížení hypotéka v kombinaci s bezúročnou půjčkou od rodičů ve výši 100.000 Kč čerpání hypotéky. V případě, že se klientka pro tuto variantu rozhodne, bude činit splátka hypotéky u UniCredit Banky vč. platby rodičům (1.000 Kč) 2.534 Kč měsíčně. U této varianty klientce zůstane měsíčně

1.466 Kč, které může ukládat na spořicí účet a následně použít na mimořádné výdaje či mimořádné splátky, které hypotéka umožňuje. Z hlediska celkových nákladů na produkt by byla pro Model č. 1 nejvýhodnější Osobní půjčka na cokoliv s celkovými náklady 80.124 Kč, na tento produkt však klientka kvůli výši splátky nedosáhne. Nejvýhodnější je pro Model č. 1 hypoteční úvěr od UniCredit Bank ve výši 400.000 Kč s celkovými náklady 153.240 Kč v kombinaci s bezúročnou půjčkou od rodičů ve výši 100.000 Kč.

Model č. 2 (muž 45 let, žena 37 let, děti 3 roky a 7 let, zaměstnaní, příjem domácnosti 45.000 Kč měsíčně, výdaje domácnosti 41.500 Kč, 300.000 Kč úspor) v případě pořízení bytu za 1.500.000 Kč je nejvýhodnější hypotéka ve výši 1.200.000 Kč na 30 let tvoří nabídka Fio banky s měsíční splátkou ve výši 4.484 Kč. Z hlediska celkových nákladů na produkt je také nejvýhodnější hypoteční úvěr od Fio banky s celkovými náklady ve výši 414.240 Kč.

Na financování rodinného domu v hodnotě 4.000.000 Kč model č. 2 nedosáhne, protože celkové měsíční zatížení nejvýhodnější kombinace hypotéky a spotřebitelského úvěru, kterou tvoří hypotéka od Komerční banky s měsíční splátkou ve výši 15 866 Kč/měsíc a spotřebitelský úvěr od Moneta Money Bank s měsíční splátkou ve výši 1.214 Kč/měsíc, činí 17.080 Kč/měsíc a celkové měsíční prostředky, které má model č. 2 k dispozici, činí pouze 6.000 Kč/měsíc.

V rámci modelové situace č. 3 (muž 47 let, OSVČ, příjem 40.000 Kč měsíčně, výdaje domácnosti 27.000 Kč, bez úspor) bylo řešeno zapůjčení finančního obnosu ve výši 1.000.000 Kč. Z hlediska výše měsíčních splátek je pro model č. 3 nejvýhodnější kombinace hypotéky a spotřebitelského úvěru, hypotéka od Komerční banky s měsíční splátkou ve výši 4.463 Kč a spotřebitelský úvěr od Moneta Money Bank s měsíční splátkou ve výši 1.214 Kč. Celkové měsíční náklady činí 5.677 Kč. V případě čerpání spotřebitelského úvěru na celou částku činí nejvýhodnější měsíční splátka 12.206 Kč. Vzhledem k tomu, že celkové volné měsíční prostředky klienta činí 13.000 Kč, jsou obě tyto varianty vhodné. Z hlediska celkových nákladů je pro klienta výhodnější čerpat spotřebitelský úvěr ve výši 1.000.000 Kč od Komerční banky s celkovými náklady ve výši 171.776 Kč oproti nejvýhodnější kombinaci spotřebitelského úvěru ve výši 100.000 Kč od Moneta Money bank v kombinaci s hypotékou Stavební spořitelny České spořitelny ve

výši 900.000 Kč s celkovými náklady ve výši 509.171 Kč. Tento rozdíl je způsoben kratší dobou splatnosti spotřebitelského úvěru.

7 Seznam použitých zdrojů

7.1 Tištěné zdroje

ČERNOHORSKÝ, J., TEPLÝ, P. *Základy financí*. V Praze: GRADA Publishing a.s. 2011. ISBN 978-80-247-3669-3.

FOTR, J., SOUČEK I., *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. V Praze: GRADA Publishing, spol. s r.o. 2005. ISBN 978-80-24-709-390.

