

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLMOUCI

PEDAGOGICKÁ FAKULTA

Ústav pedagogiky a sociálních studií

Diplomová práce

Bc. Dagmar Hradečná

**PRODUKTOVÁ NABÍDKA STÁTNÍHO FONDU ROZVOJE BYDLENÍ A
KOMERČNÍCH BANK VHODNÁ PRO ABSOLVENTY VYSOKÝCH ŠKOL**

Olomouc 2017

vedoucí práce: Ing. Alena Opletalová, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně a použila jen uvedené informační zdroje. Prohlašuji, že odevzdaná tištěná verze diplomové práce se shoduje s elektronickou verzí vloženou do IS/STAG.

V Olomouci dne 2. 3. 2017

.....

Bc. Dagmar Hradečná

Poděkování

Mé poděkování patří vedoucí práce Ing. Aleně Opletalové, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady, trpělivost a ochotu, kterou mi v průběhu zpracování diplomové práce věnovala. Zároveň bych ráda poděkovala všem, kteří mi byli po celou dobu studia oporou.

ANOTACE

Jméno a příjmení:	Bc. Dagmar Hradečná
Katedra:	Ústav pedagogiky a sociálních studií
Vedoucí práce:	Ing. Alena Opletalová Ph.D.
Rok obhajoby:	2017

Název práce:	Produktová nabídka Státního fondu rozvoje bydlení a komerčních bank vhodná pro absolventy vysokých škol
Název v angličtině:	Product offer of the State Fund for Housing Development and commercial banks for graduates
Anotace práce:	<p>Státní bytová politika je jednou z nejdůležitějších politik státu v sociální oblasti, která má rovněž významný dopad do oblasti stavebnictví, infrastruktury, investic a národního hospodářství obecně. Cílem práce „Produktová nabídka Státního fondu rozvoje bydlení a komerčních bank vhodná pro absolventy vysokých škol“ je analýza a komparace produktové nabídky Státního fondu rozvoje bydlení s co možná nejpodobnějšími úvěrovými produkty vybraných hypotéčních bank, stavebních spořitelen a komerčních bank, která je vhodná pro absolventy vysokých škol. Obsahem teoretické části práce je popis a analýza segmentu stavebních spořitelen, hypotéčních bank a Státního fondu rozvoje bydlení s jeho nejdůležitějšími prvky a programy, vymezení Státního fondu v rámci právní a rozpočtové struktury České republiky, ale také popis vybraných komerčních institucí a jejich produktové nabídky. Součástí této části práce je rovněž analýza měnové politiky centrální banky v oblasti managementu úrokových sazeb a jejího vlivu na úvěrové instituce. Každý z odpovídajících produktů je v praktické části vymezen a následně je provedena</p>

	<p>analýza jeho nejpodstatnější charakteristiky a jejich vzájemná komparace. Závěrem budou vymezeny a jasně definovány doporučující návrhy a závěry.</p>
<p>Klíčová slova:</p>	<p>Hypotéka, úvěr, Státní fond rozvoje bydlení, Česká národní banka, stavební spořitelna, komerční banka, úroková sazba, absolvent, finanční gramotnost, finanční vzdělávání</p>
<p>Anotace v angličtině:</p>	<p>State housing policy is one of the most important policies of a state in the social area. Furthermore, it has an impact on construction industry, infrastructure, investment and national economy in general. The aim of the thesis ‘Product offer of the State Fund for Housing Development and commercial banks suitable for university graduates’ is an analysis and a comparison of product offer of the State Fund for Housing Development with the most similar credit products of selected mortgage banks, building societies, and commercial banks, suitable for university graduates. Theoretical part of the thesis is concerned with description and segment analysis of building societies, mortgage banks and the State Fund for Housing Development with its most important components and programmes. It specifies the State Fund under the terms of law and budget system of the Czech Republic and describes selected commercial institutions and their product offers. This part also analyses monetary policy of the central bank in the interest rate management area and its influence on credit institutions. Each of the corresponding products is described in the practical part of the thesis and subsequently their significant characteristics are analysed and compared. At the end of the thesis, recommended proposals and conclusions will be specified and clearly defined.</p>
<p>Klíčová slova</p>	<p>Mortgage, credit, State Fund for Housing Development, Czech National Bank, building society, commercial bank, interest</p>

v angličtině:	rate, graduate, financial literacy, financial education
Přílohy vázané v práci:	2
Rozsah práce:	84 stran
Jazyk práce:	Český

Obsah

ÚVOD.....	8
TEORETICKÁ ČÁST	12
1 VYMEZENÍ POJMŮ.....	13
1.1 Student a absolvent	13
1.2 Finanční gramotnost	14
1.3 Finanční vzdělávání na základních a středních školách	15
1.4 Finanční vzdělávání dospělých.....	16
2 ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA A ÚROKOVÉ SAZBY	17
2.1 Úloha České národní banky	17
2.2 Operace na volném trhu	18
2.3 Diskontní nástroje	19
2.4 Mezibankovní úrokové sazby	20
3 STAVEBNÍ SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE	24
3.1 Stavební spoření a statistické údaje.....	24
3.2 Fáze stavebního spoření.....	26
4 HYPOTÉČNÍ ÚVĚROVÁNÍ V ČESKÉ REPUBLICE	28
5 STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ	33
5.1 Orgány Státního fondu rozvoje bydlení	34
5.2 Organizační struktura Státního fondu rozvoje bydlení.....	34
5.3 Programy Státního fondu rozvoje bydlení.....	35
5.3.1 Opravy a modernizace bytových domů – Panel 2013+	37
5.3.2 Úvěry pro mladé rodiny na opravy a modernizace bytu – Program 150.....	39
5.3.3 Program na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou – Program Živel.....	40
5.3.4 Výstavba nájemních bytů formou úvěrové podpory – Program Výstavby nájemních domů	41
5.3.5 Záruky za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů – Program Záruk.....	43
5.3.6 Úvěry obcím na opravy a modernizace bytového fondu – Programy pro obce	43
5.3.7 Úvěr pro mladé na pořízení obydlí – Program 600	44
PRAKTICKÁ ČÁST.....	47
6 ANALÝZA ÚVĚRŮ NA BYDLENÍ POSKYTNUTÝMI KOMERČNÍMI SUBJEKTY A PROGRAMU 600.....	48
6.1 Cíl práce	48
6.2 Výzkumný soubor a metody.....	49
6.3 Realizace.....	50
6.4 Úvěr pro mladé na pořízení bydlení - Program 600 od SFRB	51
6.5 Hypoteční banka.....	53

6.5.1	Parametry hypotečního úvěru od Hypoteční banky	54
6.6	Stavební spořitelna České spořitelny.....	55
6.6.1	Parametry hypotečního úvěru od Stavební spořitelny České spořitelny	56
6.7	Komerční banky	57
6.7.1	Parametry hypotečního úvěru od Komerční banky	58
6.8	Fio banka.....	59
6.8.1	Parametry hypotečního úvěru od Fio banky.....	60
7	HODNOCENÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ OD KOMERČNÍCH SUBJEKTŮ NA ZÁKLADĚ ZVOLENÝCH KRITÉRIÍ	61
7.1	Hodnoty kritérií a jejich bodové ocenění	62
7.2	Ocenění variant	64
7.3	Výběr nejvhodnější varianty	65
8	KOMPARACE PROGRAMU 600 A HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU POSKYTNUTÉHO KOMERČNÍM SUBJEKTEM.....	68
9	DISKUSE	70
ZÁVĚR.....	71
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	73
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	74
SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK, OBRÁZKŮ A GRAFŮ.....	80
SEZNAM PŘÍLOH.....	82

Úvod

Otázky spojené s bytovou politikou jsou kontinuálně diskutovaným tématem ve všech ekonomikách a v každé době. Před rokem 1989 panovala v naší zemi všeobecná bytová nouze, bytů byl obecně nedostatek a byly na pořadník. Stát do jisté míry podporoval individuální výstavbu rodinných domů prostřednictvím novomanželských půjček na bydlení poskytovaných Českou státní spořitelnou na 1% úrok. Rozvinutý trh s bydlením však, stejně jako v jiných oblastech, díky centrálně plánované ekonomice a všeobecnému zaostávání rozvinutý nebyl.

Zcela odlišná situace nastala po roce 1989 a zvláště v posledních letech. Obrovský rozmach stavební výroby obecně se týká nejen inženýrského, dopravního a průmyslového stavitelství, ale i bytové výstavby. Zvyšující se životní úroveň obyvatelstva a také nové a moderní nároky na bydlení tvoří poptávku po bydlení, na kterou odpovídá nepřeborné množství developerských projektů nabízejících širokou škálu bydlení od standardních až po ty velmi luxusní. Stále též přetrvává individuální výstavba svépomocí, což se týká především výstavby a opravy rodinných domů ve městech i na venkově.

Nárůst bytové výstavby je provázen i rozmachem finančních produktů na bydlení, neboť bydlení je jednou z největších životních investic, ať již jde o jeho samotné pořízení, nebo provoz a údržbu. Podle aktuální struktury spotřebního koše Českého statistického úřadu (dále jen „ČSÚ“) představují náklady na bydlení 25,1 % výdajů domácností a náklady na bytové vybavení a opravy nemovitostí dalších 5,8 %. Souhrnně tedy domácnosti vydávají na bydlení téměř třetinu svých příjmů. Tato čísla korespondují i se strukturou spotřebního koše v sousedním Německu, kde náklady na bydlení představují dokonce 30,8 % výdajů domácností a náklady na bytové vybavení a opravy 5,6 %. V součtu tak náklady na bydlení reprezentují v Německu více než třetinu výdajů domácností a jsou ještě vyšší než v České republice.

Finanční instituce v České republice na růst poptávky po finančních produktech na bydlení zareagovaly poměrně promptně. Nejrozšířenějším produktem dnes je stavební spoření, které se na český trh dostalo schválením zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Ačkoli je stavební spoření v České republice jedním z nejmladších bankovních produktů a jeho relativní výnosnost dlouhodobě klesá, vydobylo si na trhu finančních instrumentů již od počátku své existence nezastupitelné místo. Podle Asociace českých stavebních spořitelen bylo ke konci roku 2016 v České republice uzavřeno celkem 3 312 077 smluv o stavebním spoření a celkový objem poskytnutých úvěrů dosáhl

částky 240,1 mld. Kč. České zpoždění za vyspělým světem se však projevilo i v této oblasti. První stavební spořitelna – Building Society - byla založena v Birminghamu již v roce 1775, v Německu byla první stavební spořitelnou spořitelna v Bielefeldu v roce 1885. Novodobý rozkvět stavebního spoření pak je spojen s poválečnou obnovou v Evropě. Například v roce 1971 existovalo v Německu 23 milionů uzavřených smluv.

S malým zpožděním za stavebním spořením po roce 1989 následoval i rozmach hypoték. K prvnímu startu hypotečního úvěrování u nás došlo 14. září 1995, kdy Česká národní banka udělila první hypoteční licenci Hypoteční zástavní bance, nyní Hypoteční banka. Aktuální počet uzavřených hypotečních smluv u nás je nyní 144 044 při celkovém objemu hypoték 193 mld. Kč, průměrná výše hypotéky tak aktuálně činí 1,339 mil. Kč. Současně v lednu 2017 dosáhla průměrná úroková sazba hypoték na českém bankovním trhu dosud rekordně nízké hodnoty 1,77 % p. a. a podle dalšího očekávaného vývoje úrokových sazeb zřejmě už nebude překonána.

Stranou zájmu o oblast bydlení ale nezůstal ani stát. Prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen „SFRB“), který byl zřízen na základě zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení podporuje rozvoj bydlení v České republice v souladu s Koncepcí bytové politiky do roku 2020, schválenou vládou České republiky, a podporuje též udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů v souladu s veřejným zájmem. Jedním z vybraných produktů na bydlení je úvěrový Program 600, který slouží pro pořízení bydlení pro mladé lidi do 36 let. Jeho maximální výše je 600 000 Kč a maximální doba splatnosti 15 let. Program 600 tak má podobný charakter jako komerční hypotéka, i když některé charakteristiky jsou odlišné.

Volba tématu diplomové práce vycházela z profesního zaměření, kdy Státní fond rozvoje bydlení poskytuje aktuálně nový produkt, z právě absolvovaného studia a také stále častějšího přesvědčení, že problematika finančních produktů, které jsou dostupné na trhu, není zcela jasná a finanční gramotnost a finanční vzdělávání nynějších absolventů vysokých škol – cílové skupiny této práce, nedosahuje úrovně znalostí potřebných k rozhodování při řešení problematiky vlastnického bydlení. Tyto znalosti jsou ale nutné, protože posléze se na základě těchto znalostí rozhodují pro volbu finančního produktu, kterým vyřeší pořízení vlastnického bydlení. Podnětem pro napsání této diplomové práce se tedy stala nejen snaha o zvýšení finanční gramotnosti mladé generace lidí, kteří zamýšlejí pořídit si vlastní bydlení, ale také myšlenka poskytnout poněkud méně tradiční pohled a srovnání v oblasti hypotečních produktů zahrnujících jednak úvěry od komerčních subjektů, ale rovněž i hypotéku nabízenou

v rámci státem podporovaného programu. Dalším podnětem bylo ukázat, na základě jakých kritérií je možné se rozhodovat.

Cílem diplomové práce bude vymežit problematiku související s podporou bydlení a analýza Programu 600, který poskytuje Státní fond rozvoje bydlení a současně i analýza hypotéčních úvěrů poskytovaných komerčními bankami u nás vhodných pro absolventy vysokých škol. Pro účel této práce budou vybrány jedna hypotéční banka, jedna stavební spořitelna, jedna tradiční komerční banka s kamennými pobočkami a jedna nová nízkonákladová banka, které poskytují hypotéční úvěry. Na základě takto provedené analýzy bude provedena vzájemná komparace vybraných hypotéčních produktů s jasným doporučením a závěrem pro případné zájemce o předmětné finanční produkty, tj. o Program 600, eventuálně o komerční hypotéku. **Díličními cíly této diplomové práce tedy jsou: provedení komparace vybraných hypotéčních produktů, jejich vzájemné vyhodnocení a doporučení nejvýhodnější varianty pro stanovený výzkumný soubor.**

Záměrem diplomové práce bylo zúžit okruh zájemců o případné finanční produkty na absolventy vysokých škol, protože tato cílová skupina je jednou z nejpočetnějších, která řeší situaci svého vlastnického bydlení a také s touto cílovou skupinou příjemců pracuje metodika a nařízení vlády Státního fondu rozvoje bydlení, kdy základní podmínkou je, že žadatel o úvěr z programu 600 v době podání žádosti nepřekročí věk 36 a pečuje minimálně o jedno dítě do věku 6 let. Okruh příjemců úvěrů byl tedy specifikován a zúžen na absolventy škol, tj. pro účel této práce na mladé lidi ve věku 24 až 35 let.

Z praktických metod vědecké práce budou tedy v diplomové práci použity metody analýzy a komparace. Analýzu je možno chápat jako rozložení zkoumaného jevu na dílčí složky, které se stávají předmětem dalšího bádání. Cílem analýzy jako rozkladové metody je vysvětlit daný problém zevrubným prozkoumáním jeho jednotlivých složek. Metoda komparace je pak jednou z nejrozšířenějších vědeckých metod, která umožňuje stanovit shody a rozdíly pozorovaných jevů či objektů. Proces srovnání je tak spojen se zjištěním shodných či rozdílných stránek jednotlivých ukazatelů a jevů. Srovnávací kritéria mohou být vymezena věcně, prostorově, nebo časově. Všechna zde zmíněná kritéria budou v práci uvažována. Data, se kterými se bude v textu pracovat, budou pocházet především z webových zdrojů jednotlivých komerčních institucí, případně z výročních zpráv, což se týká především produktové analýzy Státního fondu rozvoje bydlení. Z makroekonomického hlediska budou v práci použita data České národní banky a Českého statistického úřadu. Pokud to bude možné, budou použity údaje za rok 2016, v opačném případě budou použity údaje za rok 2015, ve vzájemném srovnání samozřejmě ve stálých cenách.

Analyzovaná oblast hypoték je z ekonomického hlediska oblastí nesmírně komplexní a vzájemně provázanou s jednotlivými ekonomickými disciplínami i neekonomickými obory. Jde o dlouhodobý finanční produkt mající zásadní dopad do ekonomiky domácností, a který v dlouhodobé perspektivě ovlivní jejich spotřební výdaje i ve všech dalších oblastech. Závazek hypotéky je tak závazným a velmi motivujícím stimulem k udržení zaměstnání. Hypotéky tak ovlivňují nejen ekonomiku samotných domácností, ale působí též významně na trh práce, a to jak na stranu nabídky, tak i poptávky. Zaměstnanost ve stavebnictví je silně procyklická a sezónní a je též velmi podstatná z hlediska míry zaměstnanosti, neboť ve stavebnictví je u nás zaměstnáno 5,4 % osob.

Z pohledu státu jde také o problematiku s výraznými demografickými dopady, neboť ve vymezeném demografickém intervalu analyzovaných osob ve věku 24 až 35 let žije u nás 1 418 500 lidí, což představuje 13,4 % obyvatel. Z národohospodářského hlediska je rovněž podstatnou skutečností, že stavební výroba dosáhla v České republice v roce 2015 celkového objemu 459 mld. Kč a podílí se tak na hrubém domácím produktu (dále jen „HDP“)¹ téměř 10 procenty. Nepodstatnou není rovněž otázka sociální, neboť se standardem bydlení si občané často spojují životní úroveň, kterou dosáhli.

Jak je zřejmé, analyzovaná oblast je vícekritériálním a rozměrným tématem sahajícím od oblasti rodinných financí, přes podnikovou ekonomiku, peněžní a měnovou politiku až do oblasti hospodářské politiky a sociologie. Všechny výše uvedené skutečnosti bude třeba pečlivě uvážit a při provádění analýzy a komparaci s nimi adekvátně pracovat.

¹ Hrubý domácí produkt (HDP, v mezinárodních pramenech GDP z anglického Gross Domestic Product) je finální celková peněžní hodnota statků a služeb vytvořená za dané období na určitém území.

TEORETICKÁ ČÁST

1 Vymezení pojmů

Než-li se dostaneme ke kapitolám, které v teoretické části práce objasňují a vymezují činnosti České národní banky (dále jen „ČNB“), stavebního spoření, hypotečního úvěrování a činnost Státního fondu rozvoje bydlení, což jsou pro absolventy rozhodující, základní a stěžejní informace při rozhodování řešení situace v oblasti bydlení, je pro tuto práci zcela nezbytné definovat v samostatné kapitole pojmy úzce spjaté s okruhem osob, které byly pro tuto práci vymezeny. Těmito pojmy jsou, jak už napovídá samotný název kapitoly, finanční vzdělávání a finanční gramotnost, student, absolvent atd. S pojmy finanční gramotnost a finanční vzdělávání jsme se setkali v Úvodu práce. Zejména tyto pojmy se mohou jevit jako nesouvisející s daným tématem, z další podkapitoly bude zřejmé, že jsou zde zcela opodstatněně vydefinovány. Při rozhodování, jakým způsobem financovat bydlení, je otázka finanční gramotnosti a finančního vzdělávání důležitá z hlediska budoucnosti a prevence předlužení a následné insolvence či vyhlášení osobního bankrotu. Právě zmíněné insolvence, zadlužení či vyhlášení osobního bankrotu jsou jevy, které v současné době neustále narůstají.

1.1 Student a absolvent

Pojem student je neformálním výrazem pro žáka. Tímto může být jak žák navštěvující základní školu, střední školu, tak i školu vysokou. Pedagogický slovník uvádí dva významy tohoto termínu: „Žák je označení pro člověka v roli vyučovaného subjektu, bez ohledu na věk. Žákem může být dítě, adolescent, dospělý².”

Absolventem je osoba, která splnila podmínky pro ukončení určitého vzdělávacího procesu (uceleného studia, kursu, programu) a obdržela certifikát diplom vysvědčení osvědčení nebo potvrzení o absolvování. Používá se i pojmu absolutorium. Pro účely rekvalifikační se absolventem rozumí občan, jehož celková doba zaměstnání v pracovním nebo obdobném poměru nedosáhla po úspěšném ukončení studia (přípravy) 2 let, přičemž se do této doby nezapočítává doba vojenské (civilní) služby, mateřské dovolené a doba omluvené nepřítomnosti³.

² PRŮCHA, Jan, Eliška WALTEROVÁ a Jiří MAREŠ. *Pedagogický slovník*. 6., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Portál, 2009. s. 316

³ Andromedia. Databáze dalšího vzdělávání [online]. [cit. 2017-04-20]. Dostupné z: <http://www.andromedia.cz/andragogicky-slovník/absolvent>

1.2 Finanční gramotnost

V současné době se zadlužení domácností neustále zvyšuje. Stále častěji se hovoří o špatné finanční gramotnosti v České republice. Narůstající zadlužování je skutečným alarmem pro prevenci právě v této oblasti, neboť situace je více než závažná. Z údajů České národní banky vyplývá, že zadlužení domácností činilo například v lednu 2007 téměř 548 mld. Kč a ke konci roku 2014 to už bylo 1 316 mld. Kč⁴ a ke konci roku 2016 se zadlužení domácností vyšplhalo na 1 497 mld. Kč⁵.

Co si lze vlastně pod pojmem finanční gramotnost představit. Finanční gramotnost je souhrn kompetencí, které jsou uplatňovány v běžném životě a které jsou nezbytné pro aktivní a zodpovědnou účast na finančním trhu. Finanční vzdělávání v širším rámci podporuje prevenci proti předlužení a směřuje občany k zajištění stáří⁶.