KANTNEROVÁ, L. *Základy bankovníctví : teorie a praxe*. V Praze: C.H.Beck, 2016. ISBN: 978-80-7400-595-4.

KALABIS, Z. *Základy bankovníctví : bankovníctví obchody, služby, operace a rizika*. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8.

KOLEKTIV FINANČNÍCH PORADCŮ PARTNERS. *Jak ovládnout své peníze. Finanční plánování pro každého*. V Brně: Albatros Media a.s., 2013. ISBN 978-80-265-0127-5.

REVENDA, Z., MANDEL, M., KODERA, J., MUSÍLEK, P., DVOŘÁK, P. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. V Praze: Management Press, s.r.o., 2015. ISBN 978-80-7261-279-6.

SOUKAL, I., DRAESSLER, J. *Základní služby a asymetrie informací z hlediska spotřebitele*. V Praze: Grada. 2014. ISBN 978-80-247-5465-9.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. V Praze: GRADA Publishing, spol. s r.o., 2001. ISBN 80-247-0127-8.

TOMČÍK, M., KRIPPELOVÁ, K., *Analýza pro tvorbu lokální Koncepce sociálního bydlení v Chomutově*. Most. Srpen 2017.

7.2 Elektronické zdroje

AČSS. [online]. [cit. 2019-08-31]. Dostupné z: www.acss.cz

Airbank. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.airbank.cz

CenovaMapa.cz, OctopusPro s.r.o. [online]. [cit. 2019-11-28]. Dostupné z: www.cenovamapa.cz

Česká spořitelna. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.csas.cz

Českomoravská stavební spořitelna. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.cmss.cz

Československá obchodní banka. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.csob.cz

ČNB, Česká národní banka. [online]. [cit. 2019-09-10]. Dostupné z: www.cnb.cz

ČSÚ, Český statistický úřad. *Charakteristika okresu Chomutov*. [online]. [cit. 2019-11-10]. Dostupné z https://www.czso.cz/csu/xu/charakteristika_okresu_chomutov%20jyxaxmkrcce

ČSÚ, Český statistický úřad. *Vybrané ukazatele za okres Chomutov*. [online]. [cit. 2019-11-10]. Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/1-zakladni-charakteristika-okresy-jyxaxmkrcce>

ČÚZK. Státní správa zeměměřictví a katastru. *Zápisy do KN*. [online]. [cit. 2020-03-31]. Dostupné z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

Equa bank. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.equabank.cz

Era/Poštovní spořitelna. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.postovnisporitelna.cz

Fio banka. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.fio.cz

GoogleMaps, *Mapa okresu Chomutov*. [online]. [cit. 2019-11-10]. Dostupné z: <https://www.google.com/maps/place/Chomutov+District/@50.4392113,12.9754181,10z/data=!4m5!3m4!1s0x470a0f607f13c25f:0x300af0f6614aaf0!8m2!3d50.4583872!4d13.301791>

Hypoteční banka. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.hypotecnibanka.cz

Chytrý Honza. [online]. [cit. 2020-02-28]. Dostupné z www.chytryhonza.cz

Komerční banka. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.kb.cz

Kurzy.cz. [online]. [cit. 2019-09-25].]. Dostupné z: www.prace.kurzy.cz

NEY spořitelní družstvo. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.ney.cz

mBank. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.mbank.cz

Modrá pyramida (MP). [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.modrapyramida.cz

MONETA Money Bank. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.moneta.cz

Oberbank AG. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.oberbank.cz

Raiffeisenbank. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.rb.cz

Raiffeisen Stavební spořitelna. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.rsts.cz

Sberbank CZ. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.sberbank.cz

SFRB, Státní fond rozvoje bydlení. *Program pro mladé*. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-pro-mlade/>

SFRB, Státní fond rozvoje bydlení. *Výroční zpráva a účetní závěrka 2017*. [online]. [cit. 2020-03-24]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/fileadmin/user_upload/Vyrocní_zprava_a_ucetni_zaverka_SFRB_2017.pdf

Sreality.cz, Seznam.cz, a.s. *Byty 1+1, 2+1, 3+1 na prodej*. [online]. [cit. 2019-11-28].

Dostupné z: www.sreality.cz

Stavební Spořitelna České spořitelny. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z:

www.burinka.cz

UniCredit Bank. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.unicreditbank.cz

Wüstenrot. [online]. [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: www.wuestenrot.cz

Zákon o bankách (Zákon č. 21/1992 Sb.) [online]. [cit. 2020-03-08]. Dostupné z:

<https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=21&r=1992>

Zákon o České národní bance (Zákon č. 6/1993 Sb.) [online]. [cit. 2020-03-08]. Dostupné z:

<https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=6&r=1993>

Zákon Sb. Občanský zákoník (Zákon č. 89/2012) [online]. [cit. 2020-03-08]. Dostupné z:

<https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?r=2012&cz=89>

Zákon o spotřebitelském úvěru (Zákon č. 257/2016 Sb.) [online]. [cit. 2020-03-08]. Dostupné

z: <https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=257&r=2016>

Zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o spotřebitelském úvěru (Zákon č. 258/2016 Sb.) [online]. [cit. 2020-03-08]. Dostupné z:

<https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=258&r=2016>

Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (Zákon č. 96/1993 Sb.)

[online]. [cit. 2020-03-08]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=96&r=1993>

Zákon o ochraně spotřebitelů (Předpis 179/2019 Sb.) [online]. [cit. 2020-03-08]. Dostupné z:

<https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?o=8&T=369>

8 Přílohy

Příloha č. 1 – Přehled – Banky a pobočky zahraničních bank k 12.08.2019, zdroj: ČNB .79

Příloha č. 2 – Přehled – Nebankovní společnosti poskytující spotřebitelský úvěr, zdroj: ČNB k 12.8.201980

Příloha č. 3 – Dotazník.....81

Příloha č. 1 – Přehled – Banky a pobočky zahraničních bank k 12.08.2019, zdroj: ČNB