Cílem státu je zajištění finančního vzdělávání a tím následného dosažení finanční gramotnosti občanů ČR. Všechny uvedené subjekty jsou do této činnosti zapojeni a v úzké spolupráci. Jedná se především o Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy (dále jen „MŠMT“), Ministerstvo financí (dále jen „MF“), Ministerstvo práce a sociálních věcí (dále jen „MPSV“), Ministerstvo vnitra (dále jen „MV“), Ministerstvo průmyslu a obchodu (dále jen „MPO“) a taktéž je nutné zmínit Českou národní banku, která vykonává dohled nad finančním trhem. O činnosti České národní banky pojednává blíže kapitola č. 2. Pro dosažení účinného výsledku bylo nutné rozdělit obyvatelstvo na cílové skupiny a to z toho důvodu, že potřeby každého jedince jsou jiné v různých fázích života. Po vymezení je možné lépe finančně vzdělávat jednotlivé skupiny. Jednou z cílových skupin jsou i rodiny s dětmi řešící otázku vlastního bydlení.

Prevence a úrovně zvyšování finanční gramotnosti:

- vzdělávání na základních a středních školách,
- vzdělávací kurzy určené pro dospělou populaci,
- individuální poradenská a konzultační činnost bank a finančních institucí,
- informace poskytované sdělovacími prostředky,
- projekty soukromých i neziskových organizací,

⁴ OPLETALOVÁ, Alena a Jana KVINTOVÁ. *Vybrané aspekty finanční gramotnosti v podmínkách základních a středních škol*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2014. s. 9

⁵ ČNB, *Ekonomika*, cit [14.4.2017], <http://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/celkove-zadluzeni-domacnosti-v-mil-kc/>

⁶ OPLETALOVÁ, Alena a Jana KVINTOVÁ. *Vybrané aspekty finanční gramotnosti v podmínkách základních a středních škol*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2014. s. 47

- publikační a přednášková činnost⁷.

Souborem této práce jsou absolventi vysoké školy, proto je stěžejní zvyšování úrovně finanční gramotnosti pro základní, střední a vysoké školy.

1.3 Finanční vzdělávání na základních a středních školách

Jak již bylo zmíněno výše, stát považuje zajištění finančního vzdělávání za velmi podstatné a nezbytné. Jediným možným řešením bylo zahrnout vzdělávání finanční gramotnosti již mezi naše nejmenší. Předpokládá se tak, že budoucí generace a tím i absolventi budou mít větší finanční gramotnost a celkové zadlužování či předlužování domácností nebude tak strmě stoupat. Je ovšem otázkou, bude-li tomu skutečně tak.

V současné době již probíhá Systém budování finanční gramotnosti na základních a středních školách. Od 1. 9. 2013 byl tento předmět povinně zahrnut do osnov škol a je tedy součástí vzdělávacího procesu.

Příloha č. 1⁸ a příloha č. 2⁹ ukazuje, že v systému budování finanční gramotnosti jsou zahrnuty i finanční produkty a to jak pro základní školy prvního i druhého stupně, tak i pro střední školy. Studenti se tak již od útlého věku učí, jaké jsou možnosti trhu, jaké existují půjčky, produkty, úrokové sazby a rozdíly mezi nimi, jaké jsou možnosti spoření, pojištění, jakým způsobem zhodnotit finanční prostředky, které mají k dispozici. V neposlední řadě jsou studenti vzděláváni, jak dle svých možností vybrat vhodný produkt.

Současná situace, jak ukazují statistiky, je ale jiná a i když se předpokládá, že finanční gramotnost nynějších absolventů je na dobré úrovni, nebyl tento systém v době jejich studií na základních a středních školách zahrnut do povinných okruhů výuky, proto tato práce alespoň v malém rozsahu nastíní problematiku finančních produktů a ukáže, na základě jakých kritérií je možné se rozhodovat v případě řešení bytové situace.

Předmětem dalších kapitol bude právě problematika finančních produktů a jejich nabídka bankovními institucemi a Státním fondem rozvoje bydlení.

⁷ OPLETALOVÁ, Alena a Jana KVINTOVÁ. *Vybrané aspekty finanční gramotnosti v podmínkách základních a středních škol*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2014. s. 60

⁸ OPLETALOVÁ, Alena a Jana KVINTOVÁ. *Vybrané aspekty finanční gramotnosti v podmínkách základních a středních škol*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2014. s. 144-146

⁹ OPLETALOVÁ, Alena a Jana KVINTOVÁ. *Vybrané aspekty finanční gramotnosti v podmínkách základních a středních škol*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2014. s. 147-148

1.4 Finanční vzdělávání dospělých

Dalším vzděláváním, se rozumí vzdělávací aktivity, které nejsou počátečním vzděláváním, bývají označovány také jako vzdělávání celoživotní. Takto definované finanční vzdělávání občanů je zaměřeno na dospělou populaci, současné i budoucí spotřebitele finančních produktů a služeb¹⁰. Do této cílové skupiny jsou zařazeni i absolventi vysokých škol.

Další vzdělávání občanů již není garantováno státem, je zajišťováno především soukromým sektorem, ale i zde určitou roli hrají subjekty veřejné správy. Například Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR spolupracuje se spotřebitelskými sdruženími, formou dotací podporuje tvorbu a realizaci projektů finančního vzdělávání zaměřeného na ochranu spotřebitele. Česká národní banka realizuje v dalším vzdělávání občanů své vlastní vzdělávací aktivity, využívá prezentací v médiích nebo spolupracuje s univerzitami třetího věku. Mnoho užitečných rad a informací lze nalézt na webových stránkách všech zúčastněných ministerstev¹¹.

Univerzální návod, jak finančně vzdělávat dospělé, neexistuje. Je to otázka více podob, jimiž se bude finanční gramotnost dostávat k dospělým. Někoho osloví pořad v televizi, jiného zábavná forma, další dospělí to, že se na tyto věci budou ptát děti a oni jim je budou muset vysvětlit. Aktuálně se na trhu objevují různé semináře, kurzy a další vzdělávací aktivity zaměřené na zvyšování znalostí a dovedností ze světa financí¹². Další možností získání finanční gramotnosti je přímo v rámci činnosti banky, které poskytují poradenskou činnost či ze sdělovacích prostředků. Značnou roli v šíření finanční gramotnosti sehrávají také soukromé i neziskové organizace, které se v různých projektech zabývají podporou a osvětovou činností¹³. V neposlední řadě celou škálu způsobů, jak ovlivnit úroveň finanční gramotnosti ve společnosti, doplňuje realizace přednáškové činnosti formou různých odborných konferencí a výstupů ve formě publikační činnosti. Jedná se o odborné knihy, metodické příručky atd.¹⁴.

¹⁰ OPLETALOVÁ, Alena a Jana KVINTOVÁ. *Vybrané aspekty finanční gramotnosti v podmínkách základních a středních škol*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2014. s. 66

¹¹ OPLETALOVÁ, Alena a Jana KVINTOVÁ. *Vybrané aspekty finanční gramotnosti v podmínkách základních a středních škol*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2014. s. 67

¹² OPLETALOVÁ, Alena a Jana KVINTOVÁ. *Vybrané aspekty finanční gramotnosti v podmínkách základních a středních škol*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2014. s. 60-61

¹³ OPLETALOVÁ, Alena a Jana KVINTOVÁ. *Vybrané aspekty finanční gramotnosti v podmínkách základních a středních škol*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2014. s. 61

¹⁴ OPLETALOVÁ, Alena a Jana KVINTOVÁ. *Vybrané aspekty finanční gramotnosti v podmínkách základních a středních škol*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2014. s. 62

2 Česká národní banka a úrokové sazby

Tato kapitola se věnuje ve zkratce činnosti České národní banky. Je shrnutím a tyto údaje jsou v problematice bydlení zásadními pro absolventa vysoké školy, jež se rozhoduje a získává informace pro řešení bytové situace.

Většina lidí a samozřejmě také absolventů vysokých škol si na pořízení nemovitosti bere určitou formu úvěru, a to dokonce i v případě, že by si mohli dovolit pořídit bydlení čistě z vlastních zdrojů. Část zdrojů na pořízení nemovitosti pochází samozřejmě z úspor, ale větší objem prostředků získávají ve formě nějakého úvěrového produktu. Důvodem tohoto převažujícího stavu může být fakt, že se nechtějí vydat z peněžních prostředků zcela a část si jich záměrně nechávají na vybavení nemovitosti, její provoz, ale i na jiné výdaje.

Nejčastěji se u finančních produktů setkáváme se stavebním spořením a hypotéčními úvěry, případně s jejich kombinacemi. S těmito produkty klientům poradí přímo v předemných bankách nebo spořitelnách, často však tyto služby nabízejí i nezávislí finanční poradci, velké realitní kanceláře nebo developři. Mimo podrobné podmínky smluv, jako je délka úvěrového vztahu, zajištění úvěru či míra spolufinancování je zcela základním a určujícím kritériem finančního produktu jeho cena. Ta je, pomineme-li různé jednorázové poplatky, určena výší úrokové sazby.

Úrokové sazby na českém peněžním trhu v zásadě určuje trh samotný, ať již jde o bankovní obchody mezi komerčními bankami a jejich klienty, nebo například o přímý mezibankovní trh, či nepřímé mezibankovní sazby typu PRIBOR¹⁵, FIBOR¹⁶ apod. Institucí, která však tyto sazby bezprostředně ovlivňuje a svými měnově politickými nástroji usměrňuje je však u nás Česká národní banka.

2.1 Úloha České národní banky

Úloha měnové politiky České národní banky (dále jen „ČNB“) je právně kodifikována v ustanoveních článku 98 Ústavy ČR¹⁷ a § 2 zákona o České národní bance¹⁸, které jí ukládají zabezpečovat především cenovou stabilitu a - pokud tím není dotčen tento hlavní cíl České

¹⁵ PRIBOR je zkratka názvu Prague InterBank Offered Rate, tedy nabídková sazba na pražském mezibankovním trhu

¹⁶ FIBOR je zkratka názvu Frankfurt InterBank Offered Rate, tedy nabídková sazba na mezibankovním trhu ve Frankfurtu nad Mohanem, sídle Evropské centrální banky

¹⁷ Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, Hlava VI (zákon o Ústavě České republiky)

¹⁸ Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance ve znění pozdějších předpisů (zákon o České národní bance)

národní banky - podporovat obecnou hospodářskou politiku vlády vedoucí k udržitelnému hospodářskému růstu. Podobnou úlohu mají centrální banky ve většině demokratických zemí s tržní ekonomikou. Úloha zajistit stabilitu cen v ekonomice, tj. přispět k tvorbě stabilního prostředí pro rozvoj podnikatelských aktivit, je výrazem odpovědnosti centrálních bank za udržitelný ekonomický vývoj¹⁹. Česká národní banka, podobně jako většina centrálních bank, se soustřeďuje především na stabilitu spotřebitelských cen. V praxi se stabilitou cen rozumí zpravidla nikoli doslova neměnnost cen, nýbrž jejich mírný růst. Růst cen odpovídající cenové stabilitě by měl zahrnovat statistické vychýlení směrem nahoru, k němuž dochází při měření růstu těchto cen, a měl by také dát dostatečný prostor pro drobné změny cenových relací, k nimž v každé ekonomice s efektivním cenovým systémem neustále dochází.

Spoluodpovědnost banky za hospodářský vývoj a stabilní hospodářské prostředí je mimo jiné spatřována i v používání úrokových nástrojů měnové politiky. V současné době centrální banka používá výhradně nepřímé, tedy tržní nástroje, které působí plošně na celý peněžní a kapitálový trh a vůči všem subjektům současně a rovnoměrně. Tyto nástroje se dají metodicky rozdělit do určitých skupin podle toho, jaké instrumenty využívají a co je jejich hlavním cílem. Z úrokových instrumentů jde především o diskontní sazbu a diskontní operace, dvou týdenní repo sazbu (2T Repo sazbu) a eventuelně též lombardní úrokovou sazbu. Vzhledem k obecně existujícímu přebytku uložené likvidity v komerčních bankách v posledních letech jsou nejúčinnějším měnově politickým nástrojem tzv. operace na volném trhu.

2.2 Operace na volném trhu

Cílem operací na volném trhu je usměrňovat vývoj úrokových sazeb v ekonomice. Operace na volném trhu jsou většinou prováděny ve formě repo operací (zpětných, tedy reverzních operací), a to na základě rámcové smlouvy o obchodování na finančním trhu.

Při operacích na volném trhu přijímá Česká národní banka od bank přebytečnou likviditu a bankám předává jako kolaterál (zajištění) dohodnuté cenné papíry. Obě strany se zároveň zavazují, že po uplynutí doby splatnosti proběhne reverzní transakce, v níž Česká národní banka jako dlužník vrátí věřitelské bance zapůjčenou jistinu zvýšenou o dohodnutý úrok a věřitelská banka vrátí České národní bance poskytnutý kolaterál. Základní doba trvání těchto operací je stanovena na 14 dní, proto je z hlediska měnové politiky chápána jako

¹⁹ ČNB. Úloha měnové politiky [online]. [cit. 2017-02-28]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/uloha.html

klíčová výše zmíněná 2T repo sazba. Komerční banky přijímají 2T Repo sazbu neformálně jako referenční sazbu centrální banky pro depozita s různou dobou splatnosti.

Operace na volném trhu jsou v obchodech centrální banky a komerčních bank v současné době poměrně hojně využívány. Repo tendr je obvykle prováděn třikrát týdně, banky mají možnost v předem stanovené době předávat své objednávky, přičemž minimální akceptovatelný objem operací je 300 mil. Kč a dále celé násobky 100 mil. Kč²⁰.

O hojnosti využívání 2T Repo sazby jako tzv. nástroje úrokového ladění²¹ svědčí i fakt, že od roku 1995, kdy ji ČNB začala používat, byla změněna celkem 85x. Nejvyšší hodnoty dosáhla v době měnových turbulencí v červnu 1997, a to 39 % p.a. K poslední změně 2T Repo sazby došlo 2. 11. 2012, kdy byla snížena na rekordně nízkou hodnotu 0,05 % p.a., kde je dosud. Rekordně nízké úrokové sazby z hypoték v současné době zcela jistě bezprostředně souvisejí s rekordně nízkou výší 2T Repo sazby České národní banky.

2.3 Diskontní nástroje

Diskontní sazba je úroková sazba České národní banky, která zpravidla představuje dolní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu. V první polovině 20. století byla diskontní sazba hojně využívána jako základní úroková sazba, za kterou si mohly obchodní banky půjčit peníze od centrální banky. Tato sazba tedy určovala základní hodnotu peněz na peněžních trzích a úroky obchodních bank se od ní odvíjely. Dnes je změna diskontu používána především jako signál, kam chce centrální banka směřovat svou měnovou politiku. Jde o tzv. efekt oznámení – announcement effect, kdy změnou výše diskontní sazby centrální banka ani tak nesleduje primární dopad této změny do měnové politiky, ale spíše tím úroky komerčních bank neformálně navádí určitým, pro ni žádoucím směrem.

Nebývá pravidlem, že by Česká národní banka záměrně stanovila diskontní sazbu a 2T repo sazbu na stejné výši, i když v současnosti tomu tak je. Diskontní sazbu používá Česká národní banka jako měnově politický nástroj již od roku 1993 a za tu dobu byla změněna celkem 43x. Nejvyšší hodnoty dosáhla v květnu 1997, a to 13 % p.a., na rekordně nízkou výši 0,05 % byla snížena v listopadu 2012, kde je stále²².

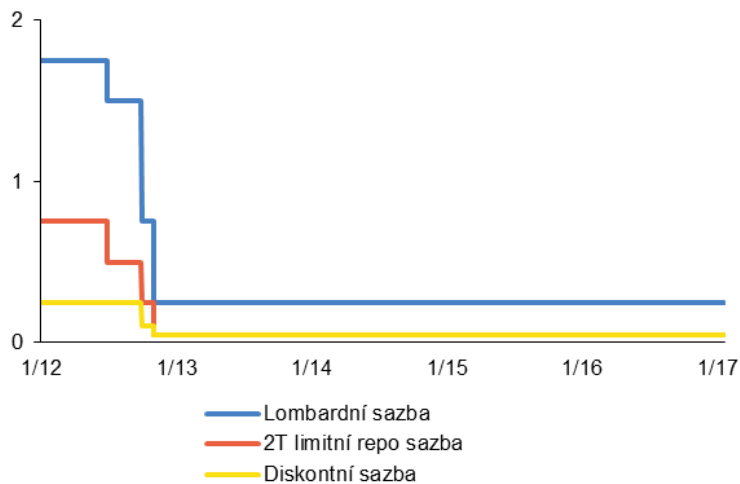
²⁰ ČNB. Měnově politické nástroje [online]. [cit. 2017-03-01], Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/mp_nastroje/#operace

²¹ Tamtéž

²² ČNB. Historie nastavení základních měnově politických nástrojů [online]. [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/mp_nastroje/#operace

Úrokovou sazbou, která se aktuálně v měnové politice České národní banky vzhledem k přebytku likvidity nepoužívá, je lombardní sazba. Lombardní sazba představuje horní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu. Její současná výše je 0,25 % p.a.

Historii nastavení diskontní sazby, 2T Repo sazby a lombardní sazby České národní banky v posledních 5 letech ukazuje následující graf.



Graf č. 1: Vývoj základních úrokových sazeb ČNB²³

2.4 Mezibankovní úrokové sazby

Mimo výše uvedené úrokové sazby vyhlášené Českou národní bankou po rozhodnutí bankovní rady, fungují na peněžním a kapitálovém trhu ještě alternativní úrokové sazby pro komerční depozitní mezibankovní obchody. V podmínkách českého mezibankovního trhu se nejčastěji setkáváme se sazbou PRIBOR, eventuálně FIBOR.

Úroková sazba PRIBOR je využívána jako referenční cenový zdroj pro stanovení reálných úrokových sazeb nejrůznějších finančních produktů například finančních derivátů, korporátních a státních dluhopisů apod. Rovněž má referenční vliv na stanovení výše úrokové sazby u hypotéčních úvěrů.

PRIBOR každý pracovní den počítá agentura Financial Markets Association of the Czech Republic jako průměr z návrhů kotací referenčních bank na českém peněžním trhu,

²³ ČNB. Zpráva o inflaci 1/2017 [online]. [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/menova_politika/zpravy_o_inflaci/2017/2017_I/download/zoI_I_2017.pdf

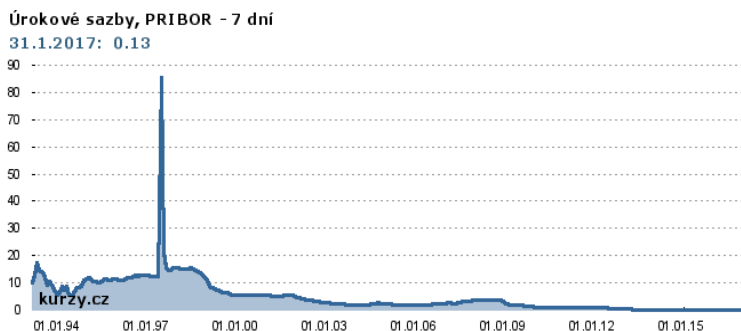
které ve vzájemných mezibankovních obchodech dosahují nejvyšších objemů. V současnosti je to u nás šest komečních bank – Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a.s., Komerční banka, a.s., Expobank CZ, a.s., Raiffeisenbank, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Česká národní banka tuto sazbu nestanovuje ani negarantuje, pouze vyhláší pravidla pro její výpočet a kotaci a každodenně ji zveřejňuje na svých webových stránkách. Následující tabulka ukazuje výši úrokové sazby PRIBOR k 1. 3. 2017 pro mezibankovní obchody v délce 1 den až 1 rok.

Délka obchodu	PRIBOR (%)
1 den	0,12
1 týden	0,13
1 měsíc	0,20
3 měsíce	0,28
6 měsíců	0,35
9 měsíců	0,40
1 rok	0,44

Tabulka č. 1: Úroková sazba PRIBOR 1. března 2017²⁴

Následující graf ilustruje výši 1 týdenní sazby PRIBOR v posledních letech. Z vývoje sazby PRIBOR je dobře vidět měnová krize v České republice s extrémně vysokými restriktivními úrokovými sazbami v polovině roku 1997 a potom pozvolný pokles výše sazby až na dnešní nízkou hodnotu. Sazba PRIBOR bývá stabilně vždy vyšší než diskontní sazba a repo sazba České národní banky, ale jejich vývoji se vždy přizpůsobuje a kopíruje ho.

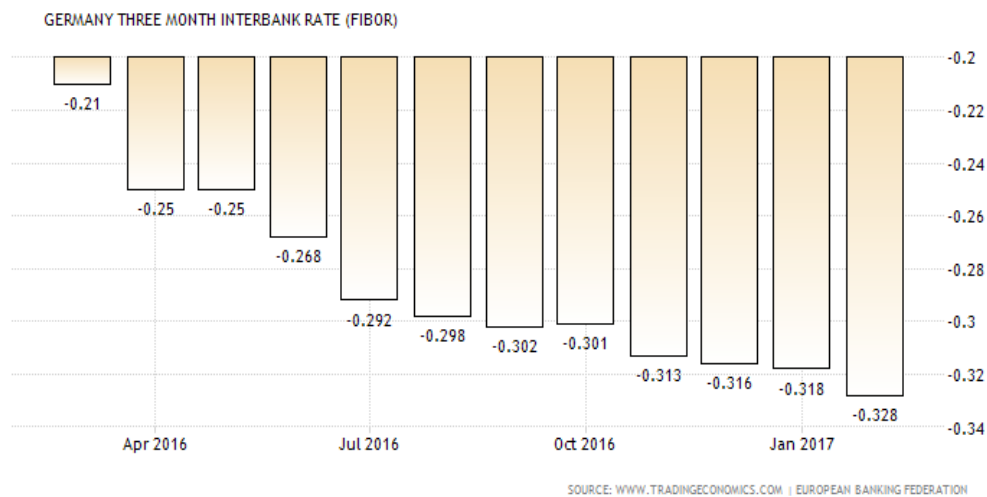
²⁴ ČNB. Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR [online]. [cit. 2017-01-03]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/denni.jsp



Graf č. 2: Úroková sazba PRIBOR na 7 dní v letech 1994 – 2015²⁵

Alternativní úrokovou sazbou pro obdobné mezibankovní obchody v eurozóně je sazba FIBOR. Sazba FIBOR dosahuje dlouhodobě nižší úrokové míry než PRIBOR, což je dáno obecně nižší hladinou úroků z deposit i úvěrů v eurozóně než u nás. Jedná se tak o cenově zcela nesrovnatelné sazby, neboť měnověpolitické sazby se v České republice a v eurozóně liší. Negativní úrok koresponduje se záporným úročením deposit komerčních bank u Evropské centrální banky (ECB), které je v současnosti - 0,40 % p.a. Tzv. fixní sazba Evropské centrální banky, která je obdobou 2T Repo sazby České národní banky je dokonce 0,00 % p.a. Následující graf ukazuje výši úrokové sazby FIBOR v poslední době.