Stav k 12.08.2019, celkem nalezeno subjektů [49]:						
IČO	Název instituce nebo označení osoby	Ulice	Město, obec	PSČ	Země	Datum od
29045371	Air Bank a.s.	Evropská 2690/17	Praha	16000	CZ	03.06.2011
24131768	Bank Gutmann Aktiengesellschaft, pobočka Česká republika	Václavské náměstí 833	Praha	11000	CZ	12.05.2011
04253434	Bank of China (Hungary) Close Ltd. Prague branch, odštěpená	Na Florenci 2116/15	Praha	11000	CZ	07.07.2015
07662645	Bank of Communications Co., Ltd., Prague Branch odštěpená	Rohanské nábřeží 693	Praha	18600	CZ	10.11.2018
63492555	Banka CREDITAS a.s.	Sokolovská 675/9	Praha	18600	CZ	01.01.2017
03814742	BNP Paribas Personal Finance SA, odštěpený závod	Karla Engliše 3208/5	Praha	15000	CZ	20.02.2015
06325416	BNP Paribas S.A., pobočka Česká republika	Ovocný trh 1096/8	Praha	11000	CZ	07.02.2017
28198131	Citibank Europe plc, organizační složka	Bucharova 2641/14	Praha	15800	CZ	10.09.2007
47610921	COMMERZBANK Aktiengesellschaft, pobočka Praha	Jugoslávská 934/1	Praha	12000	CZ	23.11.1992
63078333	Česká exportní banka, a.s.	Vodičkova 701/34	Praha	11000	CZ	01.03.1995
45244782	Česká spořitelna, a.s.	Olbrachtova 1929/62	Praha	14000	CZ	30.12.1991
49241397	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Vinohradská 3218/169	Praha	10000	CZ	27.08.1993
44848943	Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s.	Jeruzalémská 964/4	Praha	11000	CZ	28.01.1992
00001350	Československá obchodní banka, a. s.	Radlická 333/150	Praha	15000	CZ	21.12.1964
60433566	Deutsche Bank Aktiengesellschaft Filiale Prag, organizační složka	Jungmannova 745/24	Praha	11000	CZ	20.10.1993
47116102	Equa bank a.s.	Karolinská 661/4	Praha	18600	CZ	06.01.1993
14893649	Expobank CZ a.s.	Na strži 2097/63	Praha	14000	CZ	23.01.1991
61858374	Fio banka, a.s.	V celnici 1028/10	Praha	11000	CZ	17.05.2010
07482728	HSBC France - pobočka Praha	Na Florenci 2116/15	Praha	11000	CZ	01.10.2018
13584324	Hypoteční banka, a.s.	Radlická 333/150	Praha	15000	CZ	10.01.1991
05638216	Industrial and Commercial Bank of China Limited, Prague Branch	Na strži 1702/65	Praha	14000	CZ	05.05.2017
49279866	ING Bank N.V.	Českomoravská 2420/1	Praha	19000	CZ	17.12.1992
47115378	J & T BANKA, a.s.	Pobřežní 297/14	Praha	18600	CZ	13.10.1992
45317054	Komerční banka, a.s.	Na příkopě 969/33	Praha	11000	CZ	05.03.1992
27943445	mBank S.A., organizační složka	Pernerova 691/42	Praha	18600	CZ	18.07.2007
60192852	Modrý pyramid stavební spořitelna, a.s.	Bělehradská 222/128	Praha	12000	CZ	09.12.1993
25672720	MONETA Money Bank, a.s.	Vyskočilova 1442/1b	Praha	14000	CZ	09.06.1998
27427901	MUFG Bank (Europe) N.V. Prague Branch	Klicperova 3208/12	Praha	15000	CZ	19.01.2006
26080222	Oberbank AG pobočka Česká republika	nám. Přemysla Otakara II	České Budějovice	37001	CZ	01.11.2003
07639996	PARTNER BANK AKTIENGESELLSCHAFT, odštěpený závod	Nové sady 996/25	Brno	60200	CZ	25.09.2018
05658446	PKO BP S.A., Czech Branch	Klimentská 1216/46	Praha	11000	CZ	11.10.2016
28992610	Poštová banka, a.s., pobočka Česká republika	Prosecká 851/64	Praha	19000	CZ	18.09.2009
47116129	PPF banka a.s.	Evropská 2690/17	Praha	16000	CZ	31.12.1992
27184765	PRIVAT BANK der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG	Dlouhá 733/29	Praha	11000	CZ	03.08.2004
06718159	Privatbanka, a.s., pobočka Česká republika	Na Florenci 2116/15	Praha	11000	CZ	13.11.2017
49241257	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	Koněvova 2747/99	Praha	13000	CZ	04.09.1993
49240901	Raiffeisenbank a.s.	Hvězdova 1716/2b	Praha	14000	CZ	25.06.1993
28949587	Saxo Bank A/S, organizační složka	Na poříčí 1079/3a	Praha	11000	CZ	16.07.2009
25083325	Sberbank CZ, a.s.	U Trežorky 921/2	Praha	15800	CZ	01.01.1997
07920245	SMBC Bank EU AG Prague Branch	Pobřežní 620/3	Praha	18600	CZ	12.12.2018
60197609	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	Vinohradská 1632/180	Praha	13000	CZ	13.06.1994
25307835	TRINITY BANK a.s.	Senovážné náměstí 13	Praha	11000	CZ	01.01.2019
64948242	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	Želetavská 1525/1	Praha	14000	CZ	01.01.1996
00671126	Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG pobočka Chomutov	Kubelkova 602/4	Cheb	35002	CZ	19.09.1993
48550019	Všeobecná úverová banka a.s., pobočka Praha; zkráceně VUB	Pobřežní 620/3	Praha	18600	CZ	14.01.1993
49060724	Waldviertler Sparkasse Bank AG	Klásterská 126	Jindřichův Hradec	37701	CZ	21.04.1994
01555332	Western Union International Bank GmbH, organizační složka	Václavské náměstí 800	Praha	11000	CZ	02.04.2013
47115289	Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.	Na hřebenech II 1718/8	Praha	14000	CZ	28.09.1992
26747154	Wüstenrot hypoteční banka a.s.	Na hřebenech II 1718/8	Praha	14000	CZ	23.12.2002

Příloha č. 2 – Přehled – Nebankovní společnosti poskytující spotřebitelský úvěr, zdroj: ČNB k 12.8.2019

Stav k 12.08.2019, celkem nalezeno subjektů [88]:						
IČO	Název instituce nebo označení osoby	Ulice	Město, obec	PSČ	Země	Datum od
26158761	ACEMA Credit Czech, a.s.	U libeňského pivovaru	Praha	18000	CZ	04.05.2018
28319061	Asis Team s.r.o.	Riegrovo náměstí 182/	Kroměříž	76701	CZ	16.05.2018
24190799	BB Finance Czech s.r.o.	Pochemická 272/96	Praha	10800	CZ	25.05.2018
02779145	BOHEMIA ENERGY Finance s.r.o.	Kolbenova 931/40b	Praha	19000	CZ	16.03.2018
27242617	Bohemia Faktoring, a.s.	Letenská 121/8	Praha	11800	CZ	23.03.2018
03305163	Bona Fit, a.s.	Sladkovského 601	Pardubice	53002	CZ	22.05.2018
03057151	CentroFinance, s.r.o.	Husovo nám. 42/29	Beroun	26601	CZ	17.05.2018
29138680	CFG SE	Sladkovského 767	Pardubice	53002	CZ	15.05.2018
27179907	COFIDIS s.r.o.	Bucharova 1423/6	Praha	15800	CZ	16.02.2018
24209589	Comfort Money s.r.o.	Vinohradská 2396/184	Praha	13000	CZ	27.04.2018
04616073	CONSUMER FINANCE HOLDING ČESKÁ REPUBLIKA,	Pobřeží 620/3	Praha	18600	CZ	27.04.2018
02112621	COOL CREDIT, s.r.o.	Václavské náměstí 84	Praha	11000	CZ	13.04.2018
24849707	CreamFinance Czech, s.r.o.	Argentinská 286/38	Praha	17000	CZ	30.05.2018
04622430	CREDIT EASY s.r.o.	Letenská 121/8	Praha	11800	CZ	28.02.2018
05912385	CREDIT holding s.r.o.	Bělehradská 572/63	Praha	12000	CZ	08.03.2018
05561302	CreditPortal, a.s.	Argentinská 286/38	Praha	17000	CZ	16.05.2018
24247936	Creditstar Czech s.r.o.	Pobřeží 249/46	Praha	18600	CZ	17.05.2018
27826597	ČESKÁ ÚVĚROVÁ POKLADNA a.s.	Tyršova 1438/38	Ostrava	70200	CZ	17.05.2018
25864106	Český Triangl, a.s.	Heršpická 800/6	Brno	63900	CZ	02.02.2018
63998980	ČSOB Leasing, a.s.	Výmolova 353/3	Praha	15000	CZ	30.11.2017
24305511	De vries Justitia s.r.o.	Na poříčí 1047/26	Praha	11000	CZ	16.05.2018
24768669	Diners Club CS, s.r.o., organizační složka	Široká 36/5	Praha	11000	CZ	10.05.2018
05175780	DQ Holding s.r.o.	Onďříčkova 2166/14	Praha	13000	CZ	15.05.2018
48909238	D.S. Leasing, a.s.	Pražákova 1008/69	Brno	63900	CZ	11.07.2019
24243744	EC Financial Services, a.s.	Pražská 636	Dolní Břežany	25241	CZ	30.11.2017
03299309	Emma's credit s.r.o.	Na bojišti 1472/20	Praha	12000	CZ	04.04.2018
26764652	ESSOX s.r.o.	F. A. Gerstnera č. ev.	České Budějovice	37001	CZ	06.04.2018
27268497	EXPRESS MONEY s.r.o.	Pražská 13/19	Liberec	46007	CZ	24.05.2018
04455835	Fair Credit Czech s.r.o.	Kubánské náměstí 138	Praha	10000	CZ	16.01.2018
25615564	FCE Credit, s.r.o.	Karolinská 654/2	Praha	18600	CZ	21.02.2018
05574331	FINANCIAL CAPITAL, a.s.	Velké náměstí 162/5	Hradec Králové	50003	CZ	16.05.2018
05591341	Fincapus s.r.o.	Karolinská 661/4	Praha	18600	CZ	11.05.2018
03421970	FINDIGO CZ s.r.o.	Vinohradská 1597/174	Praha	13000	CZ	16.03.2018
05253683	FINEMO CZ SE	Ostrovského 253/3	Praha	15000	CZ	26.04.2018
28088042	FINSPEACE s.r.o.	Revoluční 764/17	Praha	11000	CZ	15.05.2018
28594266	FIXCREDIT MONEY s.r.o.	Poděbradova 992/111	Ostrava	70200	CZ	25.05.2018
24307319	Gentar s.r.o.	Slavkova 1568/23	Praha	12000	CZ	27.04.2018
05090792	GO Invex Finance s.r.o.	Sazovická 492/5	Praha	15521	CZ	23.05.2018
26440334	HELP FINANCIAL s.r.o.	Ve Skalici 1393	Mladá Boleslav	29301	CZ	12.03.2018
61506681	HFS s.r.o.	Koněvova 2442/150	Praha	13000	CZ	22.05.2018
26978636	Home Credit a.s.	Nové sady 996/25	Brno	60200	CZ	30.11.2017
04436326	Hypo Trading s.r.o.	Tovačovského 318/18	Kroměříž	76701	CZ	24.10.2018
24729906	IDCC EUROPE Finance, a.s.	V lužích 735/6	Praha	14200	CZ	24.05.2018