²⁵ ČNB statistics. PRIBOR 7 days – Czech Republic statistics [online]. [cit. 2017-03-03]. Dostupné z: <http://eng.kurzy.cz/cnb/ekonomika/pribor-7-days/>



Graf č. 3: Úroková sazba FIBOR od dubna 2016 do ledna 2017²⁶

²⁶ Tradingeconomics. Germany three month FIBOR rate [online]. [cit. 2017-03-05]. Dostupné z: https://www.google.cz/search?q=tradingeconomics+germany+three+month+fibor&hl=cs&rlz=1T4NDKB_csCZ569CZ569&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwj7bPc1rfSAhWHNhoKHRr9D1oQ_AUICigD&biw=1254&bih=779#imgrc=mYm0qmdrijDBeM

3 Stavební spoření v České republice

Stavební spoření je dnes již tradičním spořicí a úvěrovým produktem, který využívají téměř všichni lidé. Mezi nimi jsou zastoupeni i studenti a absolventi škol, neboť těmto skupinám spoří zejména rodiče či prarodiče, aby měli tzv. „něco do začátku“. Jak ale naloží s prostředky, které jsou naspořeny, je otázkou finanční gramotnosti a finančního vzdělávání, kterým byla věnována celá první kapitola. Je pravděpodobné, že nynější žáci základních škol, kteří mají předmět finanční gramotnosti a finančního vzdělávání zahrnut ve výuce, se budou schopni lépe orientovat v nabídce jednotlivých produktů stavebních spořitelen a je tedy předpokladem, že učinit rozhodnutí, jakým způsobem financovat své vlastnické bydlení nebude pro tuto skupinu obtížné. Pro nynější absolventy, kterým nebyla finanční gramotnost vštěpována od útlého dětství v rámci povinné školní docházky povinného vzdělávání, mohou být tyto kapitoly informacemi velmi důležitými a mohou být pro ně i návodem na základě jakých kritérií je možné se rozhodovat, hodnotit, srovnávat.

3.1 Stavební spoření a statistické údaje

Stavební spoření na našem trhu v současné době poskytuje pět stavebních spořitelen – Raiffeisen stavební spořitelna, a.s., Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. a Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. Ty poskytují svoje služby na základě zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb., který nabyl účinnosti 1. dubna 1993. K poslednímu dni minulého roku bylo v České republice uzavřeno celkem 3 312 077 smluv o stavebním spoření²⁷. Celkový počet prostředků, které české stavební spořitelny poskytly za 24 let působení na českém trhu, dosáhnul 792 mld. Kč.

Za rok 2016 bylo podle údajů stavebních spořitelen poskytnutých Ministerstvu financí ČR uzavřeno 403 000 nových smluv o stavebním spoření s celkovou hodnotou cílové částky 154,8 mld. Kč; průměrná cílová částka u smluv, které uzavřely fyzické osoby, dosáhla výše 384 000 Kč. V porovnání s údaji za rok 2015, kdy počet nově uzavřených smluv dosáhl počtu 373 000 a průměrná cílová částka u smluv, které uzavřely fyzické osoby, dosáhla výše

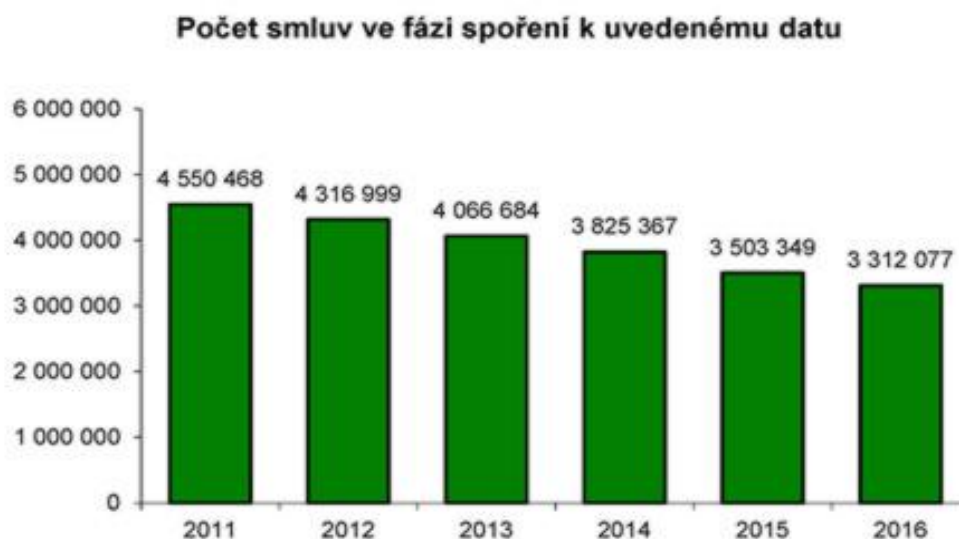
²⁷ AČSS. Asociace českých stavebních spořitelen. Počet smluv [online]. [cit. 2017-03-07]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/jak-funguje/>

371 000 Kč, bylo v roce 2016 uzavřeno o přibližně 30 000 smluv více (+ 8,1 %) při současném nárůstu průměrné cílové částky o 13 000 Kč (+ 3,5 %)²⁸.

Celkový počet úvěrů ze stavebního spoření dosáhl k 31. 12. 2016 hodnoty 650 000 úvěrů a oproti stavu ke konci roku 2015, kdy bylo evidováno celkem 695 000 úvěrů, poklesl během roku 2016 o 45 tis. úvěrů (- 6,5 %). Celkový objem úvěrů k 31. 12. 2016 dosáhl hodnoty 240,6 mld. Kč. Poměr objemu úvěrů k naspořené částce k 31. 12. 2016 činil 66,4 %; oproti stavu ke konci roku 2015 tak došlo k jeho mírnému zvýšení o 3,2 %²⁹.

Podle typů uzavřených smluv ze stavebního spoření se celkový výnos za spořicí fázi (tedy včetně započítání státní podpory) pohybuje od 2,35 % p.a. u produktu Standard stavební spořitelny Raiffeisen, a.s. po 3,51 % p.a. u produktu Pro Spoření Kamarád stavební spořitelny Wüstenrot, a.s.³⁰.

V roce 2011 došlo ke snížení výše státního příspěvku stavebního spoření na 10 % z naspořené částky, maximálně však na 2 000 Kč, a to z původních 25 % z naspořené částky a 4 500 Kč. Následně došlo a stále dochází k meziročnímu poklesu počtu úvěrů, a to z více než 4 a půl milionu v roce 2011 na současných 3 312 077, tj. o více než třetinu. Následující graf ukazuje vývoj počtu smluv o stavebním spoření mezi léty 2011 až 2016.



Graf č. 4: Počet smluv ve fázi spoření za posledních šest let³¹

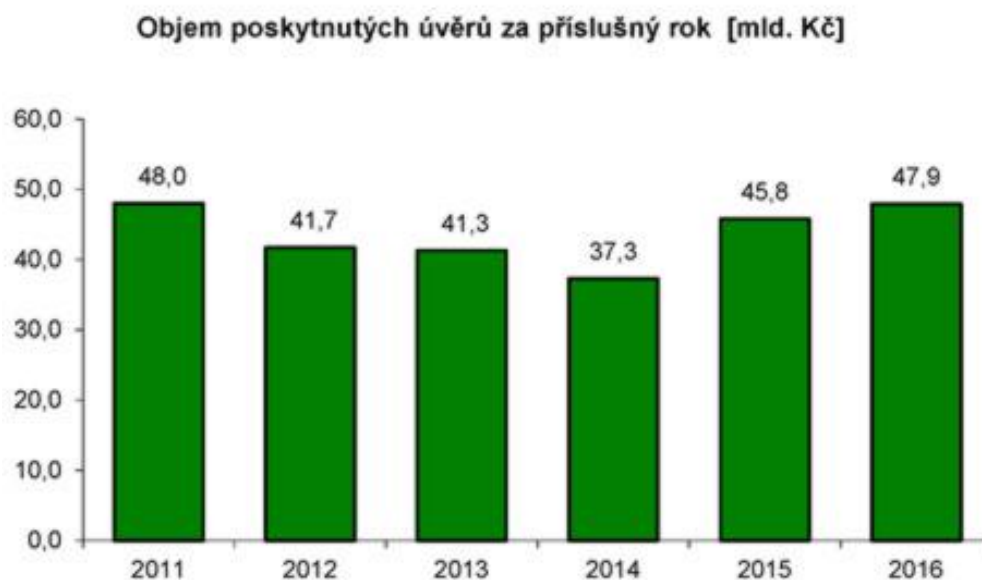
²⁸ AČSS. Asociace českých stavebních spořitel. Vývoj statistik stavebního spoření [online]. [cit. 2017-03-07]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>

²⁹ Tamtéž

³⁰ AČSS. Asociace českých stavebních spořitel. Přehled tarifů pro spoření [online]. [cit. 2017-03-07]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/stavebni-sporeni-sporici-tarif/>

³¹ AČSS. Statistika – grafy stavebního spoření [online]. [cit. 2017-03-09]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>

Současně s postupným odezníváním krize v posledních letech a opětovnými investicemi do stavebnictví a bytové výstavby dochází k nárůstu objemu poskytnutých úvěrů stavebními spořitelny, jak ukazuje následující graf.



Graf č. 5: Objem úvěrů poskytnutých staveními spořitelny v posledních šesti letech³²

3.2 Fáze stavebního spoření

Průběh stavebního spoření má dvě fáze, fázi spořicí a fázi úvěrovou. Ve spořicí fázi vkladatel ukládá většinou pravidelně vklady na účet stavebního spoření a stát mu k nim poskytuje státní podporu. Vklady a státní podpora na účtu stavebního spoření jsou úročeny. Fáze úvěrová následuje po fázi spořicí a spočívá v poskytnutí výhodného úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby. Stavební spoření tedy představuje výhodné ukládání peněz a zároveň možnost získat výhodný úvěr na bytové potřeby. Nárok na výplatu státní podpory má účastník, pokud po dobu 6 let nebylo nakládáno s vkladem. Státní podpora u všech smluv činí 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. Státní podporu může získat občan České republiky, občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky a fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky

³² AČSS. Statistika – grafy stavebního spoření [online]. [cit. 2017-03-09]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>

a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. Vklady ve stavebních spořitelnách jsou ze zákona pojištěny, a to až výše 100 % a do ekvivalentu částky 100 000 EUR.

Stavební spoření je založeno na principu podílu klientů na tvorbě společných zdrojů, které lze použít na poskytování úrokově zvýhodněných úvěrů na pořízení bytu, jeho rekonstrukci, obecně na řešení bytových potřeb klientů. Každý klient určitou dobu (ze zákona minimálně 24 měsíců) spoří a po splnění stanovených podmínek může získat úvěr ze stavebního spoření. Pokud mají stavební spořitelny dostatek finančních zdrojů, mohou poskytovat klientům tzv. překlenovací úvěry (meziúvěry), které slouží k dřívějšímu financování bytových potřeb do doby, než klient získá nárok na úvěr ze stavebního spoření. Tato forma financování bytových potřeb je mezi klienty stále více oblíbená a využívaná. Možnost využití tzv. překlenovacího úvěru zvyšuje flexibilitu stavebního spoření.

Lhůta splatnosti úvěrů ze stavebního spoření je různá, nejkratší bývá 6 letá, odpovídá tedy nejkratší zákonné lhůtě spoření. Nejdelší splatnost úvěru poskytuje Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., a to 18 let s fixací po každých 6 letech. Průměrná lhůta splatnosti úvěrů ze stavebního spoření v roce 2016 byla 9,3 roku. Při modelovém případě úvěru ve výši 300 000 Kč a splatnosti 6 let poskytuje nejvýhodnější podmínky Hypoúvěr od Buřinky Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. s měsíční splátkou 4 383 Kč, následovaný Pro Úvěrem stavební spořitelny Wustenrot, a.s. s měsíční splátkou 4 414 Kč. Úroky u úvěru ze stavebního spoření se pohybují v závislosti na výši úvěru a délce splácení od 2,99 % p.a. u Raiffeisen stavební spořitelny, a.s. po 3,99 % p.a. u Modré pyramidy Stavební spořitelny, a.s.³³.

³³ AČSS. Statistika – grafy stavebního spoření [online]. [cit. 2017-03-09]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>

4 Hypotéční úvěrování v České republice

Hypotéky neboli hypoteční úvěry jsou dlouhodobé úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitosti, která se nachází na území členského státu Evropské unie. Hypoteční úvěr je pro řadu lidí jediná možnost, jak sehnat peníze na vlastní dům nebo byt. Hypotéku ale nemusí být určena jen na koupi bydlení, hypoteční úvěr jde využít i na rekonstrukci nebo modernizaci stávající nemovitosti. Při výběru hypotéky se lidé často zajímají jen o úrokovou sazbu, o jejíž tržní úrokové míře a moderování měnovou politikou centrální banky informuje kapitola č. 2. Cenu hypotéky ale ovlivňuje také délka fixace, doba splácení a řada dalších parametrů, například i poplatky za sjednání úvěrové smlouvy nebo vedení úvěrového účtu.

Klasickou účelovou hypotéku lze využít pouze k předem definovaným účelům jako je například nákup bytu, rodinného domu či stavebního pozemku. Neúčelový hypoteční úvěr, tedy tzv. americkou hypotéku lze využít na cokoliv, například na nákup automobilu, lodě, dovolené apod. U amerických hypoték je vyžadována ještě záruka v podobě zástavy nemovitosti. Úrokové sazby jsou u tohoto typu hypotéky výrazně vyšší³⁴.

O oblibě hypotéčních úvěrů svědčí i jejich postupně se zvyšující počet i objem proučtovaných prostředků bankami. Následující tabulka ukazuje počet hypotéčních úvěrů a celkový objem poskytnutých prostředků v daných letech v období 2006 – 2016. Z údajů je zřejmé, že bydlení je luxusním statkem s vysokou elasticitou poptávky. Poptávka po hypotéčních úvěrech je tak silně závislá na výši úrokové míry a též celkovém stavu ekonomiky. Dalším důvodem, který poptávku po hypotékách ještě více podporoval, byly rostoucí ceny nemovitostí a v závěru roku 2016 také očekávání, že úrokové sazby dosáhly svého dna a nyní nejspíše porostou. Tomuto racionálnímu odhadu též odpovídá rostoucí míra inflace v české ekonomice, která v únoru 2017 dosáhla 2,5 %³⁵. Z tabulky je zřejmé, že počet hypotéčních úvěrů i jejich objem odrážel racionální očekávání lidí – příjemců úvěrů - v průběhu krize a hospodářského oživení a jejich rozhodnutí se zadlužit.

³⁴ Finance.cz. Jak najít nejlepší hypotéku [online]. [cit. 2017-03-12]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/kalkulacky-a-aplikace/nejlepsi-hypoteka/>

³⁵ ČNB. Míra inflace únor 2017. [online]. [cit. 2017-03-12]. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/cs/index.html>

Rok	Hypotéční úvěry	
	Počet úvěrů	Objem poskytnutých prostředků v tis. Kč
2006	69 189	140 659 780
2007	85 757	184 052 949
2008	69 670	184 985 352
2009	45 229	89 749 795
2010	52 048	95 861 498
2011	72 721	141 197 475
2012	74 745	145 480 324
2013	94 396	176 574 255
2014	87 917	189 561 283
2015	104 044	224 827 156
2016	114 044	233 215 369

Tabulka č. 2: Hypotéční úvěry v České republice za posledních 10 let³⁶

Průměrná výše hypotéčního úvěru v roce 2016 dosáhla výše 2 045 000 Kč při úrokové sazbě 1,79 %³⁷. Vzhledem k hospodářskému oživení a též avizovanému ukončení devizových intervencí České národní banky k polovině tohoto roku lze očekávat pozvolný nárůst úrokových sazeb u v budoucnu nově uzavíraných hypotéčních smluv. Nejčastější délka fixace úrokových sazeb a též možnost splátky celé zůstatkové částky úvěru je 3 a 5 let s tím, že často využívanou dobou fixace je i lhůta 10 let. Některé banky nabízejí eventuálně i fixaci velmi krátkou na 1 rok, nebo naopak fixaci velmi dlouhou na 15 let. Nejnižší úrokovou sazbu v současnosti nabízí UniCredit Bank u hypotéky INDIVIDUAL, a to za 1,29 % s dobou fixace shodně na 3, 5 i 10 let. Následuje hypotéka REFIN stavební spořitelny Wüstenrot s úrokovou sazbou 1,49 % s fixací na 3 roky a 1,59 % s fixací na 5 let. Nejvyšší úrokové sazby nabízí Raiffeisen banka u hypotéky Klasik a Variabilní hypotéky, a to 2,09 % překvapivě s fixací shodně od 1 do 15 let. Americké hypotéky a neúčelové hypotéky, jejichž analýza však není předmětem této diplomové práce, začínají s úrokovou sazbou 3,99 %

³⁶ MMR. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Hypotéční úvěry za roky 2002 až 2016 [online]. [cit. 2017-03-12]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/57554369-ac91-41d6-8a7d-ba042aac70f/Hypotecni-uvery-za-roky-2002-az-4Q-2016,-k-31-12-16-s-logem.pdf?ext=.pdf>

³⁷ Tamtéž

(u České spořitelny, a.s.) a končí s úrokovou sazbou 7,59 % (u ČSOB, a.s.), jsou tedy 2-3x vyšší než u klasických účelových hypoték na bydlení³⁸.

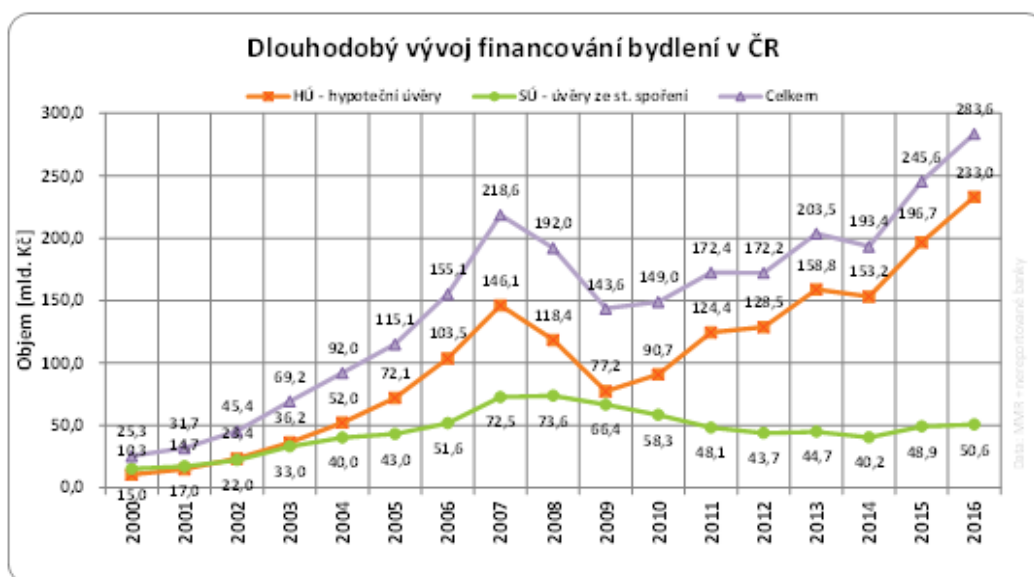
Přelomovým bodem v letošním hypotečním kalendáři bude duben 2017, kdy banky budou muset začít dodržovat doporučení České národní banky na limit pro maximální hypotékou zapůjčenou částku na 90 % zástavní hodnoty nemovitosti³⁹. Toto očekávané zpřísnění s velkou pravděpodobností posune počty a objemy sjednávaných hypoték v prvním čtvrtletí letošního roku ještě o něco výše, než by se uzavíralo za standardních podmínek. Druhou důležitou událostí letošního roku je pravděpodobné zvýšení úrokových sazeb ze strany České národní banky, jak již bylo uvedeno v textu výše. Růst spotřebitelských cen právě dosáhl cílování České národní banky, čímž roste i pravděpodobnost posunu sazeb směrem vzhůru. I tento faktor má sílu s hypotečním trhem zahýbat a stejně jako v prvním případě platí, že možný nárůst úrokových sazeb nyní poptávku ještě o něco zvýší, takže objemy sjednaných hypoték lze očekávat spíše opět nad dlouhodobým průměrem⁴⁰.

Hypotéky tak budou letos pravděpodobně pozvolna zdražovat, ale rozdíl v úrokových sazbách stavebních spořitelien a hypotečních bank bude stále ve prospěch hypotečních bank. To hlavní, kde se mohou stavební spořitelny právě letos prosadit, je dofinancování části pořizovací ceny, na kterou již není možné získat hypotéku, tj. na zbylých 10 % hodnoty pořizované, resp. rekonstruované nemovitosti. Eventuální zbývající část musí klienti uhradit z vlastních prostředků nebo dofinancovat jiným úvěrem, čímž se stavebním spořitelnám na trhu otvírá prostor pro růst. Jak plyne z tabulky č. 2, tak 10 % z loňské hypoteční produkce představuje částku téměř 24 miliard Kč. Dlouhodobý vývoj financování nákladů na bydlení ukazuje následující graf.

³⁸ MMR. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Hypoteční úvěry za roky 2002 až 2016 [online]. [cit. 2017-03-12]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/57554369-ac91-41d6-8a7d-ba042aacf70f/Hypotecni-uvery-za-roky-2002-az-4Q-2016,-k-31-12-16-s-logem.pdf?ext=.pdf>

³⁹ Jde o tzv. „LTV 90“, tedy „Loan To Value“ – Výše půjčky 90 % vzhledem k hodnotě nemovitosti

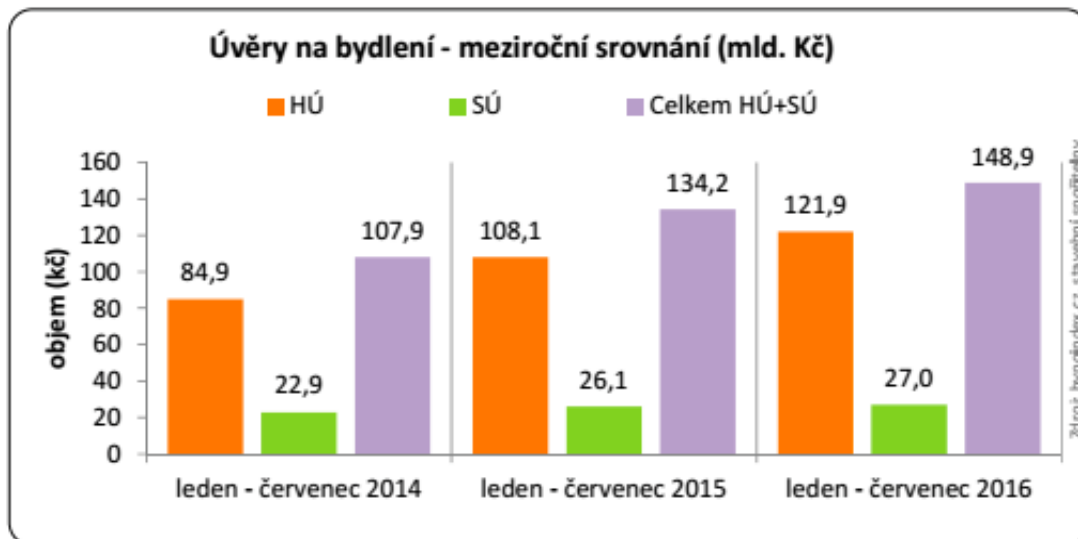
⁴⁰ Hospodářské noviny. Podniky a trhy - Limity hypoték. 2016(6). s. 17.



Graf č. 6: Vývoj financování bydlení V České republice v letech 200 - 2016⁴¹

Následující graf ukazuje i meziroční půlroční srovnání výše hypotečních úvěrů a úvěrů na stavební spoření v České republice v letech 2014 až 2016 a jejich celkový objem. Z grafu je patrný přibližně stálý poměr financování nákladů na bydlení prostřednictvím hypotečního úvěrování a prostřednictvím úvěrů ze stavebního spoření, i když dochází k mírnému nárůstu ve prospěch hypoték. V roce 2014 bylo prostřednictvím hypoték financováno přes 78 % nákladů na bydlení, o dva roky později to bylo již téměř 82 %.

⁴¹ BankovníPoplatky.com. Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR [online]. [cit. 2017-03-13]. Dostupné z: <https://www.bankovnipoplatky.com/jaky-byl-rok-2016-v-uverech-na-bydleni-34833>



Graf č. 7: Meziroční srovnání úvěrů na bydlení – hypotéky, stavební spoření a celkem⁴²

Jak bylo uvedeno výše, komerční bankovní subjekty nabízejí celou řadu produktů, které se dají vhodně vybrat tak, aby co možná nejlépe uspokojily individuální potřebu svých klientů. Jde nejen o tak zásadní věc, jakou je výše úrokové sazby, ale i objem poskytnutých peněz, délka splatnosti úvěru, případně jeho fixace, poplatky spojené s vedením úvěrového účtu, rychlost vyřízení jeho žádosti, administrativní náročnost, znalecké posudky, nejrůznější poradenskou činnost apod. Ze soupeření komerčních subjektů na trhu má samozřejmě největší užitek konečný spotřebitel, neboť se mu banky snaží nabídnout co možná nejvýhodnější produkt, který bude nejlépe odpovídat jeho individuálním potřebám. Potřeby řešit bytovou potřebu svých občanů si je však dobře vědom i stát. Kdo například splácí hypotéku nebo úvěr ze stavebního spoření, může si v rámci jedné domácnosti odečíst z daňového základu až 300 000 Kč, maximálně však 25 000 Kč za každý měsíc splácení. Daňový základ si lze snížit pouze o zaplacené úroky, nikoliv o celkovou výši splátek. Úroky se tak odečítají "jen" ze základnu daně, nikoliv z výsledné daňové povinnosti. Hranice 300 000 Kč ročně tedy umožňuje snížit si daň až o 45 000 Kč. Zásadní pomocí lidem ze strany státu však přineslo až zřízení Státního fondu rozvoje bydlení v roce 2000 a jeho bohatá produktová nabídka.

⁴² Hypoindex. Fincentrum Hypoindex leden 2017 [online]. [cit. 2017-03-14]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/rubrika/hypoteky/>

5 Státní fond rozvoje bydlení

Státní fondy České republiky jsou právníckými osobami zřízenými zákonem k určitému účelu a hospodařící s určenými a vymezenými prostředky. Mohou být zřízeny jednorázově a dočasně, většinou však bývají zřízeny trvale a na předem neomezenou dobu. Účelem jejich vzniku je oddělení majetku, pocházejícího z některých vázaných zdrojů, a to například ze strukturálních fondů Evropské unie, nebo ze zvláštních poplatků či výnosů. V Současné době je v České republice zřízeno sedm státních fondů⁴³.

Jedním z těchto státních fondů je Státní fond rozvoje bydlení, který byl zřízen zákonem číslo 211/2000 Sb. o Státním fondu rozvoje bydlení ze dne 21. června 2000 jako samostatná právnícká osoba se sídlem v Praze. Státní fond rozvoje bydlení je právníckou osobou v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj. Činnost a vnitřní organizace je upravena statutem. Statut fondu byl schválen vládou ČR dne 12. května 2014 a tímto dnem nabyl účinnosti⁴⁴.

Státní fond rozvoje bydlení je jedním z nástrojů realizace státní bytové politiky. Jeho hlavním úkolem je vytvářet, akumulovat a rozšiřovat finanční prostředky určené na podporu investic do bydlení a používat je v souladu se zákonem na podporu především výstavby bytů nájemních, na podporu oprav bytového fondu, z toho především na podporu opravu domů vystavěných panelovou technologií a na podporu technické infrastruktury v obcích, tedy na zainvestování pozemků, vhodných pro budoucí bytovou výstavbu. Mezi hlavní příjmy Fondu patří dotace ze státního rozpočtu, příjmy z vydaných dluhopisů a hypotečních zástavních listů, přijaté půjčky a úvěry a splátky z poskytnutých úvěrů, výnosy z veřejných sbírek organizovaných Fondem a prostředky ze strukturálních fondů Evropské unie. Dotace ze státního rozpočtu je poskytována Státnímu fondu rozvoje bydlení každoročně nejméně ve výši skutečných výdajů, určených schváleným rozpočtem Fondu na poskytování nenávratných dotací⁴⁵.

⁴³ POSPÍŠIL, Richard. *Veřejná ekonomika: současnost a perspektiva*. Praha: Professional Publishing, 2013. s. 37

⁴⁴ Předpis č. 211/2000 Sb., zákon o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů. ČR [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-211>

⁴⁵ POSPÍŠIL, Richard. *Veřejná ekonomika: současnost a perspektiva*. Praha: Professional Publishing, 2013. s. 40

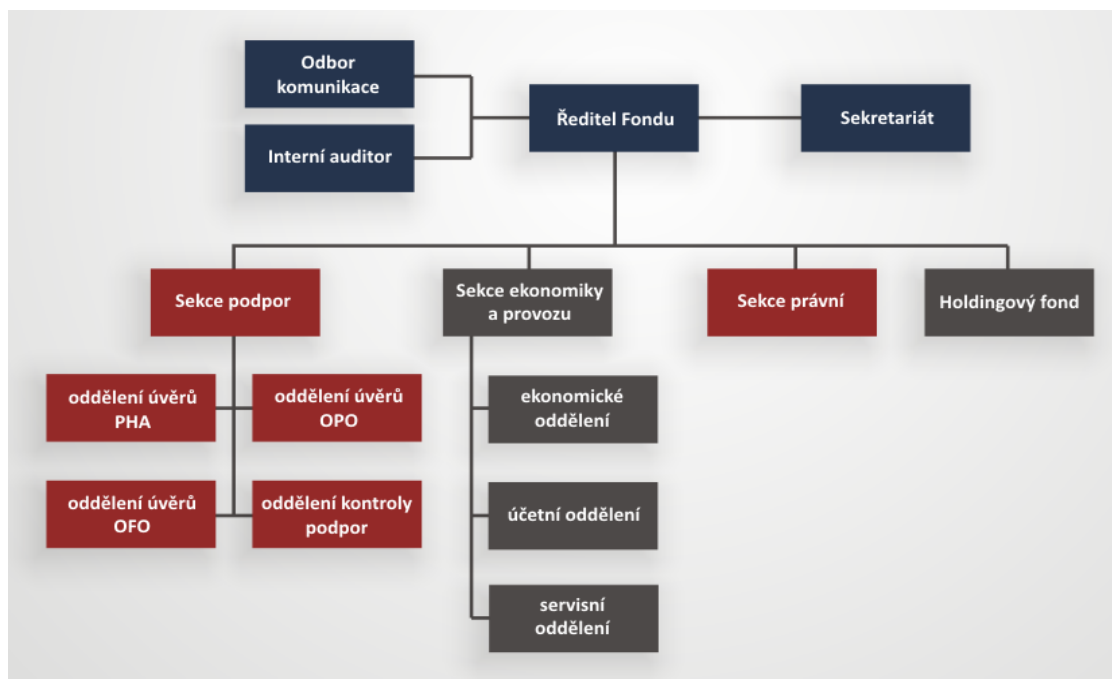
5.1 Orgány Státního fondu rozvoje bydlení

Spravujícím orgánem Fondu je Výbor fondu, který má 7 členů s čtyřletým funkčním obdobím. Výbor fondu je složen ze zástupců třech ministerstev - z Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva financí a Ministerstva průmyslu a obchodu. Ostatní členové jsou jmenováni z řad nezávislých odborníků. Předsedou výboru je ministr pro místní rozvoj a místopředsedu a dalších 5 členů výboru jmenuje a odvolává vláda na návrh ministra. Výbor projedná a schvaluje návrh rozpočtu fondu, otázky spojené se správou fondu, otázky realizace podpůrných programů a další návrhy předložené buď předsedou výboru, nebo jeho členy. Pětičlenná dozorčí rada je dalším orgánem Fondu zodpovědným za kontrolu činnosti a hospodaření Fondu a je volena na čtyři roky, stejně jako Výbor fondu. Členové jsou voleni i odvoláváni Poslaneckou sněmovnou. Třetí organizační složkou je Ředitel Fondu, jehož úkolem je řízení Fondu a přijímání opatření pro zabezpečení bezproblémového chodu celé struktury. Ředitel Fondu je výkonným a statutárním orgánem Fondu a je jmenován příslušným ministrem. S účinností od 9. listopadu 2015 je jmenován ředitelem Státního fondu rozvoje bydlení Ing. František Hadáček⁴⁶.

5.2 Organizační struktura Státního fondu rozvoje bydlení

V roce 2014 bylo rozhodnuto o nové organizační struktuře Fondu, která byla dne 30. 7. 2014 schválena výborem Státního fondu rozvoje bydlení. K tomuto rozhodnutí či restrukturalizaci bylo přistoupeno z důvodu zjednodušení kontroly činností, rozšíření odpovědnosti jednotlivých pracovních pozic a také z důvodů snížení personálních nákladů.

⁴⁶ STÁTŇÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ: O SFRB [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb>



Obrázek č. 1: Organizační struktura platná ke dni 31. 12. 2015 a personální údaje ⁴⁷

Ke dni 31. 12. 2015 SFRB zaměstnával 60 pracovníků, a to 48 žen a 12 mužů. Věkový průměr zaměstnanců je 43 let, vysokoškolské vzdělání má 54 % z nich ⁴⁸.

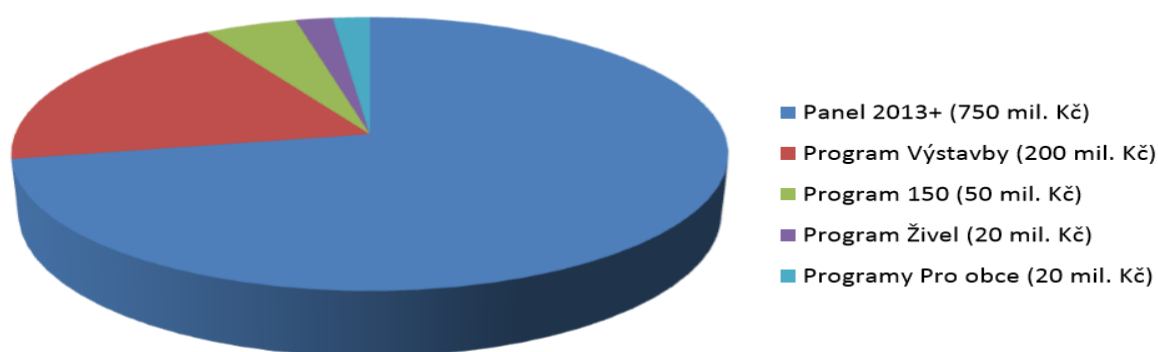
5.3 Programy Státního fondu rozvoje bydlení

Programová nabídka Státního fondu rozvoje bydlení se od jeho založení měnila v souvislosti s dostupnými prostředky Fondu, v závislosti na potřebách bytové politiky, potencionálních žadatelů a také na základě Koncepce bydlení ČR do roku 2020, která hovoří o tom, že není možné z rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení poskytovat dotace. Mnohá nařízení vlády proto byla po jejím schválení vládou v roce 2011 zrušena, novelizována, zastavena a aktivně využívána nejsou. Stále však probíhá správa těchto poskytnutých podpor. Správa těchto podpor je rozličná v závislosti na podpoře, která byla poskytnuta. I přes mnohé novelizace či případná zrušení nařízeních vlády, na základě kterých jsou podpory poskytovány, je nabídka programů Fondu široká.

⁴⁷ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ: O SFRB [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb>

⁴⁸ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ: Účetní závěrka a výroční zpráva o činnosti Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2015 [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/fileadmin/sfrb/docs/vyrocnizpravy/Vyrocnizprava_za_rok_2015.pdf. s. 10

V rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení na rok 2015 bylo pro poskytování úvěrů na výstavbu a modernizaci bytů a bytových domů připraveno 1 040 mil. Kč - viz graf č. 8. S přihlédnutím k předpokládanému zájmu žadatelů byla tato finanční částka rozdělena do jednotlivých programů na začátku roku 2015. Dle vývoje v přijímání žádostí byl pak objem disponibilních prostředků během roku v jednotlivých programech upravován. V rozpočtu SFRB bylo také vyčleněno 20 mil. Kč na úvěrovou pomoc pro případ pomoci po živelních pohromách. Státní fond rozvoje bydlení dlouhodobě poskytuje nejširší podporu bydlení v České republice. Zvolené formy a zacílení uvedených programů umožňují vlastníkům bytových domů, bytů a rodinných domů realizovat opravy a modernizace tak, aby docházelo k prodloužení životnosti jejich majetku. Podporou výstavby nájemního bydlení Státní fond rozvoje bydlení přispívá ke zvyšování kvality života nejen vymezených skupin obyvatel⁴⁹.



Graf č. 8: Rozpočet SFRB na rok 2015 pro poskytování úvěrů⁵⁰

V roce 2017 je aktuální produktová nabídka Státního fondu rozvoje bydlení tvořena následujícími produkty, které jsou uvedeny v následujícím textu:

- Opravy a modernizace bytových domů – Panel 2013+
- Úvěry pro mladé rodiny na opravy a modernizace bytu – Program 150
- Program na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou – Program Živel
- Výstavba nájemních bytů formou úvěrové podpory – Program Výstavby nájemních domů

⁴⁹ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ: Účetní závěrka a výroční zpráva o činnosti Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2015 [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/fileadmin/sfrb/docs/vyrocnizpravy/Vyrocnizprava_za_rok_2015.pdf. s. 12

⁵⁰ Tamtéž

- Záruky za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů – Program Záruk
- Úvěry obcím na opravy a modernizace bytového fondu – Programy pro obce
- Úvěr pro mladé na pořízení obydlí – Program 600

5.3.1 Opravy a modernizace bytových domů – Panel 2013+

Výše uvedené opravy a modernizace bytových domů je možné uskutečňovat na základě NV č. 468/ 2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Tento program byl spuštěn dne 11. 1. 2013 a dosud je aktivní. O tuto podporu mohou žádat vlastníci bytových domů a mohou to být jak fyzické osoby, tak i právnické osoby. Předmětem opravy nebo modernizace jsou položky uvedené v příloze příslušného nařízení vlády. Především se jedná o odstranění statických poruch, hydroizolace, zateplení obvodového pláště včetně výměny otvorových výplní, oprava lodžii či balkonů nebo též jejich rekonstrukce a dostavba, výměna rozvodů elektřiny, plynu a zdravotních instalací, opravy vstupů a společných prostor, modernizace otopné soustavy, vybudování nebo oprava výtahů. Státní fond rozvoje bydlení poskytuje úvěr ve výši do 90 % uznatelných výdajů, v případě úvěru poskytovaného v notifikovaném režimu do 75 % uznatelných výdajů. Oprava nebo modernizace musí být ukončena do 3 let od data poskytnutí úvěru. Úvěr se poskytuje se splatností až do 30 let, úroková sazba je konstantní po celou dobu splácení úvěru, nejnižší je u úvěrů se splatností do 10 let - 0,75 %. Klient za zpracování úvěru nehradí Státnímu fondu rozvoje bydlení žádné poplatky. Na prováděné práce je třeba mít zpracovaný rozpočet stavby, projektovou dokumentaci, jedná-li se o opravy a modernizace související se zateplením objektu, pak je nutno předložit energetický posudek, ve kterém je vyčíslena úspora energie⁵¹.

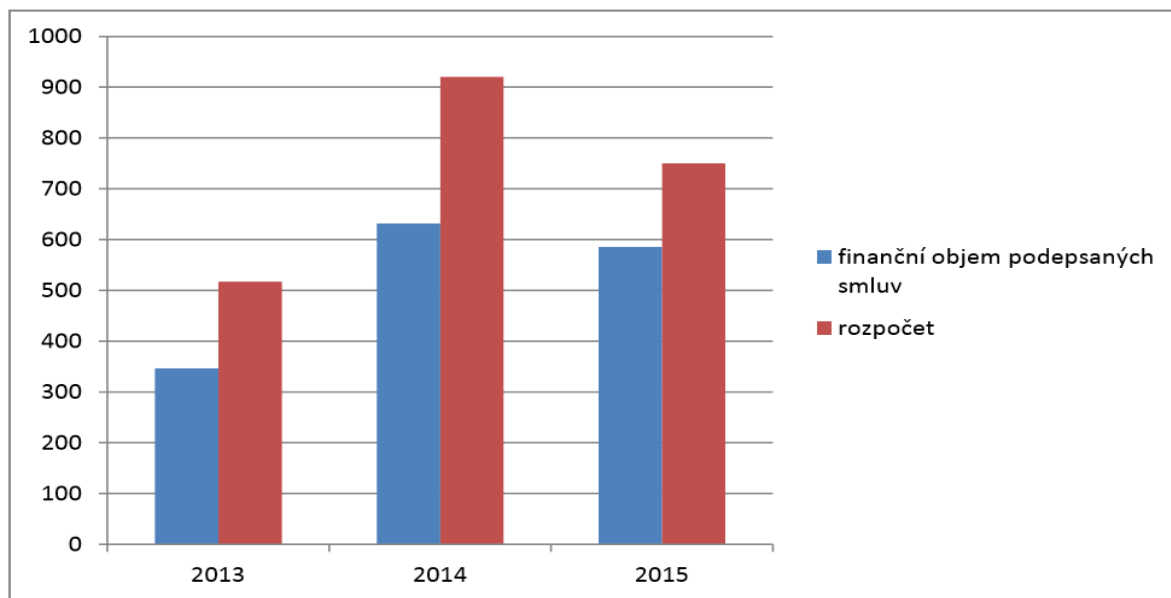
V roce 2015 bylo přijato 120 žádostí za 506,70 mil. Kč a uzavřeno 143 smluv za 585,55 mil. Kč. Dále bylo poskytnuto 13 příslibů úvěrů ve výši 56,20 mil. Kč, které přecházejí do roku 2016. Do roku 2016 bylo také převedeno 11 aktivních žádostí za 50,00 mil. Kč⁵².

Jakým způsobem se od spuštění výše uvedeného programu vyvíjel objem poskytnutých finančních prostředků vzhledem k rozpočtu v jednotlivých letech, ukazuje níže uvedený graf. Z grafu je patrné, že ač tento produkt Fondu budí pozornost, objem poskytnutých prostředků nedosahuje schváleného rozpočtu pro tento daný program. Tato skutečnost by mohla být změněna po plánované novelizaci výše uvedeného nařízení vlády, která je připravována

⁵¹ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ: Účetní závěrka a výroční zpráva o činnosti Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2015 [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/fileadmin/sfrb/docs/vyrocnizpravy/Vyrocnizprava_za_rok_2015.pdf. s. 13

⁵² Tamtéž

v polovině roku 2017. Změna se týká možnosti využití prostředků z tohoto programu v kombinaci s programem Zelená úsporám. Tato možná kombinace je limitována dosud platným nařízením vlády, kterým je tento program upravován.



Graf č. 9: Stav programu Panel 2013+ v letech 2013–2015⁵³

Následující tabulka ukazuje průměrné parametry programu Panel 2013+ v letech 2013 - 2015 a současně uvádí hodnoty za rok 2015. Těmito průměrnými parametry jsou: průměrná úroková sazba, průměrná výše úvěru, průměrná splatnost a také počet zrekonstruovaných bytů.