24247014	IMMO Leasing, SE	Argentinská 286/38	Praha	17000	CZ	23.05.2018
27221971	Intrum Czech, s.r.o.	Za Pasáží 1609	Pardubice	53002	CZ	29.05.2018
28427980	J&T Leasingová společnost, a.s.	Pobřeží 297/14	Praha	18600	CZ	20.04.2018
24257591	KAPPA CREDIT s.r.o.	Únorová 858/6	Ostrava	71200	CZ	05.04.2018
24827061	Kontex Trade International s.r.o.	Na Okruhu 488/27	Praha 4 - Plzeň	14200	CZ	19.04.2018
25846949	KREDIT FINANCE, s.r.o.	1. máje 540	Třinec	73961	CZ	21.02.2018
04440170	LeaderFin s.r.o.	Lužná 716/2	Praha	16000	CZ	17.05.2018
63997240	Mercedes-Benz Financial Services Česká republika s.r.o.	Daimlerova 2296/2	Praha	14900	CZ	11.04.2018
24155039	MINIGENIUS s.r.o.	Na Hřebenkách 2768/5	Praha	15000	CZ	23.05.2018
04355211	MINIHOTOVOST, SE	náměstí T. G. Masaryka	Břeclav	69002	CZ	17.05.2018
60112743	MONETA Auto, s.r.o.	Vyskočilova 1442/1b	Praha	14000	CZ	28.03.2018
27380050	Money Store s.r.o.	Korunní 810/104	Praha	10100	CZ	25.05.2018
63487063	O.K.V. Leasing, s.r.o.	Strojírenská 396/4	Žďár nad Sázavou	59101	CZ	18.05.2018
01381300	OPR-Finance s.r.o.	Hvězdova 1716/2b	Praha	14000	CZ	05.03.2018
04488237	Orange finance s.r.o.	Karlínské náměstí 238	Praha	18600	CZ	29.05.2018
01769600	PERFECT CREDIT, a.s.	Karlovo nám. 34/28	Třebíč	67401	CZ	26.04.2018
29461642	P&P Loan s.r.o.	Studentská 342	Bohumín	73581	CZ	05.04.2018
02712482	ProCredia, a.s.	Jiráskovo náměstí 268	Plzeň	32600	CZ	12.04.2018
61860069	PROFI CREDIT Czech, a.s.	nábřeží Závodu míru 22	Pardubice	53002	CZ	11.05.2018
27525210	PRONTO CREDIT s.r.o.	Rybná 716/24	Praha	11000	CZ	16.05.2018
25621351	Provident Financial s.r.o.	Olbrachtova 2006/9	Praha	14000	CZ	22.02.2018
28002202	První chodská develop, a.s.	č.p. 320	Klenčí pod Čerchovem	34534	CZ	07.01.2019
61467863	Raiffeisen - Leasing, s.r.o.	Hvězdova 1716/2b	Praha	14000	CZ	09.03.2018
	Rapida Money a.s.	Veveří 3163/111	Brno	61600	CZ	23.11.2018
49284231	RB leasing, s.r.o.	Medkova 1723/6	Hradec Králové	50002	CZ	24.05.2018
25722328	RCI Financial Services, s.r.o.	Želetavská 1525/1	Praha	14000	CZ	11.05.2018
03210235	Rerum Finance, s.r.o.	Meziborská 1579/4	Praha	11000	CZ	03.05.2018
27089444	s Autoleasing, a.s.	Budějovická 1912/64b	Praha	14000	CZ	18.01.2018
02213214	Service Plan SE	Sokolovská 428/130	Praha	18600	CZ	24.05.2018
01548689	SIM PŮJČKA s.r.o.	Václavské náměstí 83	Praha	11000	CZ	11.05.2018
24823546	Simfina a.s.	Pochemická 509/85	Praha	10800	CZ	19.04.2018
05421721	SWISS FUNDS, a.s.	Masarykovo náměstí 1	Jihlava	58601	CZ	21.05.2018
45805369	ŠkoFIN s.r.o.	Pekařská 635/6	Praha	15500	CZ	30.11.2017
26878321	TGI Money a.s.	Vitkovická 3083/1	Ostrava	70200	CZ	12.12.2017
27148084	TOMMY STACHI s.r.o.	Olšanská 2643/1a	Praha	13000	CZ	22.05.2018
65413261	Toyota Financial Services Czech s.r.o.	Bavorská 2662/1	Praha	15500	CZ	21.02.2018
27208923	TROJANREALITY, s.r.o.	Pafířská 66/13	Praha	11000	CZ	26.04.2019
15886492	UniCredit Leasing CZ, a.s.	Želetavská 1525/1	Praha	14000	CZ	22.05.2018
25205552	UNILEASING a.s.	Randova 214	Klatovy	33901	CZ	21.05.2018
28214749	VELAPO a.s.	Dělnická 213/12	Praha	17000	CZ	12.03.2018
24720275	Via SMS s.r.o.	Lazarská 1719/5	Praha	11000	CZ	24.05.2018
28614488	VITACREDIT s.r.o.	Selské nám. 9/43	Olomouc	77900	CZ	11.05.2018
04233735	Viva Credit s.r.o.	Pod Krejčárkem 975/2	Praha	13000	CZ	16.05.2018
29413575	Zaplo Finance s.r.o.	5. května 1746/22	Praha	14000	CZ	16.05.2018
03570967	Zonky s.r.o.	Evropská 2690/17	Praha	16000	CZ	15.05.2018