⁵³ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ: Účetní závěrka a výroční zpráva o činnosti Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2015 [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/fileadmin/sfrb/docs/vyrocnizpravy/Vyrocnizprava_za_rok_2015.pdf. s. 14

	Za rok 2015	Za dobu trvání programu (od 11. 1. 2013 do 31. 12. 2015)
Průměrná úroková sazba	1,20 %	1,24 %
Průměrná výše úvěru	4 094 722 Kč	3 670 538 Kč
Průměrná splatnost	12,99 let	12,8 let
Počet zrekonstruovaných bytů	4 131	12 575

Tabulka č. 3: Parametry programu Panel 2013+⁵⁴

5.3.2 Úvěry pro mladé rodiny na opravy a modernizace bytu – Program 150

Tento program se řídí nařízením vlády č. 28/2006 Sb. Podpora je určena na modernizaci nemovitostí, které jsou ve vlastnictví či spoluvlastnictví žadatele o úvěr. Jeho maximální výše je 150 tis. Kč s úrokem 2% a dobou splatnosti 10 let. Zajištění úvěru je ručitelským prohlášením či jiným pro Fond akceptovatelným způsobem např. zástavním právem k nemovitosti. Program byl spuštěn 1. 3. 2006 a dne 31. 12. 2007 byl zastaven. Následně byl dne 13. 1. 2014 opětovně spuštěn a je stále aktivní. O program mohou žádat manželé nebo samoživitelé s dítětem, kdy alespoň jeden z nich nedovrší v roce podání žádosti věku 36 let. Program je určen na rekonstrukci či modernizaci stávajícího vlastnického bydlení za účelem prodloužení životnosti, snížení energetické náročnosti či zvýšení komfortu bydlení. Spektrum použití úvěru je skutečně velké. Program je možné využít na připojení k veřejným sítím, na veškeré investice do pláště budovy, k pořízení kuchyňské linky s vestavěnými spotřebiči, do programu je možné zahrnout i vybudování vestavěných skříní, centrálního vysavače, tepelného čerpadla, opravu nebo vybudování WC či koupelny a mnohé další.

Za dobu trvání Programu 150 bylo uzavřeno 13 162 smluv v celkovém objemu 1 915,05 mil. Kč⁵⁵.

⁵⁴ STÁTNI FOND ROZVOJE BYDLENÍ: Účetní závěrka a výroční zpráva o činnosti Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2015 [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/fileadmin/sfrb/docs/vyrocnizpravy/Vyrocnizprava_za_rok_2015.pdf. s. 14

⁵⁵ STÁTNI FOND ROZVOJE BYDLENÍ: Účetní závěrka a výroční zpráva o činnosti Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2015 [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/fileadmin/sfrb/docs/vyrocnizpravy/Vyrocnizprava_za_rok_2015.pdf. s. 17

V roce 2015 bylo přijato 147 žádostí za 21,77 mil. Kč a uzavřeno 139 smluv za 20,51 mil. Kč. Do roku 2016 přechází 27 žádostí za 4,15 mil Kč. Ve správě SFRB k 31. 12. 2015 zůstává aktivních 10 463 smluv se zůstatkem jistiny 238,88 mil. Kč⁵⁶.

Následující tabulka ukazuje průměrné parametry programu 150 za celou dobu trvání programu. Vedle celkového období jsou vymezeny hodnoty za rok 2015.

	Za rok 2015	Za dobu trvání programu (od 1. 3. 2006 do 31. 12. 2015)
Úroková sazba	2 % p. a.	2 % p. a.
Průměrná výše úvěru	147 542 Kč	145 498 Kč
Průměrná splatnost	10 let	10 let
Počet zrekonstruovaných bytů	139	13 162

Tabulka č. 4: Parametry programu 150 k 31. 12. 2015⁵⁷

5.3.3 Program na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou – Program Živel

Tento program je jedním z nejnovějších v oblasti poskytování podpor Státního fondu rozvoje bydlení. Program je poskytován na základě Nařízení vlády č. 319/2014 Sb., které nabylo účinnosti v lednu roku 2015. Program zcela nahrazuje povodňové programy, které Fond poskytoval v předchozích letech, a došlo v něm také k rozšíření oblasti podpory. Nejedná se pouze o možnost čerpat úvěr v případě povodně, je možné čerpat podporu z programu u všech typů živelních pohrom, při kterých došlo k vyhlášení krizového stavu.

O úvěr si může žádat osoba postižená živelní pohromou, tedy obec, kraj nebo jiná právnická osoba, která je vlastníkem obydlí nebo fyzická osoba, jež je vlastníkem obydlí, případně její manžel, registrovaný partner nebo osoba příbuzná v přímé linii s vlastníkem, podmínkou je trvalé bydliště v obydlí, které bylo poničeno během živelní pohromy. Úvěr na

⁵⁶ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ: Účetní závěrka a výroční zpráva o činnosti Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2015 [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/fileadmin/sfrb/docs/vyrocnizpravy/Vyrocnizprava_za_rok_2015.pdf. s. 17

⁵⁷ Tamtéž

opravu se poskytuje vlastníkovi, spoluvlastníkovi nebo společenství vlastníků obydlí, úvěr na výstavbu či pořízení bydlení pouze fyzické osobě⁵⁸.

Vzhledem ke snaze o komplexní řešení této problematiky je program rozčleněn do tří skupin a to na opravu obydlí nebo jeho částí, poškozených v souvislosti s živelní pohromou, za účelem uvedení obydlí do provozuschopného stavu, popřípadě s tím související realizace protipovodňových opatření. Zde je poskytováno na opravu minimálně 30 000 Kč, maximálně 300 000 Kč na byt. Při realizaci protipovodňových opatření lze získat až 200 000 Kč na byt, celková maximální výše úvěru je tedy až 500 000 Kč na byt. Délka splatnosti je 10 let, úroková sazba fixní a činí 1 %. Po dobu 6 měsíců lze odložit splácení jistiny, maximální délka splatnosti se ale nemění. Úvěr může být splacen předčasně, bez sankcí. Dále na výstavbu obydlí fyzickou osobou jako náhrada za obydlí odstraněné v souvislosti s živelní pohromou. Na výstavbu maximálně 2 500 000 Kč na byt či dům. Doba splatnosti je 20 let, úroková sazba variabilní, fixní po dobu 5 let, minimálně ve výši 2 %. A jako poslední podpora v oblasti tohoto nařízení vlády je podpora na pořízení obydlí koupí nebo dražbou fyzickou osobou jako náhrada za obydlí odstraněné v souvislosti s živelní pohromou na pořízení maximálně 1 500 000 Kč na byt, doba splatnosti a úrok jsou stejné jako v případě výstavby.

Od schválení tohoto programu neviduje Fond dosud žádnou žádost o podporu.

5.3.4 Výstavba nájemních bytů formou úvěrové podpory – Program Výstavby nájemních domů

Program výstavby nájemních domů byl otevřen v roce 2011. Hodnocení projektů provádí SFRB ve spolupráci s České vysoké učení technické v Praze (dále jen „ČVUT“) a se zástupci Ministerstva pro místní rozvoj a s nestátními organizacemi (Sdružení na ochranu nájemníků, Rada seniorů, Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, Svaz podnikatelů ve stavebnictví). O úvěr z Programu Výstavby nájemního bydlení může žádat kdokoli bez rozdílu právní povahy. Svůj investiční záměr tak mohou realizovat obce, města, fyzické i právnické osoby. Program rozlišuje dvě skupiny uživatelů – nájemníků: a) skupinu vymezených osob (seniory starší 65 let, sociálně či zdravotně postižené obyvatele), b) skupinu ostatních. Program má umožnit vznik nájemních bytů, především pro vymezené skupiny obyvatel, a to prostřednictvím nové výstavby, ale i přestavby a rekonstrukcí

⁵⁸ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ: Účetní závěrka a výroční zpráva o činnosti Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2015 [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/fileadmin/sfrb/docs/vyrocnizpravy/Vyrocnizprava_za_rok_2015.pdf. s. 22

existujících objektů, které původně nebyly určeny k bydlení nebo v nich nejsou byty způsobilé k bydlení. Dále je možno nízkoúročný úvěr využít na stavební úpravy stávajícího velkého bytu, díky kterým vznikne alespoň jeden další nájemní byt. Úvěr je poskytován do výše 70 % rozhodných výdajů s dobou splatnosti až 30 let od podpisu úvěrové smlouvy. U výstavby pro vymezené osoby je úroková sazba stanovena od 2 % p. a. s fixací po celou dobu splácení. Úrok u výstavby pro druhou skupinu osob je nastaven od 3,5 % p. a. a úroková sazba je fixována na 5 let⁵⁹.

Za dobu trvání Programu Výstavby bylo uzavřeno 15 smluv ve výši 409,98 mil. Kč. V roce 2015 bylo přijato 7 žádostí za 184,69 mil. Kč. Byly uzavřeny 4 smlouvy v celkové hodnotě 79,36 mil. Kč. Do roku 2016 přecházejí 2 přísliby úvěrů ve výši 35,00 mil. Kč a 1 aktivní žádost v objemu 46,10 mil. Kč.⁶⁰ Ve 2. čtvrtletí roku 2016 vyšla v platnost novelizace výše uvedeného nařízení vlády.

Níže uvedená tabulka ukazuje průměrné parametry programu výstavby nájemních bytů a také počty bytů realizovaných z podpory dle výše uvedeného nařízení vlády.

	Za rok 2015	Za dobu trvání programu (od 1. 10. 2011 do 31. 12. 2015)
Průměrná úroková sazba	3,1 % p. a.	2,95 % p. a.
Průměrná výše úvěru	19 839 854 Kč	27 331 939 Kč
Průměrná splatnost	28,25 let	27,9
Počet bytů pro vymezené osoby	63	308
Počet bytů pro osoby bez omezení	20	90

Tabulka č. 5: Přehled stavu programu výstavby nájemních bytů k 31. 12. 2015⁶¹

⁵⁹ STÁTNI FOND ROZVOJE BYDLENÍ: Účetní závěrka a výroční zpráva o činnosti Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2015 [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/fileadmin/sfrb/docs/vyrocnizpravy/Vyrocnizprava_za_rok_2015.pdf. s. 18

⁶⁰ Tamtéž

⁶¹ STÁTNI FOND ROZVOJE BYDLENÍ: Účetní závěrka a výroční zpráva o činnosti Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2015 [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/fileadmin/sfrb/docs/vyrocnizpravy/Vyrocnizprava_za_rok_2015.pdf. s. 19

5.3.5 Záruky za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů – Program Záruk

SFRB poskytuje záruku za splácení investičních úvěrů určených na výstavbu nájemních bytů v rámci Programu Záruk, který je realizován na základě nařízení vlády č. 370/2004 Sb., v platném znění. Žadatelem a příjemcem podpory záruční formou může být město, obec, právnická nebo fyzická osoba. Program má zvýšit dostupnost finančních prostředků pro výstavbu nájemních bytů. Záruku je možné využít na zajištění úvěru na pořízení nájemního bytu, a to výstavbou nebo stavebními úpravami stávajícího bytového fondu. SFRB ručí úvěrující bance do výše 70 % nesplacené jistiny úvěru s dlouhodobou splatností, která může být až 40 let. Nesplacená část jistiny, za kterou je ručeno, může činit nejvýše a) 1 500 tis. Kč na jeden vystavěný byt, b) 1 800 tis. Kč na jeden vystavěný byt pro obce, pokud je součástí výstavby infrastruktura⁶².

Program byl otevřen v roce 2004. V minulých letech byla poskytnuta záruka za úvěry ve výši 548,35 mil. Kč. SFRB ručil do výše 70 %, tj. do výše 383,85 mil Kč. V roce 2015 byla podána jedna žádost⁶³.

V současné době Státní fond rozvoje bydlení neplní, ale rezerva ve výši 60 mil. Kč je podrozvahovou bilancí Státního fondu rozvoje bydlení.

5.3.6 Úvěry obcím na opravy a modernizace bytového fondu – Programy pro obce

Tento program vznikl na základě nařízení vlády č. 396/2001 Sb. Prostřednictvím obcí mohou úvěry z tohoto programu využít i jiní vlastníci nemovitostí na opravy objektů bydlení na území obce. O úvěr mohou požádat obce. Obec má však povinnost minimálně 20 % zapůjčených prostředků poskytnout jiným vlastníkům bytového fondu na svém území, a to za stejných podmínek, jaké získala od SFRB, tj. úrokovou sazbu 3 % p. a., splatnost 10 let a možnost předčasně splatit úvěr nebo jeho část. Program má podpořit opravy a modernizace obecního bytového fondu a prostřednictvím obcí i opravy bytů, bytových a rodinných domů

⁶² STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ: Účetní závěrka a výroční zpráva o činnosti Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2015 [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/fileadmin/sfrb/docs/vyrocnizpravy/Vyrocnizprava_za_rok_2015.pdf. s. 20

⁶³ Tamtéž

jiných vlastníků na území obce. Úvěry pro obce mají garantovaný úrok 3 % p. a. po celou dobu splácení, která může být až 10 let. Úvěr kryje až 50 % vynaložených nákladů⁶⁴.

Program je otevřen od roku 2001. Za dobu trvání programu bylo v minulých letech uzavřeno 194 smluv na úvěry ve výši 800,38 mil. Kč. V roce 2015 nebyla uzavřena žádná smlouva o poskytnutí úvěru. Obce při opravách obecního bytového fondu využily program SFRB Panel 2013+ s výhodnější úrokovou sazbou. V roce 2015 byla přijata 1 žádost o poskytnutí úvěru ve výši 1,5 mil. Kč⁶⁵.

5.3.7 Úvěr pro mladé na pořízení obydlí – Program 600

Jak bylo popsáno výše, programová nabídka Fondu je bohatá. Data v této diplomové práci jsou čerpána z poslední schválené Výroční zprávy Poslaneckou sněmovnou. Stěžejním programem pro tuto práci je ale program, který je nejmladším programem Fondu a jeho charakteristika, statistika a další informace se v této zprávě neobjevují z důvodu, že jeho nařízení vlády č. 100/2016 Sb. nabylo účinnosti 9. 3. 2016. Jedná se o program na pořízení obydlí pro mladé do 36 let pečující o dítě do 6 let. Tento program má své specifické charakteristiky, které jsou podmíněny právě výše uvedeným nařízením vlády. Jak tomu bylo i u ostatní produktové nabídky Fondu, bude tento program v této teoretické části práce definován, Další charakteristika tomuto programu bude věnována v praktické části práce jakožto stěžejnímu. V praktické části práce budou uveřejněny i dostupné statistické údaje.

Program 600, jak je nazýván Úvěr pro mladé na pořízení obydlí, byl předložen na základě usnesení vlády č. 1056 ze dne 15. prosince 2014 k návrhu Plánu legislativních prací vlády na rok 2015, kterým bylo uloženo připravit návrh nařízení vlády o použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na podporu bydlení mladých. V souladu s výše uvedeným usnesením vlády byly počátkem roku 2015 zahájeny práce na tvorbě nové podpory mladých za použití zdrojů SFRB, aby výsledným návrhem byla hospodárná, efektivní a fungující podpora při pořizování svého bydlení mladými. Cílem tedy bylo zvýšit informovanost, podpořit odložení zadlužování až na dobu, kdy lépe ohodnotí finanční potřeby

⁶⁴ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ: Účetní závěrka a výroční zpráva o činnosti Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2015 [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/fileadmin/sfrb/docs/vyrocnizpravy/Vyrocnizprava_za_rok_2015.pdf. s. 21

⁶⁵ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ: Účetní závěrka a výroční zpráva o činnosti Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2015 [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/fileadmin/sfrb/docs/vyrocnizpravy/Vyrocnizprava_za_rok_2015.pdf. s. 21

rodiny s dětmi. Podpořit mladé lidi s dětmi do 6 let při pořizování bydlení formou vlastnického nebo družstevního bydlení, kteří si tuto formu bydlení sami svobodně zvolí.

V první řadě byly hodnoceny stávající podpory mladých v kompetenci SFRB. Zjištěním bylo, že systém podpory není funkční, jelikož programy poskytovány SFRB pro mladé jsou pozastaveny z důvodu dotační složky v nich, tato dotační složka není v souladu s Konceptí bydlení ČR do roku 2020. Poté bylo přistoupeno k hodnocení problémů mladých lidí při pořízení vlastnického či družstevního bydlení. Tyto problémy se týkají především nízké úrovně vlastních zdrojů k potřebné výši úvěrů (dále jen „LTV“)⁶⁶. Nedostatečná úroveň vlastních prostředků je omezující pro mladé rodiny ve volbě vhodného vlastního bydlení. V minulých letech bylo možné na trhu najít možnost financování vlastního bydlení úvěrem až do 100 % hodnoty nemovitosti, nebyla však standardně nabízena ve všech bankách a byla spojena s dodatečnými požadavky na minimální příjem za vyšší úrokovou sazbu úvěru apod., tzn. vyšší zatížení dluhovou službou. V době nového nařízení vlády oznámila ČNB omezení na 95 % LTV. Toto omezení nebylo konečné, Evropská centrální banka, následně Česká národní banka, omezila a zamýšlí omezit dále LTV u hypotečních úvěrů. Dalším problémem, který se mladých párů týká a který byl předmětem řešení před předložením návrhu, je souběžné financování dvojího bydlení. Při přechodu z nájemního bydlení do vlastního, případně při potřebě většího bydlení nebo výstavby je nutné po několik měsíců souběžně financovat dvojí bydlení. Dále narození dětí v průběhu splácení úvěru znamená pro mladou rodinu pokles příjmů. V případě narození dítěte příjem rodiny, i když je částečně nahrazen rodičovským příspěvkem, obvykle na omezenou dobu, razantně poklesne. Současně s tím rostou výdaje domácnosti, což může vést k nedostatku potřebných finančních prostředků na splátku úvěru na pořízení bydlení, který se zapojením do pracovního procesu může pominout. Se snížením příjmů je spojeno ohrožení rodin s dětmi např. ztrátou bydlení v případě nesplácení úvěru. V průběhu splácení úvěru na bydlení dochází nejen k narození dítěte, ale i k jiným nepředvídatelným krátkodobým situacím, kdy je vhodné rodiny s dětmi podpořit finančně tak, aby situaci zvládly. Stát uznává rodiny s dětmi jako jednu z nejvíce potřebných skupin.

Na základě těchto skutečností a vyhodnocení byl předložen návrh nařízení vlády výše uvedeného programu s níže uvedenými charakteristikami, který byl schválen, nabyt účinnosti, a který je v současné době poskytován Státním fondem rozvoje bydlení.

⁶⁶ LTV je zkratka z anglického Loan to Value. Jedná se o ukazatel, vyjadřující poměr výše úvěru ku hodnotě nemovitosti. V bankovní praxi zpravidla platí, že s klesajícím LTV klesá také úroková sazba.

Čerpat podporu z programu 600 může žádat žadatel, který ke dni podání žádosti nedovršil věku 36 let a pečuje o dítě, které ke dni podání žádosti nedovršilo věku 6 let. Žadatel nesmí být v době podání žádosti vlastníkem ani spoluvlastníkem obydlí. Úvěr je možné využít na výstavbu novostavby rodinného domu, vestavbu, nástavbu nebo přístavbu bytu anebo změnu jiné stavby nebo její části na obydlí, koupi obydlí, převod družstevního podílu v bytovém družstvu s právem nájmu družstevního bytu v bytovém družstvu. U úvěru na výstavbu činí výše úvěru maximálně 600 tis. Kč/byt nebo rodinný dům, maximálně 50 % skutečných nákladů na výstavbu a u úvěru na pořízení koupí či na převod členského podílu v bytovém družstvu činí výše maximálně 600 tis. Kč/byt nebo rodinný dům; maximálně 50 % pro nižší z cen převodní nebo ceny odhadní. Úvěr je poskytován s úrokovou sazbou stanovenou SFRB minimálně ve výši základní referenční sazby EU (RSEU) – plus 1 % sazbou určenou pro diskontování veřejné podpory - tj. cenou peněz pro poskytování podpory, maximálně však RSEU + 2 %. Pro zvýšení jistoty mladých byla zvolena fixní úroková sazba na 5 let. Pro přepočítání po skončení doby fixace úrokové sazby se použije aktuálně platná základní referenční sazba EU pro Českou republiku zvýšená o dané procento. Základní doba splácení úvěru byla stanovena na 15 let, což je kratší doba, než jsou obvykle hypoteční úvěry, ale dostatečně dlouhá, pokud hovoříme o doplňkovém úvěru, za který lze program 600 považovat. Úvěr umožňuje navíc odložení počátku splácení jistiny až o 6 měsíců, což povede ke snížení výdajů na bydlení v době, kdy je nutné financovat ještě i původní bydlení. Také je umožněno přerušení splácení v době narození dalšího dítěte – případně dětí. Jedná se o možnost přerušení splácení maximálně na 2 roky na každé narození či osvojení dítěte. Další přerušení splácení je umožněno při nemoci nebo nezaměstnanosti trvající déle jak 3 měsíce, úmrtí rodiče nebo jiného člena domácnosti dítěte, tedy v případech, které výrazně omezí schopnost splácet úvěr. Další pomocí je snížení úrokové sazby o 50 %, bez ohledu na aktuální výši úrokové sazby na trhu. Doba splácení úvěru je tak prodloužena o dobu přerušení splácení, ale s omezením celkové doby splácení úvěru do 21 let.

Úvěr slouží k doplnění vlastních finančních zdrojů, může být poskytnut nezávisle na jiném komerčním úvěru, k hypotečnímu úvěru, úvěru ke stavebnímu spoření či jinému typu úvěru na pořízení bydlení. Poskytnutí úvěru nevylučuje čerpání dotací z jiných zdrojů např. Státního fondu životního prostředí.

Program je otevřen od roku 2016, není tedy možné dosud použít údaje produktu v minulých letech.

PRAKTICKÁ ČÁST

6 Analýza úvěrů na bydlení poskytnutými komerčními subjekty a Programu 600

Zatímco v předchozí části práce byl prostor věnován v jednotlivých kapitolách finanční gramotnosti a finančnímu vzdělávání a teoretickému pohledu na činnost centrální banky či na činnost stavebního spoření, hypoteční financování v České republice a v neposlední řadě se předchozí část práce věnovala Státnímu fondu rozvoje bydlení, v následujících kapitolách se zaměříme na komerční subjekty a jimi nabízené hypoteční úvěry, přímo na produkt SFRB - program 600, který je svými parametry vhodný pro absolventy vysokých škol.

Produktů určených k investování do nemovitostí existuje v současné době široká škála a stejně tak řada peněžních ústavů, které tento specifický typ bankovního úvěru poskytují, je poměrně dlouhá.

6.1 Cíl práce

Volba tématu diplomové práce vycházela z profesního zaměření, kdy Státní fond rozvoje bydlení poskytuje aktuálně nový produkt, z právě absolvovaného studia a také stále častějšího přesvědčení, že problematika finančních produktů, které jsou dostupné na trhu, není zcela jasná a finanční gramotnost a finanční vzdělávání nynějších absolventů vysokých škol – cílové skupiny této práce, nedosahuje úrovně znalostí potřebných k rozhodování při řešení problematiky vlastnického bydlení, jak vyplývá ze statistik, které ukazují stále větší předlužování domácností. Tyto znalosti jsou ale nutné, protože posléze se na základě těchto znalostí rozhodují pro volbu finančního produktu, kterým vyřeší pořízení vlastnického bydlení. Při rozhodování, jakým způsobem tedy financovat bydlení, je otázka finanční gramotnosti a finančního vzdělávání důležitá z hlediska budoucnosti a prevence předlužení a následné insolvence či vyhlášení osobního bankrotu. Právě zmíněné insolvence, zadlužení či vyhlášení osobního bankrotu jsou jevy, které v současné době neustále narůstají. Podnětem pro napsání této diplomové práce byla tedy nejen snaha o zvýšení finanční gramotnosti mladé generace lidí, kteří zamýšlejí pořídit si vlastní bydlení, ale také myšlenka poskytnout poněkud méně tradiční pohled a srovnání v oblasti hypotečních produktů zahrnujících jednak úvěry od komerčních subjektů, ale rovněž i hypotéku nabízenou v rámci státem podporovaného

programu. Dalším podnětem bylo ukázat absolventům vysokých škol, na základě jakých kritérií je možné se rozhodovat.

Cílem diplomové práce bude vymežit problematiku související s podporou bydlení a analýza Programu 600, který poskytuje Státní fond rozvoje bydlení a současně i **analýza hypotéčních úvěrů** poskytovaných komerčními bankami u nás vhodných pro absolventy vysokých škol. Pro účel této práce budou vybrány jedna hypotéční banka, jedna stavební spořitelna, jedna tradiční komerční banka s kamennými pobočkami a jedna nová nízkonákladová banka, které poskytují hypotéční úvěry. Na základě takto provedené analýzy bude provedena vzájemná komparace vybraných hypotéčních produktů s jasným doporučením a závěrem pro případné zájemce o předmětné finanční produkty, tj. o Program 600, eventuálně o komerční hypotéku. **Díličními cíly této diplomové práce tedy jsou: provedení komparace vybraných hypotéčních produktů, jejich vzájemné vyhodnocení a doporučení nejvýhodnější varianty pro stanovený výzkumný soubor.** Ještě předtím, než se dostaneme k detailnějšímu srovnání úvěrového programu poskytnutého v rámci Programu 600 SFRB a jednoho vybraného úvěru od komerčního subjektu, projdeme fází srovnání čtyř úvěrů (úvěru od Hypotéční banky, Stavební spořitelny České spořitelny, Komerční banky a Fio banky), popsanych v následujících kapitolách.

6.2 Výzkumný soubor a metody

Výzkumným souborem je v našem případě mladý pár absolventů s čerstvě narozeným potomkem zamýšlející pořídit si malý byt o celkové hodnotě 2 000 000 Kč, přičemž výše úvěru bude dosahovat 600 000 Kč, doba splácení bude činit 15 let a úroková sazba bude fixována na 5 let.

V praktické části práce budou použity metody analýzy, vzájemné komparace a závěrečného návržení řešení. Analýzu je možno chápat jako rozložení zkoumaného jevu na dílčí složky, které se stávají předmětem dalšího bádání. Cílem analýzy jako rozkladové metody je vysvětlit daný problém zevrubným prozkoumáním jeho jednotlivých složek. Metoda komparace je pak jednou z nejrozšířenějších vědeckých metod, která umožňuje stanovit shody a rozdíly pozorovaných jevů či objektů. Proces srovnání je tak spojen se zjištěním shodných či rozdílných stránek jednotlivých ukazatelů a jevů. Srovnávací kritéria mohou být vymezena věcně, prostorově, nebo časově. Všechna zde zmíněná kritéria budou v práci uvažována. Kromě těchto metod budou využity rovněž vybrané matematické metody

rozhodování, které napomohou vybrat nejvhodnější variantu řešení. Praktická část práce poskytne také odpovědi na řadu výzkumných otázek, konkrétně jaké způsoby financování bydlení lze v současnosti v České republice využít, dále jaký je rozdíl mezi financováním prostřednictvím Programu 600 Státního fondu rozvoje bydlení a komerčních subjektů, jaká jsou specifika jednotlivých variant a v neposlední řadě který z úvěrů je pro mladého žadatele nejsnáze dostupný.

6.3 Realizace

Pro potřeby této práce budou analyzovány a srovnány hypoteční úvěry čtyř komerčních subjektů, jmenovitě Hypoteční banky, Stavební spořitelny České spořitelny, Komerční banky a Fio banky, a rovněž hypoteční úvěr Programu 600 poskytovaného Státním fondem rozvoje bydlení. Dané instituce byly vybrány s ohledem na zastoupení specializované banky, stavební spořitelny, klasické komerční banky a nízkonákladové banky v dané analýze. Výchozí data byla získána především z elektronických zdrojů v podobě webových stránek jednotlivých bank a jejich výročních zpráv, v případě Státního fondu rozvoje bydlení byla využita také data interní.

Dle zadaných parametrů úvěru budou vypočítány úrokové sazby, které se stanou kritériem s největší vahou pro výběr nejvýhodnějšího hypotečního úvěru poskytnutého komerčními subjekty. Vedle kritéria úrokové sazby bude v tomto rozhodování kalkulováno také s kritérii dvou typů poplatků – poplatku za správu úvěru a poplatku za čerpání úvěru, které mohou náklady na hypotéky zásadně navýšit.

Daný hypoteční úvěr bude v další části práce porovnán s úvěrovým programem Programu 600, rovněž za použití metody vícekritériálního rozhodování (tedy na základě širšího spektra kritérií, stále s největší vahou kritéria úrokové sazby, avšak doplněného kromě kritéria poplatků o další faktory mající vliv na rozhodování) tak, aby bylo možné objektivně určit, která ze dvou finálních variant hypotečního úvěru bude pro mladý pár nejvýhodnější.

6.4 Úvěr pro mladé na pořízení bydlení - Program 600 od SFRB

Program 600 a stejně tak i Státní fond rozvoje bydlení byly detailně popsány v teoretické části práce, ale jak bylo již v teoretické části práce zmíněno, v části praktické budou v rámci programu 600 uveřejněny aktuální dostupné údaje.

Nejprve je nutné si shrnout základní specifika a podmínky programu 600 od Státního fondu rozvoje bydlení. Program se řídí NV č. 100/2016 Sb. ze dne 9. 3. 2016, které nabylo účinnosti 21. 4. 2016. Od tohoto data také Státní fond rozvoje bydlení eviduje první žádosti o tuto podporu. Pro podání žádosti o úvěrový program 600 je nutné splnit níže uvedené podmínky a znát základní parametry programu.

Žadatel:

- ke dni podání žádosti nesmí dovršit věku 36 let a musí pečovat o dítě, které ke dni podání žádosti nedovrší věku 6 let,
- v době podání žádosti nesmí být vlastníkem ani spoluvlastníkem obydlí.

Výše úvěru:

- max. 600 000 Kč (Výše úvěru: maximálně do výše 50 % skutečných nákladů na výstavbu, max. do výše 50 % ceny sjednané nebo ceny zjištěné podle zákona o oceňování majetku, je-li nižší než cena sjednaná,
- součet výše úvěru poskytnutého podle tohoto nařízení a úvěru poskytnutého jinou osobou na pořízení téhož obydlí nesmí přesáhnout 90 % skutečných nákladů na výstavbu nebo 90 % ceny sjednané nebo ceny zjištěné podle zákona o oceňování majetku, je-li nižší než cena sjednaná.

Úroková sazba:

- minimálně ve výši základní referenční sazby EU + 1-2 % p.a., fixní nejdéle na dobu 5 let.

Splatnost úvěru:

- maximálně 15 let (Fond umožní odložení splácení jistiny až o dobu 6 měsíců, max. délka splatnosti se nemění; Fond umožní přerušení splácení jistiny až na dobu 2 let, celková doba splatnosti včetně doby prodloužení splácení nepřesáhne 21 let)

Zajištění úvěru:

- zástavní právo k pozemku a budované nemovitosti v prvním pořadí + vinkulace pojistného plnění ze stavebně montážního pojištění (po dokončení stavby, vinkulace k živelnímu pojištění),
- dohoda o ručení (Ručitel – věk maximálně do 55 let a průměrný měsíční příjem za poslední tři měsíce nad 15 000 Kč).

Použití úvěru:

- výstavba novostavby rodinného domu, vestavba, nástavba nebo přístavba bytu anebo změna jiné stavby nebo její části na obydlí, koupě obydlí, převod družstevního podílu v bytovém družstvu s právem nájmu družstevního bytu v bytovém družstvu.

Čerpání úvěru:

- postupné čerpání na základě předložených faktur – vždy 50 % z každé faktury,
- jednorázové u převodu družstevního podílu či koupě nemovitosti.

Předčasné splacení:

- kdykoliv bez sankcí a poplatků.

V době volby tématu diplomové práce a diskutování a uvažování o možnosti komparace a analýzy programu 600 s vybranými komerčními subjekty, které jsou vhodné pro absolventy vysokých škol, bylo předpokládáno, jak ze strany Ministerstva pro místní rozvoj, tak Státní fondem rozvoje bydlení, že tento program bude velmi úspěšný či žádaný a rozpočet stanovený pro tento produkt nebude dostačující. Jak ale napoví níže uvedené údaje, nestalo se tak. Program 600, i přes snahu jej medializovat a činit dostupným, není úspěšným produktem a po jeho ročním otevření bude vyhodnocen a následně budou učiněna opatření. Tato nastalá situace není ale pro tuto diplomovou práci příliš podstatná. O úspěšnosti daného nařízení vlády by mohlo pojednávat jiné téma diplomové práce.

Počet uzavřených smluv od data účinnosti nařízení vlády tohoto programu do doby vyhotovení této diplomové práce činí 20 v celkovém objemu 11 555 000 Kč s průměrným věkem žadatele 33 let. Nejčastějším použitím úvěru je výstavba novostavby rodinného domu. Průměrná výše úvěru činí v objemu dosud uzavřených smluv 577 750 Kč. Zajištění úvěru je závislé na tom, zda-li je program 600 kombinován s hypotečním úvěrem. Je-li tomu tak, má banka vždy zástavní právo v prvním pořadí s omezením zápisu zástavního práva nového na místo starého či dalšího zástavního práva na tutéž nemovitost. Zajištěním úvěru je u těchto

uzavřených smluv ve 20 % zajištění dvěma ručitelskými závazky – vzhledem k bonitě žadatele, dalším zajištěním se 30 % je zajištění zástavním právem k nemovitosti v prvním pořadí a v 50 % tvoří zajištění jedním ručitelským závazkem.

6.5 Hypoteční banka

Hypoteční banka je specializovaným peněžním ústavem působícím na bankovním trhu od roku 1991, do roku 2006 však byla známa pod názvy jako AGROBANKA, Regiobanka či Českomoravská hypoteční banka. Nutno doplnit, že v současnosti je Hypoteční banka nedílnou součástí finanční skupiny Československé obchodní banky (dále jen ČSOB).

Pololetní zpráva Hypoteční banky ze září roku 2016⁶⁷ představuje tento ústav jako banku specializovanou na hypoteční úvěry s celostátní působností a současně jako prvního a momentálně i největšího emitenta hypotečních zástavních listů. Hypoteční banka disponuje sítí 29 poboček a 20 poradenských míst.

Jestliže se zaměříme na výkonnostní ukazatele Hypoteční banky, můžeme uvést, že k 30. červnu roku 2016 byl tento ústav největším poskytovatelem hypotečních úvěrů pro fyzické osoby na českém trhu, přičemž celkový objem poskytnutých úvěrů dosahoval k tomuto datu 215 449 mil. Kč. V prvním pololetí roku 2016 navíc tvořil podíl Hypoteční banky na trhu nově uzavřených hypotečních úvěrů 29,6 %, což z této společnosti činilo v tomto směru nejvýznamnější instituci na území ČR⁶⁸.

Pro srovnání významnosti vybraných bank na hypotečním trhu uvádím následující tabulku obsahující celkový objemu nově uzavřených hypotečních úvěrů v roce 2015.

⁶⁷ Hypoteční banka. Pololetní zpráva k 30.6.2016 [online]. 2016 [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1322/pololetni_zprava_2016.pdf

⁶⁸ Tamtéž

Název banky	Objem poskytnutých hypoték (v mil. Kč)
Hypoteční banka	51,221
Česká spořitelna	49,525
Komerční banka	45,804

Tabulka č. 6: Objem hypotečních úvěrů⁶⁹ poskytnutých vybranými bankami v roce 2015⁷⁰

6.5.1 Parametry hypotečního úvěru od Hypoteční banky

Hypoteční úvěr poskytnutý Hypoteční bankou lze využít za účelem výstavby nového rodinného domu, rekonstrukce stávajícího, koupě bytu či pozemku.

Jestliže si představíme modelovou situaci, kdy si mladý pár s čerstvě narozeným potomkem (vycházejme z jedné z podmínek Programu 600 SFRB, se kterým budeme vše ostatní produkty srovnávat, a v rámci kterého je možné poskytnout úvěr pouze mladým lidem do věku 36 let pečujícím o dítě do 6 let) bude chtít pořídit menší byt v hodnotě 2 000 000 Kč, přičemž celková výše úvěru bude dosahovat 600 000 Kč, je Hypoteční banka schopna poskytnout hypoteční úvěr s následujícími parametry.

Název parametru	Hodnota parametru
Cena nemovitosti	2 000 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	600 000 Kč
Doba splácení	15 let
Doba fixace	5 let
Úroková sazba	2,49 % ročně
Poplatek za vedení a správu úvěru	150 Kč/měsíc
Poplatek za čerpání úvěru	1000 Kč

Tabulka č. 7: Hypoteční úvěr od Hypoteční banky⁷¹

⁶⁹ Pozn. Objem hypoték poskytnutých Fio bankou nebyl v daném přehledu uveden.

⁷⁰ Hospodářské noviny. Hypoteční banka loni uhájila pozici jedničky na trhu. Česká spořitelna se jí ale po rychlém růstu těsně přiblížila. *Golemfinance.cz* [online]. 2016 [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/1035.hn-hypotecni-banka-loni-uhajila-pozici-jednicky-na-trhu-ceska-sporitelna-se-ji-ale-po-rychlem-rustu-tesne-priblizila>

Za daných podmínek, tedy při výši hypotečního úvěru 600 000 Kč, ceně nemovitosti 2 000 000 Kč, LTV 30 %, době splácení 15 let, fixací úrokové sazby v délce 5 let a za podmínek standardního zajištění poskytne Hypoteční banka úvěr s úrokovou sazbou 2,49 % p.a. S touto úrokovou sazbou je možné počítat do dosažení LTV ve výši 70 %. Jestliže by tedy např. cena nemovitosti klesla na 850 000 Kč, úroková sazba by se u Hypoteční banky zvýšila na 2,79 % p.a.

Pozornost je třeba věnovat také poplatkům spojeným s poskytnutím úvěru – konkrétně s poplatkem za vedení a správu úvěru ve výši 150 Kč za měsíc a poplatkem za první čerpání úvěru zadané přes pobočku nebo korespondenčně, případně za šesté a každé další čerpání ve výši 1 000 Kč.

V případě zvýšení celkového objemu poskytnutého úvěru na alespoň 1 milion Kč, udržení LTV do výše 70 % (tato podmínka by byla při naší ceně nemovitosti splněna), sjednání pojištění u ČSOB (jak je uvedeno výše, Hypoteční banka je její součástí) a splácením úvěru pomocí inkasa z běžného účtu ČSOB by bylo možné dosáhnout na znatelně nižší úrokovou sazbu 2,09 %. Pokud se ale budeme držet naší modelové situace, je pro nás relevantní sazba 2,49 %.

6.6 Stavební spořitelna České spořitelny

Česká spořitelna je peněžním ústavem s bohatou historií, založeným roku 1825, a zároveň i bankou s nejdélší tradicí, jež působí na území České republiky. Podle ukazatele počtu klientů se jedná o nejvýznamnější tuzemskou banku – v roce 2016 dosahoval počet jejích klientů přibližně 5 milionů.

V následující tabulce jsou uvedeny počty klientů vybraných bank působících na území České republiky. Do daného přehledu se promítají všechny námi zkoumané komerční subjekty, neboť ačkoli Hypoteční banka není uvedena samostatně, je součástí skupiny ČSOB.

⁷¹ Hypoteční banka. Hypoteční kalkulačka [online]. [cit. 2017-03-03]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka/>

Název banky	Počet klientů
Česká spořitelna	4,71 mil.
ČSOB	2,8 mil.
Komerční banka	1,6 mil.
Fio banka	650 tis.

Tabulka č. 8: Počty klientů vybraných bank v roce 2016⁷²

Česká spořitelna je součástí finanční skupiny Erste Bank a disponuje sítí 621 poboček na území ČR. Pokud se zaměříme na produktové portfolio této banky, nalezneme v něm širokou škálu finančních produktů, jako jsou půjčky, běžné účty, životní pojištění, investiční produkty a pochopitelně i hypotéky.

Součástí této finanční instituce je Stavební spořitelna České spořitelny, známá rovněž pod názvem Buřinka. Tato stavební spořitelna působí na území České republiky od roku 1994 a kromě stavebního spoření nabízí také několik druhů úvěrů.

6.6.1 Parametry hypotečního úvěru od Stavební spořitelny České spořitelny

Jestliže se budeme i nadále držet námi nastavených výchozích podmínek, může si mladý pár pořídit u Stavební spořitelny České spořitelny hypoteční úvěr s těmito charakteristikami:

⁷² Česká spořitelna. Profil České spořitelny [online]. [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>;

Československá obchodní banka. Skupina ČSOB v číslech [online]. [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/o-csob/o-csob-a-kbc/o-csob-a-skupine#skupina-csob-v-cislech>;

Komerční banka. Základní finanční údaje [online]. [cit. 2016-3-2]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-financi-udaje/>;

Fio banka. Fio banka má 650 klientů a stále roste [online]. [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/spolecnost-fio/media/tiskove-zpravy/186048-fio-banka-ma-650-000-klientu-a-stale-roste>

Název parametru	Hodnota parametru
Cena nemovitosti	2 000 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	600 000 Kč
Doba splácení	15 let
Doba fixace	5 let
Úroková sazba	2,19 % ročně
Poplatek za vedení a správu úvěru	150 Kč/měsíc
Poplatek za čerpání úvěru	500 Kč

Tabulka č. 9: Hypoteční úvěr od Stavební spořitelny České spořitelny ⁷³

Z tabulky je patrné, že při ceně nemovitosti 2 000 000 Kč, výši úvěru 600 000 Kč, době splácení 15 let, době fixace 5 let a LTV 30 % získá žadatel úrokovou sazbu 2,19 % p.a. Daná úroková sazba se nebude měnit do hranice LTV ve výši 86 %. Až v případě, pokud by cena nemovitosti dosahovala 697 000 Kč, zvýšila by se při zachování celkového objemu úvěru úroková sazba na 3,19 p.a.

Byť je v tabulce uvedena existence poplatku za správu úvěru ve výši 150 Kč za měsíc, v současné době platí, že u úvěrů sjednaných v období od 1. 3. 2016 Česká spořitelna až do odvolání tento poplatek neuplatňuje. Poplatek 500 Kč se vztahuje na druhé a každé další čerpání úvěru, první čerpání je zdarma.

6.7 Komerční banky

Komerční banka je peněžním ústavem založeným a vyčleněným roku 1990 ze Státní banky československé. Komerční banka se profiluje⁷⁴ jako univerzální banka zaměřená na sektory retailového, podnikového a investičního bankovníctví a je součástí Skupiny Komerční banky a mezinárodní Sociétés Générale, jejímž členem je mimo jiné i Modrá pyramida stavební spořitelna.

Komerční banka disponuje širokou sítí 399 poboček a 772 bankomatů a zároveň tvoří společně s ČSOB a Českou spořitelnou nejsilnější trojici bank působících na území ČR co se

⁷³ Buřinka. Kalkulačka úvěru od Buřinky [online]. [cit. 2017-03-04]. Dostupné z: <https://www.burinka.cz/srv/www/qf/cs/ramjet/unsecuredLoan2/simulation>

⁷⁴ Komerční banka. Pololetní zpráva 2016 [online]. [cit. 2017-03-04]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/file/cs/obance/vztahy-s-investory/publikace/zpravy-o-hospodareni/kb-2016-pololetni-zprava.pdf?99f176c5b879642a3ddf335a83087cc7>

počtu klientů týká. Z tabulky č. 10 vyplývá, že Komerční banka nezaostává ani v objemu poskytnutých hypoték.

V nabídce Komerční banky nalezneme produkty, jako jsou běžné účty, spořicí účty, investiční fondy, osobní úvěry, životní pojištění a pochopitelně i hypoteční úvěry.

6.7.1 Parametry hypotečního úvěru od Komerční banky

Hypoteční úvěr poskytnutý Komerční bankou je možno využít pro financování koupě, výstavby, rekonstrukce či vypořádání dědictví. Pokud si u této instituce vyřídí mladý pár hypotéku ve výši 600 000 Kč na nemovitost o hodnotě 2 000 000 Kč při zachování doby splácení 15 let a fixaci úrokové sazby o délce 5 let, bude úroková sazba následující:

Název parametru	Hodnota parametru
Cena nemovitosti	2 000 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	600 000 Kč
Doba splácení	15 let
Doba fixace	5 let
Úroková sazba	2,29 % ročně
Poplatek za vedení a správu úvěru	zdarma
Poplatek za čerpání úvěru	zdarma

Tabulka č. 10: Hypoteční úvěr od Komerční banky⁷⁵

Úroková sazba 2,29 % p.a. by byla zachována do LTV ve výši 90 %. Při překročení této hranice musí žadatel kalkulovat s úrokovou sazbou 3,09 % p.a. Na rozdíl od dvou předešlých institucí si Komerční banka neúčtuje žádné poplatky za vedení a správu úvěru ani poplatek za čerpání úvěru.