Dotazník č.

...

Vážené dámy a pánové,
dovoľte, abych se na Vás obrátila s žádostí o vyplnění následujícího dotazníku, jehož cílem je v rámci diplomové práce „Možnosti financování bydlení v ČR“ **zjistit, jakou formou řešíte a financujete vlastní bydlení**.
Dotazník je zcela anonymní, a proto Vás prosím o maximální otevřenost.
Pokud není uvedeno jinak, zaškrtněte jednu z nabízených variant. U otevřených otázek prosím o maximální stručnost a výstižnost.
Děkuji za spolupráci

1. Jaký typ bydlení preferujete?

- a) byt v osobním vlastnictví
- b) byt v pronájmu/podnájmu
- c) rodinný dům v osobním vlastnictví
- d) rodinný dům v pronájmu/podnájmu
- e) jiné (prosím uveďte)

2. Kde v současné době obvykle bydlíte?

- a) v bytě v osobním vlastnictví
- b) v bytě v pronájmu/podnájmu
- c) v rodinném domě v osobním vlastnictví
- d) v rodinném domě v pronájmu/podnájmu
- e) na ubytovně/na koleji
- f) jiné (prosím uveďte)

Pokud jste odpověděli na otázku a) či c), přejděte prosím na otázku č. 7.

3. Pokud jste na otázku č. 2 odpověděli b), d), e), f), uvažujete o pořízení vlastní nemovitosti?

rozhodně ano	spíše ano	nevím	spíše ne	rozhodně ne
--------------	-----------	-------	----------	-------------

Pokud jste neodpověděli na otázku nevím, spíše ne, rozhodně ne, přejděte prosím na otázku č. 9.