⁷⁵ Komerční banka. Hypoteční úvěr [online]. [cit. 2017-03-04]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/uvery-a-financovani/nemovitosti/hypotecni-uver/>

6.8 Fio banka

Fio banka je jednou z tzv. nízkonákladových bank působících na tuzemském trhu. Udělení bankovní licence v roce 2010 předcházelo založení Finanční skupiny Fio v roce 1993 a přeměna v družstevní záložnu v roce 1996. Zajímavostí je, že v roce 1998 spustila jako první společnost v ČR internetové bankovníctví.

V roce 2006 koupila Fio banka 100% podíl akcií organizátora mimoburzovního trhu s cennými papíry RM-System, jenž se o dva roky později transformoval na českou burzu cenných papírů. Banka je zároveň jedním z největších českých obchodníků s cennými papíry zaměřeným na drobnou klientelu.

V současnosti je Fio banka střední bankou s bilanční sumou přesahující 50 mld. Kč⁷⁶ a co do počtu klientů patří mezi nejvýznamnější nízkonákladové banky působící v České republice.

Název banky	Počet klientů
Fio banka	590 tis.
mBank	573 tis.
Air Bank	460 tis.
Zuno	280 tis.
Equa bank	200 tis.

Tabulka č. 11: Počty klientů nízkonákladových bank v roce 2016⁷⁷

Mezi bankovní služby nabízené Fio bankou můžeme zařadit běžné účty, spořicí účty, a několik typů úvěrů včetně hypotečních.

⁷⁶ Fio banka. Výroční zpráva 2015 [online]. [cit. 2017-03-04]. Dostupné z: https://www.fio.cz/docs/cz/Fio_bank_a_VZ_2015_CZ.pdf

⁷⁷ iDnes. Nové banky mají přes dva miliony klientů a vydělávají stovky milionů korun [online]. 2016 [cit. 2017-03-04]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/jak-se-dari-novym-bankam-0s3-/ekonomika.aspx?c=A160425_105327_ekonomika_nio

6.8.1 Parametry hypotečního úvěru od Fio banky

Hypoteční úvěr poskytnutý Fio bankou lze použít za účelem koupě dokončené nebo rozestavěné nemovitosti, výstavby a dostavby nemovitosti, vypořádání spoluvlastnických vztahů, refinancování či úhrady členského podílu v bytovém družstvu.

V tabulce č. 12 jsou popsány parametry hypotečního úvěru od této instituce.

Název parametru	Hodnota parametru
Cena nemovitosti	2 000 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	600 000 Kč
Doba splácení	15 let
Doba fixace	5 let
Úroková sazba	2,08 % ročně
Poplatek za vedení a správu úvěru	zdarma
Poplatek za čerpání úvěru	zdarma

Tabulka č. 12: Hypoteční úvěr od Fio banky⁷⁸

Úroková sazba 2,08 % p.a. se vztahuje na hypoteční úvěry s LTV do výše 85 %. Tato hodnota je u Fio banky zároveň hranicí, po kterou tento peněžní ústav úvěry poskytuje. Jako atraktivní se bude zajisté pro potenciálního žadatele jevit neexistence poplatků za vedení a správu úvěru či čerpání úvěru. Tato skutečnost koresponduje s politikou nízkých provozních nákladů a snahou o maximální automatizaci, kterými se banka na trhu prezentuje.

⁷⁸ Fio banka. Hypoteční kalkulačka [online]. [cit. 2017-03-04]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvetry/kalkulacka-hypoteky/vysledek#counted>

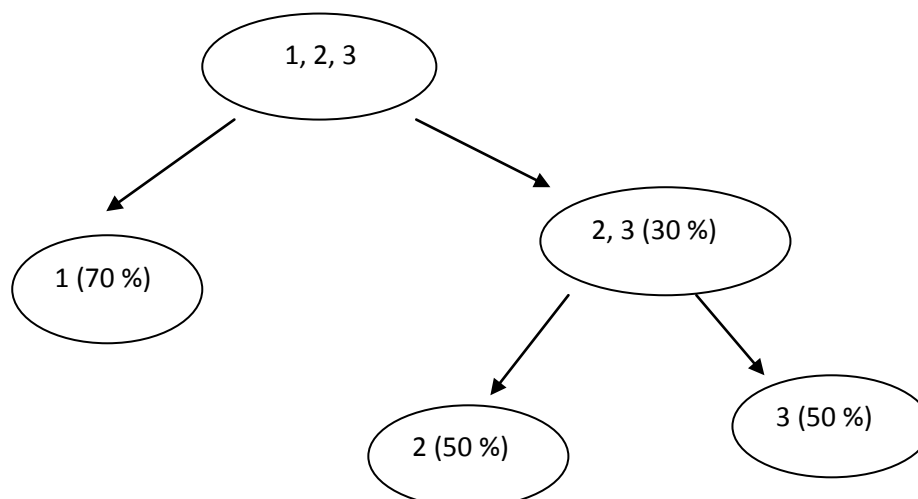
7 Hodnocení hypotečních úvěrů od komerčních subjektů na základě zvolených kritérií

Za účelem zhodnocení čtyř variant hypotečních úvěrů poskytovaných komerčními subjekty a vybráním dvou nejlepších variant byla definována tři kvantitativní kritéria, a sice kritérium výše úrokové sazby, kritérium výše poplatku za vedení a správu úvěru a kritérium výše poplatku za čerpání úvěru.

Kvantitativní kritéria, pro která je typická práce s číselnými hodnotami, a která tak stojí v opozici vůči kritériím kvalitativním, můžeme rozdělit dále na kritéria maximalizační a minimalizační. Pro parametry maximalizační povahy je typické hledání nejvyšší hodnoty, která je oceněna nejvíce body, pro kritéria minimalizační naopak platí, že nejlépe je oceněna nejnižší hodnota. Jelikož v našem případě preferujeme co nejlevnější hypoteční úvěr a tedy i nejnižší možnou úrokovou sazbu a pokud možno neexistenci poplatků, spadají námi nastavená kritéria do kategorie minimalizačních. Pokud bychom namísto hypotečních úvěrů analyzovali například spořicí účty, byla by v takovém případě úroková sazba maximalizačním kritériem.

Jelikož se významnost výše uvedených kritérií podle mého názoru liší, byly stanoveny jejich váhy, konkrétně pomocí tzv. Metfesselovy alokace, při jejímž použití hodnotitel rozdělí 100 % (resp. bodů) mezi jednotlivá kritéria podle toho, jak vnímá jejich významnost.

Na obrázku č. 2 je znázorněn postup hodnocení podle výše uvedené metody. Kritérium úrokové sazby je zastoupeno číslem 1, kritérium poplatku za vedení a správu úvěru číslem 2 a zbývající kritérium číslem 3.



Obrázek č. 2: Určení významnosti tří kritérií – Metfesselova alokace

Po výše uvedeném grafickém určení preferencí je významnost každého z kritérií vypočítána následujícím způsobem:

Název kritéria	Bodová hodnota významnosti kritéria
Kritérium výše úrokové sazby	0,7
Kritérium výše poplatku za vedení a správu úvěru	$0,3 \times 0,5 = 0,15$
Kritérium výše poplatku za čerpání úvěru	$0,3 \times 0,5 = 0,15$

Tabulka č. 13: Výpočet významnosti kritérií

Z výpočtu je patrné, že největší váha je přikládána kritériu úrokové sazby, která zásadně ovlivňuje celkové náklady na hypoteční úvěr. Shodně nižší významnost poté náleží zbývajícím dvěma kritériím.

7.1 Hodnoty kritérií a jejich bodové ocenění

Nezbytným krokem následujícím po určení významnosti kritérií je přiřazení určitého počtu bodů každé hodnotě kritéria, přičemž nejlepší hodnota kritéria je oceněna nejvyšším počtem bodů.

Hodnoty kritérií a jejich bodové ocenění byly určeny následujícím způsobem.

Hodnota kritéria	Bodové ocenění
1,2 - 1,3 %	7 b.
1,3 (včetně) – 1,4 %	6,5 b.
1,4 – 1,5 %	6 b.
1,5 – 1,6 %	5,5 b.
1,6 – 1,7 %	5 b.
1,7 – 1,8 %	4,5 b.
1,8 – 1,9 %	4 b.
1,9 – 2,0 %	3,5 b.
2,0 – 2,1 %	3 b.
2,1 – 2,2 %	2,5 b.
2,2 – 2,3 %	2 b.
2,3 – 2,4 %	1,5 b.
2,4 – 2,5 %	1 b.
2,5 – 2,6 %	0,5 b.
2,6 % a výše	0 b.

Tabulka č. 14: Hodnoty kritéria výše úrokové sazby a jejich bodové ocenění

Hodnota kritéria	Bodové ocenění
0 Kč/měsíc	7 b.
1 – 50 Kč/měsíc	4 b.
50 – 100 Kč/měsíc	2b.
100 – 200 Kč/měsíc	1 b.
200 Kč/měsíc a výše	0 b.

Tabulka č. 15: Hodnoty kritéria výše poplatku za vedení a správu úvěru

Hodnota kritéria	Bodové ocenění
0 Kč	7 b.
1 – 500 Kč	5 b.
500 Kč a více	0 b.

Tabulka č. 16: Hodnoty kritéria výše poplatku za čerpání úvěru

7.2 Ocenění variant

Předposlední fází vícekritériálního rozhodování je ocenění jednotlivých variant tím způsobem, že každému z hypotečních úvěrů přidělíme bodové hodnoty podle každého kritéria na základě tabulek v kapitole 7.1. Jelikož budeme pracovat nejen s bodovými hodnotami kritérií, ale rovněž s váhami těchto rozhodovacích parametrů, využijeme za tímto účelem tzv. váženou bodovací metodu, která je zaznamenána v následujících tabulkách zvlášť pro jednotlivé varianty úvěrů.

Název kritéria	Bodová hodnota dané varianty
Výše úrokové sazby	$1 \times 0,7 = 0,7$
Výše poplatku za vedení a správu úvěru	$1 \times 0,15 = 0,15$
Výše poplatku za čerpání úvěru	0
Celkem	0,85 b.

Tabulka č. 17: Ocenění hypotečního úvěru od Hypoteční banky na základě vážené bodovací metody

Název kritéria	Bodová hodnota dané varianty
Výše úrokové sazby	$2,5 \times 0,7 = 1,75$
Výše poplatku za vedení a správu úvěru	$7 \times 0,15 = 1,05$
Výše poplatku za čerpání úvěru	$5 \times 0,15 = 0,75$
Celkem	3,55 b.

Tabulka č. 18: Ocenění hypotečního úvěru od České spořitelny na základě vážené bodovací metody.

Název kritéria	Bodová hodnota dané varianty
Výše úrokové sazby	$2 \times 0,7 = 1,4$
Výše poplatku za vedení a správu úvěru	$7 \times 0,15 = 1,05$
Výše poplatku za čerpání úvěru	$7 \times 0,15 = 1,05$
Celkem	3,5 b.

Tabulka č. 19: Ocenění hypotečního úvěru od Komerční banky na základě vážené bodovací metody

Název kritéria	Bodová hodnota dané varianty
Výše úrokové sazby	$3 \times 0,7 = 2,1$
Výše poplatku za vedení a správu úvěru	$7 \times 0,15 = 1,05$
Výše poplatku za čerpání úvěru	$7 \times 0,15 = 1,05$
Celkem	4,2 b.

Tabulka č. 20: Ocenění hypotečního úvěru od Fio banky na základě vážené bodovací metody

7.3 Výběr nejvhodnější varianty

Z výše uvedených tabulek vyplývá, že nejvýhodnějším hypotečním úvěrem je pro potřeby mladého páru, jenž chce financovat nemovitost o hodnotě 2 000 000 Kč za pomoci úvěru ve výši 600 000 Kč po dobu 15 let a s fixací úrokové sazby 5 let, varianta nízkonákladové Fio banky, která nabízí nejnižší úrokovou sazbu bez existence poplatku za vedení a správu úvěru a čerpání úvěru.

Zajímavá situace nastává při srovnání hypotečních úvěrů České spořitelny a Komerční banky. Prvně jmenovaná finanční instituce je schopna poskytnout úvěr s nižší úrokovou sazbou ve výši 2,19 % p.a., a jestliže bychom si jako jediné rozhodovací kritérium zvolili výši úrokové sazby, umístila by se hypotéka České spořitelny jasně na pomyslném druhém místě ve srovnání všech čtyřech produktů. Komerční banka s o něco vyšším úrokem 2,29 % p.a. však neuplatňuje ani jeden ze dvou typů námi sledovaných poplatků, díky čemuž její úvěr získal v našich propočtech téměř stejné bodové ohodnocení.

Zda jsou naše úvahy a nastavení preferencí správné, si můžeme ověřit výpočtem celkových nákladů na úvěr. Pokud bychom nepracovali s existencí poplatků, přeplatil by klient České spořitelny na dané hypotéce 104 478 Kč a zákazník Komerční banky 109 505 Kč. Přesto by však bylo vhodné důkladné zvážení obou variant, a to s ohledem na zamýšlené použití hypotečního úvěru. Jestliže by se předpokládalo jednorázové čerpání hypotéky např. pro koupi bytu, bylo by výhodnější využít služeb České spořitelny. Pokud by ale zákazník uvažoval o rekonstrukci starého domu, která by mohla znamenat opakované čerpání, mohla by existence poplatku České spořitelny za tento úkon sehrát rozhodující roli.

Mnohem jednoznačěji by se rozhodování vyvíjelo, pokud by Česká spořitelna odvolala zrušení poplatku ve výši 150 Kč měsíčně za vedení a správu úvěru, jenž v jejím sazebníku s poznámkou uvedené v kapitole 5.3.1, stále figuruje. V takovém případě by se celkové náklady na hypoteční úvěr od této instituce navýšily o 27 000 Kč (150 Kč měsíčně po dobu 15 let) na 131 478 Kč.

Hypoteční úvěr od Hypoteční banky by se stal konkurenceschopnějším v případě, pokud by si klient zažádal o vyšší úvěr přesahujícím 1 milion Kč a při splnění dalších podmínek, které jsou blíže popsány v kapitole 6.5.1 této práce. Poté by mu byla banka schopna poskytnout znatelně nižší úrokovou sazbu ve výši 2,09 %.

Obecně je možné konstatovat, že trend poplatků, a to zejména poplatků za správu úvěru, je pro klienty bank pozitivní. Jak uvádí J. Nejedlá⁷⁹, tento typ poplatku představuje pravidelné náklady pro držitele hypotéky a v roce 2014 se stal dokonce předmětem jednání Ústavního soudu ČR. Byť k jeho zákonnému zrušení nedošlo, velké množství bank poplatek v reakci na nespokojenost klientů zrušilo.

⁷⁹ NEJEDLÁ, J. Chcete poplatky, nebo vyšší úrok hypotéky. *Mesec.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-03-06]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/chcete-poplatky-nebo-vyssi-urok-hypoteky/>

Název banky	Výše poplatku
GE Money bank	0 Kč
ČSOB	150 Kč
Expobank	0 Kč
mBank	0 Kč
Oberbank	150 Kč
Sberbank	0 Kč
UniCredit Bank	0 Kč

Tabulka č. 21: Výše poplatku za vedení hypotečního úvěru u vybraných bank⁸⁰

Tabulka č. 21 zobrazuje výši poplatku u vybraných bank, které nebyly sledovány v předchozích kapitolách této práce, a dokazuje trend upouštění od tohoto poplatku.

Pokud se zaměříme na ukazatel LTV, s jehož hranicí 30 % pracujeme v naší modelové situaci, platí v bankovní praxi pravidlo, že při jeho zvýšení na určitou úroveň stoupá z důvodu rizikovosti úvěru také úroková sazba. Daný parametr je sledován nejen komerčními bankami, ale rovněž Českou národní bankou, která si vyžádala jeho zpřísnění, kdy byl maximální limit LTV snížen od října roku 2016 na 95 % a od dubna 2017 bude následovat další pokles na hranici 90 %.⁸¹ Poskytnutí hypotéky, kdy se cena nemovitosti rovná výši úvěru, již tak není možné.

⁸⁰ NEJEDLÁ, J. Chcete poplatky, nebo vyšší úrok hypotéky. *Mesec.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-03-06]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/chcete-poplatky-nebo-vyssi-urok-hypoteky/>

⁸¹ TOMŠÍK V., FRAIT J. Makroobezřetnostní politika ČNB v růstové fázi finančního cyklu. ČNB [online]. 2016 [cit. 2017-03-06]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/blog_cnb/prispevky/tomsik_frait_20160616.html

8 Komparace Programu 600 a hypotečního úvěru poskytnutého komerčním subjektem

V předchozích kapitolách této diplomové práce byly představeny a navzájem porovnány hypoteční úvěry od vybraných komerčních subjektů. Jako nejvýhodnější se prezentoval úvěr od Fio banky, která svými možnostmi potvrdila narůstající podíl v počtu klientů nízkonákladových bank na tuzemském trhu.

Poslední úsek této práce je věnován komparaci Programu 600 od Státního fondu rozvoje bydlení, jenž byl představen v teoretické části textu a také v praktické části práce, a hypotečního úvěru od Fio banky.

Následující tabulka zřehledňuje parametry obou úvěrů za nezměněných podmínek.

Název parametru	Hypoteční úvěr Fio banky	Program 600 SFRB
Cena nemovitosti	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč
Výše úvěru	600 000 Kč	600 000 Kč
Úroková sazba	2,08 % p.a.	1,45 % p.a.
Doba splácení	15 let	15 let
Fixace úrokové sazby	5 let	5 let
Poplatek za vedení a správu úvěru	zdarma	zdarma
Poplatek za čerpání úvěru	zdarma	zdarma

Tabulka č. 22: Parametry hypotečního úvěru Fio banky a Programu 600 SFRB

Na první pohled je patrné, že Program 600 SFRB je schopen nabídnout za daných podmínek žadateli o úvěr lepší podmínky. Pokud výše úrokových sazeb promítneme do nákladů na hypotéku, zjistíme, že při využití státního Programu 600 přeplatí klient 67 974 Kč, přičemž měsíčně bude splácet 3 711 Kč. Náklady na úvěr Fio banky jsou o poznání vyšší, konkrétně 98 975 Kč. Je pochopitelné, a naše analýza to ostatně dokazuje, že komerční subjekty nemohou při podmínkách, za kterých SFRB úvěr poskytuje, Programu 600, jenž je státním projektem, konkurovat.

Program 600 však s sebou přináší i určité nevýhody. Jednou z nich je maximální možná výše úvěru, kterou občanům Státní fond rozvoje bydlení nabízí, a sice právě 600 000 Kč, jež jsme zohledňovali v předchozích porovnáních. Zároveň výše úvěru nesmí přesáhnout 50 % skutečných nákladů na výstavbu, resp. 50 % z nižší ceny převodní nebo odhadní.

V souvislosti s touto skutečností se nabízí porovnat maximální možnou výši úvěru Programu 600 s průměrnou výší hypotéky, která v lednu roku 2017 činila 2 023 286 Kč⁸². Nad dvoumilionovou hranicí setrvává průměrná výše hypotéky již řadu měsíců, což je způsobeno rekordně nízkými úrokovými sazbami zvláště v minulém roce. Ačkoli v současné době začínají úrokové sazby opět růst, přetrvává trend půjčování si velkých částek.

Pokud by žadatel chtěl získat větší úvěr, je nezbytné využít služeb komerčních subjektů. Zde se nabízejí dvě možnosti, a sice zažádat pouze o komerční úvěr, anebo zkombinovat komerční úvěr s úvěrovým programem od Státního fondu rozvoje bydlení, avšak pouze za podmínky, že jejich součet nepřesáhne 90 % ceny nemovitosti – jinými slovy, LTV nepřesáhne hranici 90 % a žadatel bude disponovat 10 % hodnoty nemovitosti ve vlastních zdrojích.

Velmi omezujícím kritériem je také skutečnost, že úspěšný žadatel o úvěr z Programu 600 musí pečovat o dítě mladší šesti let. Vzhledem k tomu, že trend otěhotnění v pozdějším věku je stále významný, vylučuje tato podmínka řadu žadatelů z řad čerstvých absolventů škol. Jestliže ale žadatel splňuje podmínky stanovené nařízením vlády č. 100/2016 Sb., je dle mého názoru využití úvěrového Programu 600 od Státního fondu rozvoje bydlení takřka ideálním řešením pro financování bydlení mladého páru.

⁸² HRUŠOVÁ, M. Sazby rostou, ale klienty to nechává chladné. Hypoindex.cz [online]. [2017-03-07]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-leden-2017-sazby-rostou-klienty-nechava-chladne/>

9 Diskuse

V návaznosti na text této práce se nabízí možnost diskutovat a v předešlé analýze zohlednit řadu otázek.

Ačkoli se využití hypotečního úvěru v rámci Programu 600 Státního fondu rozvoje bydlení jeví pro mladého žadatele jako nejvýhodnější varianta, nelze se nepozastavit nad nutností splnit podmínku, kdy žadatel o úvěr musí pečovat o dítě mladší šesti let. Zda je tento požadavek odůvodněný, či naopak omezující nebo dokonce diskriminující, by mohlo být předmětem rozsáhlých úvah, zvláště pokud zohledníme trend, kdy se mladým párům rodí děti později a právě jistota bydlení může být impulsem pro to, aby si pár potomka pořídil.

Otázkou rovněž zůstává, zda je maximální možná výše úvěru 600 000 Kč dostatečná, jestliže se průměrná výše hypotéky pohybuje okolo 2 milionů Kč.

V rámci dané analýzy bychom se také mohli ptát, do jaké míry je možnost financování bydlení prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení mezi mladými lidmi známa a zda je obecné povědomí o tomto produktu dostatečné.

Zajímavým doplněním tématu by mohla být i paralelní analýza stejné modelové situace v jiných zemích Evropské unie. Do jaké míry podporuje v zahraničí stát financování bydlení mladé generace? A stejně tak se nabízí i diachronní hledisko výzkumu v rámci České republiky, tedy jakým způsobem si v předešlých letech konkurovaly komerční a státem podporované úvěry.

Závěr

Hypoteční úvěry tvoří dynamicky se vyvíjející oblast, která je z jedné strany ovlivňována řadou finančních institucí a subjektů veřejné správy, a ze strany druhé sama významně působí na ekonomickou situaci daného území.

Cílem diplomové práce bude vymežit problematiku související s podporou bydlení a analýza Programu 600, který poskytuje Státní fond rozvoje bydlení a současně i analýza hypotečních úvěrů poskytovaných komerčními bankami u nás vhodných pro absolventy vysokých škol. Okruh osob byl zúžen na absolventy vysokých škol a do práce tak byla zahrnuta pedagogická složka. Dílčími cíly této diplomové práce tedy jsou: provedení komparace vybraných hypotečních produktů, jejich vzájemné vyhodnocení a doporučení nejvýhodnější varianty pro stanovený výzkumný soubor.

Diplomová práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V části teoretické byl prostor věnován tématu finanční gramotnosti a finančnímu vzdělávání v současnosti, České národní bance a jí stanovovaným úrokovým sazbám a rovněž nástrojům, jimiž banka ovlivňuje měnovou politiku. Následující kapitoly této části práce poté popisují problematiku stavebního spoření a hypotečního úvěrování a pochopitelně nechybí ani představení institutu Státního fondu rozvoje bydlení. Praktická část práce, která pojednává o konkrétním produktu Státního fondu rozvoje bydlení, tedy Programu 600, a dále analyzuje čtyři hypoteční úvěry vybraných komerčních subjektů, jmenovitě Hypoteční banky, Stavební spořitelny České spořitelny, Komerční banky a Fio banky. Dané hypoteční úvěry byly poté porovnány v závěrečné kapitole práce a na základě této komparace bylo určeno, který z úvěrů se jeví jako nejvýhodnější řešení pro financování bydlení mladého páru, s jehož modelovou situací jsme pracovali v průběhu celého textu.

Závěrečné kapitoly následně obsahují nejen vzájemnou komparaci hypoték od komerčních subjektů, ale především srovnání Programu 600 a nejvýhodnějšího z komerčních úvěrů. Za účelem vzájemné komparace hypotečních úvěrů od komerčních subjektů byly použity metody vícekritériálního rozhodování v podobě Metfesselovy alokace a vážené bodovací metody.

Jednotlivé varianty hypotečních úvěrů byly posuzovány na základě tří vybraných kritérií – výši úrokové sazby, výši poplatku za vedení a správu úvěru a výši poplatku za čerpání úvěru. Na základě již zmíněné Metfesselovy alokace byla každému kritériu přiřazena určitá

váha a pomocí vážené bodovací metody byly hypoteční úvěry oceněny podle hodnot kritérií, jež nabývaly.

V závěru práce je poté uvedeno stanovisko, ve kterém je z jedné strany určena nejvýhodnější metoda financování bydlení v rámci nastalé situace, ale zároveň je poukázáno na závislost výběru řešení na okolnostech nezahrnutých v hodnotících kritériích.

Problematika hypotečních úvěrů je tématem, které je možno podrobit zkoumání z několika směrů. Ačkoli se kapitoly této diplomové práce zabývaly hypotečními úvěry spíše z pohledu mikroekonomického, nabízí se také hledisko makroekonomického charakteru, jakým je například téma vztahu hypotečního trhu a vzniku možných finančních krizí, které by tak mohlo být námětem pro jiné odborné práce a jež bylo v nedávné době velmi aktuální.

K zjištění cílů byly stanoveny výzkumné otázky a za výzkumnou metodu byla zvolena analýza a komparace dat. Na základě interpretace výsledků analýzy a komparace dat byly zodpovězeny výzkumné otázky. Je možné, že na základě této práce bude možné provést další výzkumy, které téma této diplomové práce dále rozvedou.

V diplomové práci bylo pracováno s absolventy vysokých škol a byla také zmíněna finanční gramotnost a vzdělávání jak žáků základních škol a středních škol, tak i absolventů. Cílem této práce, jak je uvedeno podrobně výše, bylo vymezení problematiky související s podporou bydlení, analýza Programu 600, analýza hypotečních úvěrů poskytovaných komerčními bankami a dílčími cíly této diplomové práce byly: provedení komparace vybraných hypotečních produktů, jejich vzájemné vyhodnocení a doporučení nejvýhodnější varianty pro stanovený výzkumný soubor. Tuto práci či výsledky práce je proto možné využít dále v oblasti vzdělávání.

Seznam použitých zkratek

AČSS - Asociace českých stavebních spořitelů

ČNB - Česká národní banka

ČR – Česká republika

ČSÚ – Český statistický úřad

ČVUT - České vysoké učení technické v Praze

ECB – Evropská centrální banka

EU – Evropská unie

FIBOR – je zkratka názvu Frankfurt InterBank Offered Rate, tedy nabídková sazba na mezibankovním trhu ve Frankfurtu nad Mohanem, sídle Evropské centrální banky

HDP – Hrubý domácí produkt

LTV – je zkratka z anglického Loan to Value. Jedná se o ukazatel, vyjadřující poměr výše úvěru ku hodnotě nemovitosti

MF – Ministerstvo financí

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

MPO – Ministerstvo průmyslu a obchodu

MPSV – Ministerstvo práce a sociálních věcí

MŠMT – Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy

MV – Ministerstvo vnitra

PRIBOR - je zkratka názvu Prague InterBank Offered Rate, tedy nabídková sazba na pražském mezibankovním trhu

Sb. – Sbírka zákonů České republiky

SFRB - Státní fond rozvoje bydlení

Seznam použité literatury

Literární zdroje:

1. HAMERNÍKOVÁ, Bojka. *Veřejné finance*. Praha: Victoria Publishing, 1996. ISBN 80-7187-050-1.
2. JACKSON, P. M. a C. V. BROWN. *Ekonomie veřejného sektoru*. Praha: Eurolex Bohemia, 2003. *Ekonomie (Eurolex Bohemia)*. ISBN 8086432092.
3. OCHRANA, František. *Veřejný sektor a efektivní rozhodování*. Praha: Management Press, 2001. ISBN 80-7261-018-x.
4. OPLETALOVÁ, Alena a Jana KVINTOVÁ. *Vybrané aspekty finanční gramotnosti v podmínkách základních a středních škol*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2014. ISBN 978-80-244-4519-9.
5. PEKOVÁ, Jitka. *Veřejné finance: úvod do problematiky*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-358-4.
6. PEKOVÁ, Jitka, Jaroslav PILNÝ a Marek JETMAR. *Veřejný sektor - řízení a financování*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. ISBN 978-807-3579-364.
7. POSPÍŠIL, Richard. *Veřejná ekonomika: současnost a perspektiva*. Praha: Professional Publishing, 2013. ISBN 978-80-7431-112-3.
8. PRŮCHA, Jan, Eliška WALTEROVÁ a Jiří MAREŠ. *Pedagogický slovník*. 6., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Portál, 2009. ISBN 978-80-7367-647-6.
9. SAMUELSON, Paul Anthony a William D. NORDHAUS. *Ekonomie*. Přeložil Michal MEJSTRŮK, ilustroval Martina PROCHÁZKOVÁ, ilustroval Blanka DVOŘÁKOVÁ. Praha: Svoboda, 1991. ISBN 80-205-0192-4.

10. ŠELEŠOVSKÝ, Jan. *Fondové financování jako faktor diverzifikace veřejných financí*. Brno: Masarykova univerzita, 2003. ISBN 80-210-3065-8.

Elektronické zdroje:

11. AČSS. Asociace českých stavebních spořitelén, počet smluv [online]. [cit. 2017-03-07]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/jak-funguje/>
12. AČSS. Asociace českých stavebních spořitelén. Vývoj statistik stavebního spoření [online]. [cit. 2017-03-07]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>
13. AČSS. Asociace českých stavebních spořitelén. Přehled tarifů pro spoření [online]. [cit. 2017-03-07]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/stavebni-sporeni-sporici-tarify/>
14. AČSS. Statistika – grafy stavebního spoření [online]. [cit. 2017-03-09]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>
15. Andromedia. Databáze dalšího vzdělávání [online]. [cit. 2017-04-20]. Dostupné z: <http://www.andromedia.cz/andragogicky-slovník/absolvent>
16. BankovniPoplatky.com. Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR [online]. [cit. 2017-03-13]. Dostupné z: <https://www.bankovnipoplatky.com/jaky-byl-rok-2016-v-uverech-na-bydleni-34833>
17. Buřinka. Kalkulačka úvěru od Buřinky [online]. [cit. 2017-03-04]. Dostupné z: <https://www.burinka.cz/srv/www/qf/cs/ramjet/unsecuredLoan2/simulation>
18. Česká spořitelna. Profil České spořitelny [online]. [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>;
Československá obchodní banka. Skupina ČSOB v číslech [online]. [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/o-csob/o-csob-a-kbc/o-csob-a-skupine#skupina-csob-v-cislech>; Komerční banka. Základní finanční údaje [online]. [cit. 2016-03-02]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-financi>

- udaje;/ Fio banka. Fio banka má 650 klientů a stále roste [online]. [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/spolecnost-fio/media/tiskove-zpravy/186048-fio-banka-ma-650-000-klientu-a-stale-roste>
19. ČNB. Úloha měnové politiky [online]. [cit. cit. 2017-02-28]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/uloha.html
20. ČNB. Měnově politické nástroje [online]. [cit. 2017-03-01], Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/mp_nastroje/#operace
21. ČNB. Historie nastavení základních měnově politických nástrojů [online]. [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/mp_nastroje/#operace
22. ČNB. Zpráva o inflaci 1/2017 [online]. [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/menova_politika/zpravy_o_inflaci/2017/2017_I/download/zoi_I_2017.pdf
23. ČNB. Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR [online]. [cit. 2017-01-03]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/denni.jsp
24. ČNB statistics. PRIBOR 7 days – Czech Republic statistics [online]. [cit. 2017-03-03]. Dostupné z: <http://eng.kurzy.cz/cnb/ekonomika/pribor-7-days/>
25. ČNB. Míra inflace únor 2017. [online]. [cit. 2017-03-12]. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/cs/index.html>
26. Fio banka. Výroční zpráva 2015 [online]. [cit. 2017-03-04]. Dostupné z: https://www.fio.cz/docs/cz/Fio_bank_a_VZ_2015_CZ.pdf
27. Fio banka. Hypoteční kalkulačka [online]. [cit. 2017-03-04]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/kalkulacka-hypoteky/vysledek#counted>

28. Finance.cz. Jak najít nejlepší hypotéku [online]. [cit. 2017-03-12]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/kalkulacky-a-aplikace/nejlepsi-hypoteka/>
29. Hospodářské noviny. Podniky a trhy - Limity hypoték. 2016(6)
30. Hypoteční banka. Pololetní zpráva k 30. 6. 2016 [online]. 2016 [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1322/pololetni_zprava_2016.pdf
31. Hospodářské noviny. Hypoteční banka loni uhájila pozici jedničky na trhu. Česká spořitelna se jí ale po rychlém růstu těsně přiblížila. *Golemfinance.cz* [online]. 2016 [cit. 2017-03-02]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/1035.hn-hypotecni-banka-loni-uhajila-pozici-jednicky-na-trhu-ceska-sporitelna-se-ji-ale-po-rychlem-rustu-tesne-priblizila>
32. HRUŠOVÁ, M. Sazby rostou, ale klienty to nechává chladné. Hypoindex.cz [online]. [2017-03-07]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-leden-2017-sazby-rostou-klienty-nechava-chladne/>
33. Hypoindex. Fincentrum Hypoindex leden 2017 [online]. [cit. 2017-03-14]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/rubrika/hypoteky/>
34. Hypoteční banka. Hypoteční kalkulačka [online]. [cit. 2017-03-03]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka/>
35. iDnes. Nové banky mají přes dva miliony klientů a vydělávají stovky milionů korun [online]. 2016 [cit. 2017-03-04]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/jak-se-dari-novym-bankam-0s3-/ekonomika.aspx?c=A160425_105327_ekonomika_nio
36. Komerční banka. Pololetní zpráva 2016 [online]. [cit. 2017-03-04]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/file/cs/o-bance/vztahy-s-investory/publikace/zpravy-o-hospodareni/kb-2016-pololetni-zprava.pdf?99f176c5b879642a3ddf335a83087cc7>

37. Komerční banka. Hypoteční úvěr [online]. [cit. 2017-03-04]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/uvery-a-financovani/nemovitosti/hypotecni-uver/>
38. MMR. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Hypoteční úvěry za roky 2002 až 2016 [online]. [cit. 2017-03-12]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/57554369-ac91-41d6-8a7d-ba042aac70f/Hypotecni-uvery-za-roky-2002-az-4Q-2016,-k-31-12-16-s-logem.pdf?ext=.pdf>
39. NEJEDLÁ, J. Chcete poplatky, nebo vyšší úrok hypotéky. *Mesec.cz* [online]. 2014 [cit. 2017-03-06]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/chcete-poplatky-nebo-vyssi-urok-hypoteky/>
40. Předpis č. 211/2000 Sb., zákon o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů. ČR [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-211>
41. STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ: O SFRB [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb>
42. STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ: Účetní závěrka a výroční zpráva o činnosti Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2015 [online]. [cit. 2017-02-25]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/fileadmin/sfrb/docs/vyrocnizpravy/Vyrocnizprava_za_rok_2015.pdf
43. TOMŠÍK V., FRAIT J. Makroobezřetnostní politika ČNB v růstové fázi finančního cyklu. ČNB [online]. 2016 [cit. 2017-03-06]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/blog_cnb/prispevky/tomsik_frait_20160616.html
44. Tradingeconomics. Germany three month FIBOR rate [online]. [cit. 2017-03-05]. Dostupné z: https://www.google.cz/search?q=tradingeconomics+germany+three+month+fibor&hl=cs&rlz=1T4NDKB_csCZ569CZ569&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKE

wjk7bPc1rfSAhWHNhoKHRr9D1oQ_AUICigD&biw=1254&bih=779#imgrc=mYm
0qmdrijDBeM:

Zákony:

45. Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance ve znění pozdějších předpisů (zákon o České národní bance)
46. Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, Hlava VI (zákon o Ústavě České republiky)

Seznam použitých tabulek, obrázků a grafů

Tabulky:

- Tabulka č. 1: Úroková sazba PRIBOR 1. března 2017
- Tabulka č. 2: Hypotéční úvěry v České republice za posledních 10 let
- Tabulka č. 3: Parametry programu Panel 2013+
- Tabulka č. 4: Parametry programu 150 k 31.12.2015
- Tabulka č. 5: Přehled stavu programu výstavby nájemních bytů k 31. 12. 2015
- Tabulka č. 6: Objem hypotečních úvěrů poskytnutých vybranými bankami v roce 2015
- Tabulka č. 7: Hypoteční úvěr od Hypoteční banky
- Tabulka č. 8: Počty klientů vybraných bank v roce 2016
- Tabulka č. 9: Hypoteční úvěr od Stavební spořitelny České spořitelny
- Tabulka č. 10: Hypoteční úvěr od Komerční banky
- Tabulka č. 11: Počty klientů nízkonákladových bank v roce 2016
- Tabulka č. 12: Hypoteční úvěr od Fio banky
- Tabulka č. 13: Výpočet významnosti kritérií
- Tabulka č. 14: Hodnoty kritéria výše úrokové sazby a jejich bodové ocenění
- Tabulka č. 15: Hodnoty kritéria výše poplatku za vedení a správu úvěru
- Tabulka č. 16: Hodnoty kritéria výše poplatku za čerpání úvěru
- Tabulka č. 17: Ocenění hypotečního úvěru od Hypoteční banky na základě vážené bodovací metody
- Tabulka č. 18: Ocenění hypotečního úvěru od České spořitelny na základě vážené bodovací metody
- Tabulka č. 19: Ocenění hypotečního úvěru od Komerční banky na základě vážené bodovací metody
- Tabulka č. 20: Ocenění hypotečního úvěru od Fio banky na základě vážené bodovací metody
- Tabulka č. 21: Výše poplatku za vedení hypotečního úvěru u vybraných bank
- Tabulka č. 22: Parametry hypotečního úvěru Fio banky a Programu 600 SFRB

Obrázky:

- Obrázek č. 1: Organizační struktura platná ke dni 31.12.2015 a personální údaje
- Obrázek č. 2: Určení významnosti tří kritérií – Metfesselova alokace

Grafy:

- Graf č. 1: Vývoj základních úrokových sazeb ČNB
- Graf č. 2: Úroková sazba PRIBOR na 7 dní v letech 1994 – 2015
- Graf č. 3: Úroková sazba FIBOR od dubna 2016 do ledna 2017
- Graf č. 4: Počet smluv ve fázi spoření za posledních šest let
- Graf č. 5: Objem úvěrů poskytnutých staveními spořitelny v posledních šesti letech
- Graf č. 6: Vývoj financování bydlení V České republice v letech 200 - 2016
- Graf č. 7: Meziroční srovnání úvěrů na bydlení – hypotéky, stavební spoření a celkem
- Graf č. 8: Rozpočet SFRB na rok 2015 pro poskytování úvěrů
- Graf č. 9: Stav programu Panel 2013+ v letech 2013–2015

Seznam příloh

Příloha č. 1: Standard finanční gramotnosti pro základní školy

Příloha č. 2: Standard finanční gramotnosti pro střední školy

I.1. Standard finanční gramotnosti pro základní vzdělávání

Peníze	
1. stupeň ZŠ	2. stupeň ZŠ
Obsah	Obsah
- hotovostní a bezhotovostní forma peněz	- nakládání s penězi
- způsoby placení	- tvorba ceny
- banka jako správce peněz	- inflace
Výsledky	Výsledky
- používá peníze v běžných situacích	- na příkladech ukáže vhodné využití různých nástrojů hotovostního a bezhotovostního placení
- odhadne a zkontroluje cenu nákupu a vrácené peníze	- na příkladu ukáže tvorbu ceny jako součet nákladů, zisku a DPH
	- objasní vliv nabídky a poptávky na tvorbu ceny a její změny
	- popíše vliv inflace na hodnotu peněz

Hospodaření domácnosti	
1. stupeň ZŠ	2. stupeň ZŠ
Obsah	Obsah
- rozpočet, příjmy a výdaje domácnosti	- rozpočet domácnosti, typy rozpočtu, jejich odlišnosti
- nárok na reklamaci	- základní práva spotřebitelů
Výsledky	Výsledky
- na příkladu ukáže, proč není možné realizovat všechny chtěné výdaje	- sestaví jednoduchý rozpočet domácnosti, uvede hlavní příjmy a výdaje domácnosti, rozliší pravidelné a jednorázové příjmy a výdaje, zváží nezbytnost jednotlivých výdajů
	- objasní princip vyrovnaného, schodkového a přebytkového rozpočtu
	- vysvětlí, jak se bránit v případě porušení práv spotřebitele

Finanční produkty	
1. stupeň ZŠ	2. stupeň ZŠ
Obsah	Obsah
- úspory	- služby bank, aktivní a pasivní operace
- půjčky	- produkty finančního trhu pro investování a pro získání prostředků
	- pojištění
	- úročení
Výsledky	Výsledky
- vysvětlí, proč spořit, kdy si půjčovat a jak vrátit dluhy	- uvede příklady použití debetní a kreditní platební karty, vysvětlí jejich omezení
	- uvede a porovná nejobvyklejší způsoby nakládání s volnými prostředky (spotřeba, úspory, investice)
	- uvede a porovná nejčastější způsoby krytí deficitu (úvěry, splátkový prodej, leasing)
	- vysvětlí význam úroku placeného a přijatého
	- uvede nejčastější druhy pojištění a navrhne, kdy je využít

I.2. Standard finanční gramotnosti pro střední vzdělávání

Peníze	
Obsah	Výsledky
- placení (v tuzemské i zahraniční měně)	- používá nejběžnější platební nástroje, smění peníze za použití kursovní listku
- tvorba ceny	- stanoví cenu jako součet nákladů, zisku a DPH - vysvětlí, jak se cena liší podle zákazníků, místa, období... - rozpozná běžné cenové triky (cena bez DPH...) a klamavé nabídky
- inflace	- vysvětlí podstatu inflace a její důsledky na příjmy obyvatelstva, vklady a úvěry, dlouhodobé finanční plánování a uvede příklady, jak se důsledkům inflace bránit

Hospodaření domácností	
Obsah	Výsledky
- rozpočet domácnosti	- rozliší pravidelné a nepravidelné příjmy a výdaje a na základě toho sestaví rozpočet domácnosti - navrhne jak řešit schodkový rozpočet a jak naložit s přebytkovým rozpočtem domácnosti

Finanční produkty	
Obsah	Výsledky
- přebytek finančních prostředků	- navrhne způsoby, jak využít volné finanční prostředky (spoření, produkty se státním příspěvkem, cenné papíry, nemovitosti...) - vybere nejvýhodnější produkt pro investování volných finančních prostředků a vysvětlí proč
- nedostatek finančních prostředků	- vybere nejvýhodnější úvěrový produkt s ohledem na své potřeby a zdůvodní svou volbu - posoudí způsoby zajištění úvěru a vysvětlí, jak se vyvarovat předlužení - vysvětlí způsoby stanovení úrokových sazeb a rozdíl mezi úrokovou sazbou a RPSN
- pojištění	- vybere nejvýhodnější pojistný produkt s ohledem na své potřeby

Práva spotřebitele	
Obsah	Výsledky
- předpisy na ochranu spotřebitele	- na příkladu vysvětlí jak uplatňovat práva spotřebitele (při nákupu zboží a služeb včetně produktů finančního trhu)
- obsah smluv	- na příkladu ukáže možné důsledky neznalosti smlouvy včetně jejích všeobecných podmínek