4. Pokud jste na otázku č. 3 odpověděli rozhodně ano či spíše ano, v jakém časovém horizontu o koupi vlastní nemovitosti uvažujete?

- a) do 1 roku
- b) 2 až 5 let
- c) déle než 5 let

5. Pokud jste na otázku č. 3 odpověděli rozhodně ano či spíše ano, jak budete pořízení vlastní nemovitosti financovat?

- a) pouze z vlastních prostředků
- b) financováním pomocí úvěru ze stavebního spoření
- c) financováním pomocí hypotéky
- d) financováním pomocí spotřebitelských úvěrů
- e) jiné, prosím uveďte

6. Pokud jste na otázku č. 3 odpověděli rozhodně ano či spíše ano, jakou maximální výši úvěru byste si chtěli na pořízení nemovitosti půjčit:

- a) do 1.000.000 Kč
- b) od 1.000.001 Kč do 2.000.000 Kč
- c) od 2.000.001 Kč do 3.000.000 Kč
- d) od 3.000.001 Kč do 4.000.000 Kč
- e) více jak 4.000.000 Kč

7. Pokud jste na otázku č. 2 odpověděli a) či c), jak jste financovali vaši nemovitost?

- a) pouze z vlastních prostředků
- b) financováním pomocí úvěru ze stavebního spoření
- c) financováním pomocí hypotéky
- d) financováním pomocí spotřebitelských úvěrů
- e) jiné, prosím uveďte

8. Pokud jste na otázku č. 7 odpověděli b), c), d) byl jste spokojen s úvěrovými službami nebo produktem finanční instituce?

rozhodně ano	spíše ano	nevím	spíše ne	rozhodně ne
--------------	-----------	-------	----------	-------------

9. Pokud jste na otázku č. 7 odpověděli b), c), d), která finanční instituce (banka, nebankovní společnost) Vám zajistila financování bydlení?

Uveďte (v případě, že se jednalo o více institucí, vypište všechny)

.....

10. Pokud byste v budoucnu uvažovali o financování bydlení pomocí cizích zdrojů, jak je pro Vás důležité při výběru finanční instituce (Banky, Stavební spořitelny a.j.):

a) Velikost fin. instituce rozhodně důležité

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

 rozhodně nedůležité

b) Obchodní zastoupení fin. instituce v obci, ve které trvale bydlíte rozhodně důležité

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

 rozhodně nedůležité

b) Široká nabídka produktů rozhodně důležité

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

 rozhodně nedůležité

c) Cena produktů rozhodně důležité

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

 rozhodně nedůležité

d) Dostupnost produktů rozhodně důležité

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

 rozhodně nedůležité

e) Zkušenost s fin. institucí (vlastní či známých) rozhodně důležité

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

 rozhodně nedůležité

f) jiné (uveďte prosím)

Identifikační údaje:

Pohlaví: a) muž b) žena
Stav: a) svobodný/á b) ženatý/vdaná c) rozvedený/á d) vdovec/vdova
Věk: a) 20 – 25 let
b) 26 – 30 let
c) 31 – 40 let
d) 41 – 50 let
e) 51 – 60 let
f) 61 a více let

Nejvyšší dosažené vzdělání: a) základní
b) střední vzdělání s výučním listem
c) střední vzdělání s maturitní zkouškou
d) vyšší odborné vzdělání
e) vysokoškolské vzdělání – bakalářský stupeň
f) vysokoškolské vzdělání – magisterský/doktorský stupeň

Čistý příjem na osobu: a) 10.000 Kč – 20.000 Kč
b) 21.000 Kč – 30.000 Kč
c) 31.000 Kč – 40.000 Kč
d) 41.000 Kč – 50.000 Kč
e) nad 50.000 Kč

Počet vyživovaných osob v domácnosti:

Počet dětí:

Obvyklé bydliště: a) obec do 100 obyvatel
b) obec od 101 do 2000 obyvatel
c) obec od 2001 do 5000 obyvatel
d) obec od 5001 do 10000 obyvatel
e) obec od 10001 do 25000 obyvatel
f) obec od 25001 do 50.000 obyvatel
g) obec nad 50.000 obyvatel

Název obce, ve kterém bydlíte: