

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Bakalářská práce

**Analýza finančních zdrojů domácností pro
investice do nemovitých statků a řízení
investičních rizik**

Lucie Goetzová

© 2014 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra ekonomiky
Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Goetzová Lucie

Provoz a ekonomika

Název práce

Analýza finančních zdrojů domácností pro investice do nemovitých statků a řízení investičních rizik

Anglický název

The analysis of households financial resources for real estate investment and financial risk management

Cíle práce

Cílem práce je provést komplexní analýzu zabývající se financováním bydlení pro domácnosti, zhodnocení podmínek a dostupnosti finančních nástrojů. Určení a vyhodnocení rizik spojených s investicemi do nemovitostí a uvedení možností jejich řešení. Dále sestrojit modely financování pro jednotlivé finanční nástroje a jedno z možných rizik.

Metodika

Práce bude zpracována s využitím analýzy dokumentu, základních statistických metod a technik hodnocení efektivnosti investic a dlouhodobého financování.

Harmonogram zpracování

Květen 2012 - Cíl a metodika práce, základní literatura

Červen 2012 - studium literatury

Červenec - Srpen 2012 - zpracování literární rešerše

Září - Prosinec 2012 - praktická část

Leden - Březen 2013 - Závěr, korektura, kompletace

Rozsah textové části

60-80 stran

Klíčová slova

dlouhodobý úvěr, hypotéka, stavební spoření, riziko, investice, nemovitost, refinancování

Doporučené zdroje informací

Kielar P., Matematika stavebního spoření, 2010, Ekopress s.r.o., 144s, ISBN 978-8086929-63-7

Syrový P., Financování vlastního bydlení, 2009, Grada Publishing a.s., 143s, ISBN 978-80-247-2388-4

Radová J., Dvořák P., Málek J., Finanční matematika pro každého, 2009, Grada Publishing a.s., 293s, ISBN 978-80-247-3291-6

Syrový P., Tyl T., Osobní finance, 2011, Grada Publishing a.s., 208s, ISBN 978-80-247-3813-0

Vedoucí práce

Čechura Lukáš, doc. Ing., Ph.D.

Termín odevzdání

březen 2013

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry



prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.

Děkan fakulty

V Praze dne 13.11.2012

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci „Analýza finančních zdrojů domácností pro investice do nemovitých statků a řízení investičních rizik“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 13. 3. 2014

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala panu doc. Ing Lukáši Čechurovi PhD. za hodnotné rady, podněty a připomínky, které mi pomohly k vypracování této práce.

Analýza finančních zdrojů domácností pro investice do nemovitých statků a řízení investičních rizik

The analysis of household's financial resources for real estate investment and financial risk management

Souhrn

Bakalářská práce se zabývá možnostmi financování vlastnického bydlení pomocí hypotéčních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. V teoretické části jsou jednotlivé finanční nástroje rozebrány z hlediska jejich specifických vlastností, podmínek pro získání, možné státní podpory a případného refinancování. Zmíněna jsou též rizika související s použitím těchto metod financování na základě teorie rizik spolu s opatřeními na jejich minimalizaci. V praktické části je na statistickém vzorku hodnocena dostupnost hypotéčního úvěru pro typové domácnosti dle příjmů a počtu členů, a zatížení jejich rozpočtu splácením. V rámci analýzy citlivosti je zkoumán dopad případné změny úrokové sazby na výši splátky, který je dále promítnut do zatížení domácností.

Klíčová slova: hypotéka, stavební spoření, riziko, nemovitost, refinancování

Summary

The bachelor thesis deals with the possibilities of financing home ownership through mortgage loans and loan from building society accounts. In the theoretical part, individual financial instruments are discussed in terms of their specific characteristics, conditions for obtaining, state support programs and possible refinancing. Risks associated with the use of these funding methods based on the theory of risks are also mentioned, along with measures to minimize them. Practical part evaluates the availability of mortgage credit to statistical sample of type households divided by income type and number of members, including potential strain on the budget. Within the sensitivity analysis I examine the impact of any change in the interest rate on the payment amount, which is further reflected in the burden of households' budget.

Keywords: mortgage loan, building society account, risk, real estate, refinancing

Obsah

1	Úvod	10
2	Cíl a metodika práce	12
3	Literární rešerše	14
3.1	Stavební spoření.....	14
3.1.1	Principy stavebního spoření.....	14
3.1.2	Smlouva o stavebním spoření.....	15
3.1.3	Fáze stavebního spoření.....	18
3.1.4	Překlenovací úvěr	20
3.1.5	Státní podpora stavebního spoření.....	21
3.2	Hypoteční úvěrování.....	24
3.2.1	Zástava nemovitosti	24
3.2.2	Průběh hypotečního úvěru	25
3.2.3	Předhypoteční úvěr	29
3.2.4	Státní podpora hypoték.....	30
3.3	Refinancování	32
3.4	Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření	34
3.5	Riziko.....	36
3.5.1	Klasifikace rizika.....	36
3.5.2	Přijatelnost rizika.....	37
3.5.3	Analýza rizik.....	37
3.5.4	Analýza citlivosti.....	38
3.5.5	Řízení rizika.....	39
4	Vlastní práce	41

4.1	Rozbor rizik	41
4.1.1	Rizika související s použitým nástrojem	41
4.1.2	Rizika souvisejí se změnou příjmové nebo výdajové stránky	45
4.2	Výchozí data pro analýzu	47
4.2.1	Příjmy domácností	47
4.2.2	Ceny nemovitostí	47
4.2.3	Životní minimum	48
4.2.4	Určení dostupnosti úvěru	49
4.2.5	Úrokové sazby	49
4.3	Zpracování dat	50
4.3.1	Příjmy domácností	50
4.3.2	Charakteristiky domácností	50
4.3.3	Vyhodnocení dostupnosti úvěrů	51
4.3.4	Zatížení splátkou – výchozí rok	54
4.3.5	Analýza citlivosti na změnu úrokové sazby	57
4.4	Zhodnocení výsledků	59
5	Závěr	61
6	Seznam použitých zdrojů	64
7	Přílohy	67

Seznam grafů

Graf 1: Průměrná cílová částka nově uzavřených smluv fyzickými osobami v tis. Kč .	16
Graf 2: Úrokové sazby úvěrů ze stavebního spoření v letech 2007-2012	17
Graf 3: Počet aktivních úvěrů ze stavebního spoření	19
Graf 4: Počet aktivních překlenovacích úvěrů	21
Graf 5: Reálně vyplacená státní podpora (v mld. Kč) v letech 2007-2012	23
Graf 6: Vývoj úrokových sazeb hypotéčních úvěrů v letech 2007-2012	29
Graf 7: Zatížení splátkou u sledovaných domácností.....	56
Graf 8: Výše splátky při různých úrokových sazbách.....	57
Graf 9: Změna zatížení při různých úrokových sazbách 5. decil	58
Graf 10: Změna zatížení při různých úrokových sazbách 10. decil	58

Seznam tabulek

Tabulka 1: Hodnoty splátek při různých dobách splatnosti	26
Tabulka 2: Dopady změny maximální výše odpočtu úroků od základu daně z příjmu při různých úrokových sazbách a době splatnosti 25 let.....	44
Tabulka 3: Příjmy domácností podle čistého peněžního příjmu na osobu	47
Tabulka 4: Ceny zvolených nemovitostí	48
Tabulka 5: Částky životního minima v Kč za měsíc platné od 1. 1. 2012	48
Tabulka 6: Čisté příjmy domácností.....	50
Tabulka 7: Zdroje financování vybraných nemovitostí.....	51
Tabulka 8 : Kritéria dostupnosti úvěru	51
Tabulka 9: Dostupnost úvěrů sledovaných domácností	52
Tabulka 11: Zatížení splátkou u sledovaných domácností – výchozí rok.....	54

1 Úvod

Při řešení otázky bydlení dává v České republice značná část domácností přednost bydlení vlastnickému oproti nájemnímu či jiným formám bydlení.

Důvodů k této volbě je celá řada. Jedním z nich je snaha investicí do nemovitosti rozšířit vlastní majetkovou základnu, dále také zajištění na stáří, kdy se příjmy domácnosti zpravidla výrazně snižují, a nájemné by poté mohlo představovat velké až neúnosné zatížení.

Pojem „investice do nemovitosti“ je nejčastěji vnímán jako výdělečná činnost spočívající v nakupování nemovitostí s plánem je pronajímat, případně zhodnocovat a následně výhodně prodávat. Jedná se tedy z tohoto pohledu primárně o spekulaci s nemovitostmi a jejich cenou, nikoliv o řešení otázky vlastního bydlení. Z pohledu domácnosti je ovšem koupě nemovitosti, kterou by si jinak stejně musela pronajmout, investicí. Znaky investice jsou zde naplněny tím, že je dosaženo úspor na nákladech, které by domácnost jinak hradila ve formě služby pronajímateli, a navíc se stává vlastníkem nemovitosti. ¹Dalším aspektem je možné zhodnocení investice v delším časovém horizontu vlivem trhu, ačkoli se vlastník nesnaží primárně o spekulativní zisk a pouze o nemovitosti pečuje. ²

Vlastní pořízení nemovitosti představuje pro většinu domácností velký finanční náklad, který si nemohou dovolit z úspor. K rychlému získání finančních prostředků slouží úvěry na bydlení.

Aktuální situace se pro nákup nemovitosti jeví příznivě, úrokové sazby hypoték jsou na rekordním minimu, ceny nemovitostí zaznamenaly oproti minulým rokům pokles³ a motivací může být i zrušení regulovaného nájemného. Existují ale i další faktory, především dlouhodobost úvěru, s kterou souvisí schopnost splácet i v případě nepříznivých změn podmínek na trhu. V tomto směru se jedná především o stabilní

¹ Syrový, P., *Financování vlastního bydlení*, 2009, str. 15

² Lux, S., Sunega, P., *Jak dobře investovat do bydlení*, str. 20

³ Příloha 1 Úhrnné indexy cen nemovitostí, Příloha 2 Indexy cen bytů

příjmy, vývoj úrokových sazeb na trhu a z toho vyplývající míru zatížení rodinného rozpočtu.

Z těchto důvodů je podstatné dívat se na tuto problematiku komplexně a s výhledem do budoucna, vhodně nakládat s peněžními prostředky, určovat, vyhodnocovat a minimalizovat rizika. Všechny tyto aspekty mohou mít zásadní vliv na schopnost řádného splácení.

Tato práce se zabývá možnostmi financování vlastního bydlení pomocí hypotéčních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření, analyzuje rizikové faktory související s jejich použitím. K přehlednějšímu rozdělení a hodnocení klíčových aspektů těchto metod financování je teoretická část rozdělena na dva větší oddíly, které by společně měly pomoci při výběru způsobu financování vlastního bydlení.

První oddíl obecně popisuje mechanismy fungování výše zmíněných úvěrů, jejich charakteristické rysy a z nich vyplývající podmínky pro sjednání, čerpání a splácení. Krátce pojednává o důvodech a možnostech kombinace těchto dvou úvěrů. Také zmiňuje úvěry, které s nimi souvisí, jako jsou předhypotéční a překlenovací úvěr.

V podpoře vlastnického bydlení hraje roli také stát, podmínky přiznání těchto podpor jsou nedílnou součástí této problematiky a jsou u každého produktu uvedeny.

Druhý oddíl teoretické části práce má zhodnotit rizikovou stránku věci. Nejprve je zde úvod do řízení rizik, kde jsou selektivně voleny jeho části, které mohou jednoduše, ale jasně ukázat, jak pracovat s rizikovými faktory. Dále jsou uvedena a rozebrána rizika, která souvisí s různými způsoby financování.

Praktická část čerpá z poznatků teoretické části a na statistickém vzorku ukazuje použití hypotéčního úvěru a vyhodnocuje jedno vybrané riziko.

2 Cíl a metodika práce

Cílem práce je provést komplexní analýzu zabývající se financováním bydlení pro domácnosti, zhodnocení podmínek a dostupnosti finančních nástrojů. Dále určení a vyhodnocení rizik spojených s investicemi do nemovitostí a uvedení možností jejich řešení. Sestrojit modely financování pro jednotlivé finanční nástroje a jedno z možných rizik.

Teoretická část je zpracována formou studia knižních, elektronických a legislativních zdrojů.

Hlavní teoretická část je cílená na finanční produkty používané k financování nemovitostí. Zaměřuje se především na principy jejich fungování, toto pojetí má sloužit k lepšímu pochopení a manipulaci s těmito produkty. V této části je nutností studium platné legislativy, s kterou jsou spjaty oba nástroje, a to jak svými obecnými podmínkami, tak také možnostmi státní podpory, která k nim náleží.

Další teoretickou část tvoří informace o práci s riziky, jejich klasifikace, identifikace, analýza, dále analýza citlivosti a obecné možnosti řešení. Následuje rozbor identifikovaných rizik. Rizika jsou určena autorkou a jsou podložena předchozími částmi práce nebo jsou doplněna dalšími poznatky.

V praktické části je přistoupeno k určení dostupnosti a zatížení domácností splácením úvěru na bydlení. K tomuto účelu slouží statistický vzorek, konkrétně se jedná o decilové rozdělení podle čistého peněžního příjmu na osobu, tyto údaje pochází ze statistiky rodinných účtů 2012, kterou zpracovává Český statistický úřad.

Každý decil má určen tři typové domácnosti: jednočlennou, dvojčlennou a trojčlennou. Dalšími parametry je počet dospělých, u kterých je určeno věkové omezení vzhledem k době splatnosti a možnostem státní podpory, a věk dítěte pro určení životního minima domácnosti, které sloužilo pro výpočet dostupnosti. S přihlédnutím k tomu, že u finančních nástrojů k financování bydlení je specifická potřeba zajištění úvěru

nemovitostí, jsou určeny základní prostředky, kterými rodina disponuje bez ohledu na zařazení do decilů či počtu osob.

Určeny jsou také dvě nemovitosti, na kterých je dostupnost a zatížení sledováno: starší byt a nový byt. Ceny bytů jsou převzaty nebo zkonstruovány rovněž z dat Českého statistického úřadu, kdy starší byt je určen jako průměrná kupní cena na m² vynásobená průměrnou rozlohou bytu a cena nového bytu je určena dle statistické ročenky o cenách nových bytů.

Dále bylo hodnoceno zatížení domácností splátkou. Tento ukazatel je konstruován jako poměr splátky a příjmu. A jako hranice přijatelného zatížení byla zvolena hodnota 33%, nad tuto hodnotu je zatížení hodnoceno jako nadměrné.

Navazuje rozbor zvoleného rizika, kterým je růst úrokových sazeb hypotéčního úvěru. Je vytvořeno 7 variant úroků. Úrokové sazby začínají na 3% a zvyšují se vždy o 0,5 procentního bodu až do úroku 6%. Z toho je následně vyhodnocena změna zatížení a tedy i citlivost zatížení na změnu úrokové sazby.

3 Literární rešerše

3.1 Stavební spoření

Stavební spoření můžeme v ČR považovat za velmi oblíbený produkt. Podle statistiky uveřejněné na portálu ministerstva financí je počet smluv ve fázi spoření přes 4 miliony (konkrétně 4 169 339) a počet smluv v úvěrové fázi (překlenovací + řádný úvěr) 854 210.⁴

Jeho velká obliba pramení z jeho využitelnosti, kromě úvěrů na bydlení je také v širší míře používán pro bytové rekonstrukce nebo jako forma spoření se státní podporou.

Tato část práce poskytuje obecné informace o stavebním spoření, jeho hlavních mechanismech, specifických aspektech a možnostech, které se k němu pojí.

3.1.1 Principy stavebního spoření

Stavební spoření je založeno na odlišném mechanismu než běžný bankovní systém. Hlavním rozdílem jsou zdroje, z nichž jsou půjčovány prostředky pro poskytnutí úvěrů. V případě stavebního spoření se jedná pouze o vklady účastníků, kteří jsou ve fázi spoření. Z toho důvodu jsou pro stavební spořitelnu důležití i účastníci, kteří nemají o poskytnutí úvěru zájem, tito lidé jsou nazýváni „přátelskými“ účastníky, protože poskytují peníze pro bytové potřeby účastníků, kteří o úvěr zájem mají.

Stavební spořitelny mají fixní úrokové sazby (ve fázi spoření i ve fázi úvěru) a to ve chvíli podpisu smlouvy.

Výše uvedený mechanismus neplatí pro překlenovací úvěry, pro které je možné získat zdroje stejně jako v případě běžné banky, protože úrokovou sazbu může stavební spořitelna určit sama.⁵

⁴ Ministerstvo financí ČR, mfcz.cz, Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v ČR k 30. 6. 2013, [online], vydáno 22. 8. 2013, dostupné z <http://www.mfcz.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2013/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-14037>, [citováno dne: 30. 9. 2013]

⁵ Kielar, P., Matematika stavebního spoření, 2010, str23-24

3.1.2 Smlouva o stavebním spoření

Je základním dokumentem, který vymezuje důležité podmínky jak pro stavební spořitelnu, tak pro jejího klienta. K základním parametrům smlouvy patří:

- Cílová částka
- Úroková sazba vkladů
- Úroková sazba poskytnutého úvěru
- Podmínky, které je nutné splnit k získání úvěru ze stavebního spoření
 - Povinnost dosáhnout stanoveného hodnotícího čísla
 - Naspořit určitou částku (odvozená od cílové částky, obvykle 30-50%)
 - Spořit minimálně 24 měsíců⁶
 - Další požadavky
- Způsob splacení úvěru
- Tarif

Cílová částka je zásadním parametrem smlouvy, určuje celkovou sumu peněz, kterou lze získat ze stavebního spoření, tedy jaké prostředky budou k dispozici k realizaci konkrétní bytové potřeby. Je tvořena vklady účastníka, úroky z vkladů a státní podporou a je snížena o daň z příjmů z těchto úroků (fáze spoření) a části peněz, která je poskytnuta formou úvěru. S cílovou částkou souvisí další parametry smlouvy, např. výše splátky úvěru a výše měsíční úložky ve fázi spoření.⁷ Celková suma vkladů, úroků a státní podpory nesmí překročit cílovou částku, její změna je možná, ale souvisí s ní většinou poplatky a spořitelna může také vyžadovat, aby klient přešel na jiný tarif. Výše cílové částky určuje velikost měsíční úložky.⁸

Důvodem pro zvýšení cílové částky může být například překročení hranice cílové částky výší úspor nebo potřeba získání úvěru v dané výši. Mezi důvody pro snížení cílové částky patří nutnost snížení měsíčního vkladu nebo snaha dosáhnout dřívějšího přidělení úvěru.

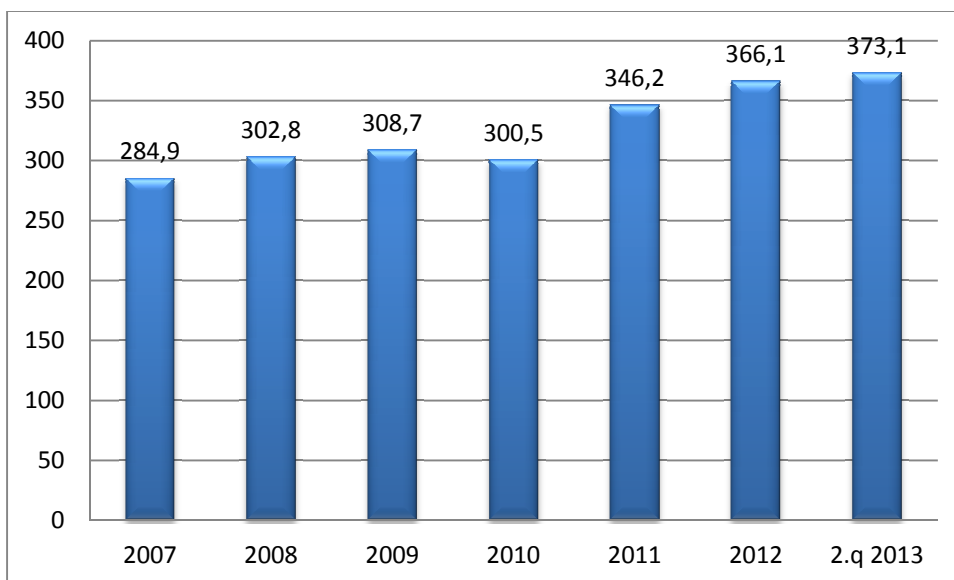
⁶ §5 odstavec 6 zákona o stavebním spoření

⁷ Kielar, Matematika stavebního spoření, 2010, str.15-16

⁸ Asociace českých stavebních spořitel, acss.cz, Cílová částka [Online], dostupné z <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/cilova-castka/>, [citováno dne 24. 9. 2013]

Průměrné cílové částky smluv o stavebním spoření v minulých letech je možné vidět v grafu 1.

Graf 1: Průměrná cílová částka nově uzavřených smluv fyzickými osobami v tis. Kč



Zdroj: Vlastní zpracování z dat Ministerstva financí ČR⁹

Z grafu vyplývá, že stavební spoření skutečně nefunguje pouze jako jediný zdroj k financování bydlení, protože je jen obtížně myslitelné, že částky nepřesahující ani hranici 400 tisíc Kč na něj mohou zajistit dostatečné prostředky.

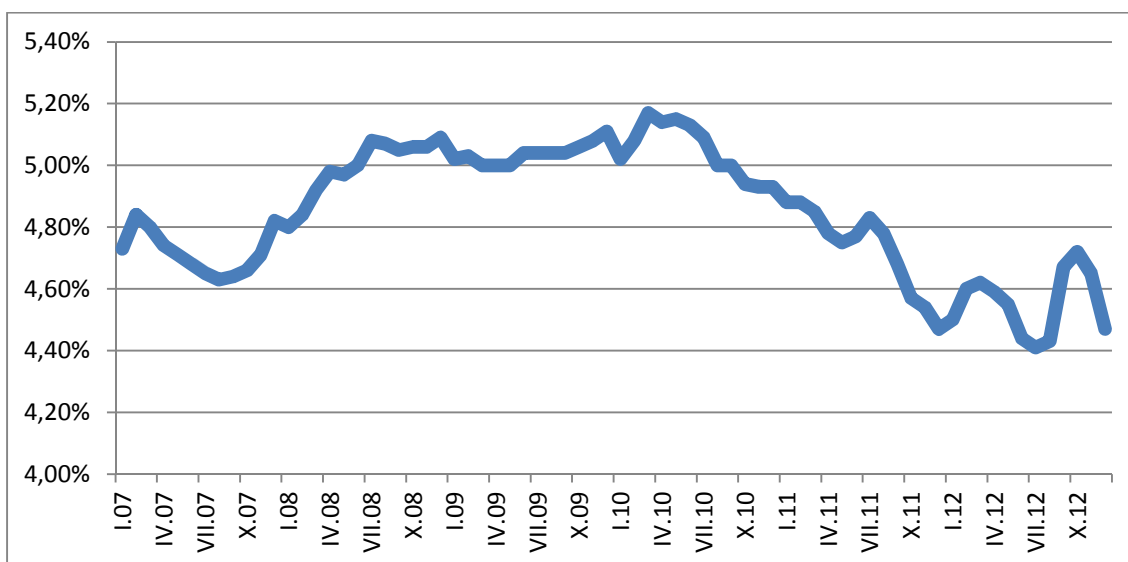
Dalším důležitým parametrem jsou úrokové sazby. Ty jsou fixní ve fázi spoření i ve fázi úroků a rozdíl mezi nimi nesmí být větší než 3 % (existuje výjimka, v případě, že klient splnil podmínky pro přidělení úvěru, ale nemá o úvěr zájem, smí stavební spořitelna změnit úrokovou sazbu z vkladů, ale pouze v případě, že od uzavření smlouvy uplynulo minimálně 6 let).¹⁰

⁹ Ministerstvo financí ČR, mfcz.cz, Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v ČR k 30. 6. 2013 [online], vydáno 22. 8. 2013, dostupné z <http://www.mfcz.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2013/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-14037>, [citováno dne: 30. 9. 2013]

¹⁰ §5 odstavec 6 a 7 zákona o stavebním spoření

Průměrné úrokové sazby úvěrů ze stavebního spoření je možné vidět v následujícím grafu.

Graf 2: Úrokové sazby úvěrů ze stavebního spoření v letech 2007-2012



Zdroj: Vlastní zpracování z dat České národní banky¹¹

Nutno podotknout, že úrokové sazby se značně liší a úvěry, které jsou sjednávány v těchto letech, měly pravděpodobně úrokové sazby sjednané v předchozích letech.

Další parametr smlouvy je tarif. Nastavení tarifů se může lišit u různých stavebních spořitelén. Obvykle je možné se setkat s variantou pomalou, standardní a rychlou. Zvolená varianta odráží rychlost přidělení i splácení úvěru.

Hlavním atributem úvěru ze stavebního spoření je jeho použití pouze na bytové potřeby uvedené v zákoně, přitom je možnost využít tyto prostředky pro financování bytových potřeb příbuzných v přímé linii, sourozenců a manžela.

¹¹ Česká národní banka, http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=19589&p_uka=14%2C15&p_strid=AAF&p_od=200201&p_do=201401&p_lang=CS&p_format=0&p_d ecsep=%2C [citováno dne: 12.3.2014]

3.1.3 Fáze stavebního spoření

Stavební spoření má dvě fáze. První fáze je spořicí, na kterou může a nemusí navazovat fáze úvěrová, protože ne každý účastník stavebního spoření má zájem o poskytnutí úvěru nebo je dostatečně bonitní pro získání úvěru. Specifikace každé fáze stavebního spoření jsou podrobněji uvedena níže.

- **Fáze spoření**

- Ve fázi spoření klient ukládá úločky na účet stavebního spoření. Výše je odvoze od cílové částky, obvykle se pohybuje okolo 0,4-0,7% měsíčně a závisí na tarifu a na potřebě finančních zdrojů v určitém čase.
- K úložkám jsou připočítávány úroky a státní podpora, odečítána je daň z úroků.
- Smlouvu lze v průběhu spoření kdykoli vypovědět, ale pokud je výpověď podána do 6 let od uzavření smlouvy, přichází účastník o státní podporu.
- Smlouva je sjednána na dobu neurčitou, spořit lze, dokud stav účtu není vyšší než cílová částka.

- **Úvěrová fáze**

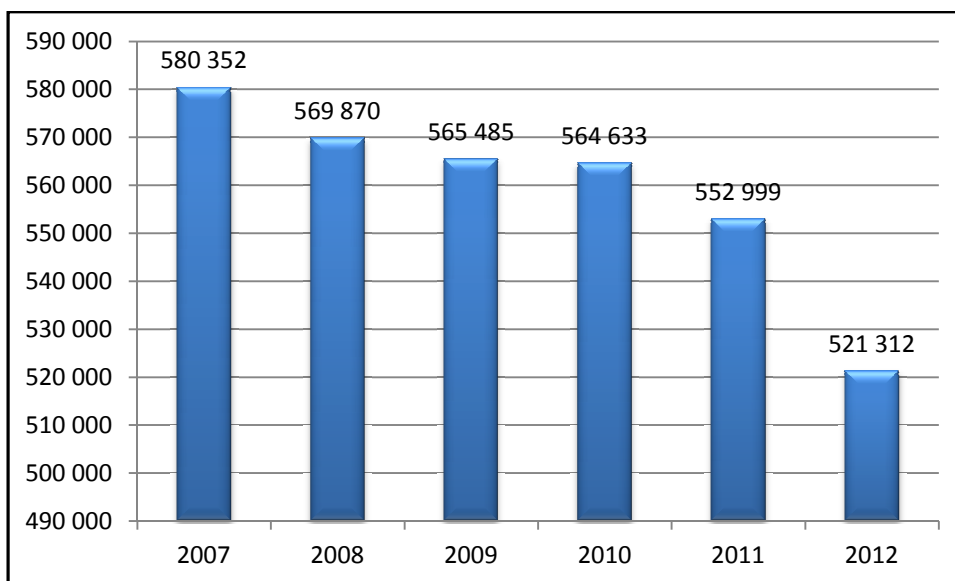
- V případě splnění daných podmínek má účastník nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.
- Výše úvěru je rozdílem mezi cílovou částkou a částkou naspořenou.
- Úvěr je splácen pravidelnými splátkami dle úvěrové smlouvy.¹²

K úvěrové fázi je třeba doplnit, že splátky jsou stanoveny jako minimální. Stavební spořitelny také umožňují kdykoli splatit celý úvěr nebo jeho část.

Situaci v letech 2007-2012 dokresluje graf 3.

¹² Kieľar, P, Matematika stavebního spoření, 2010, str.18

Graf 3: Počet aktivních úvěrů ze stavebního spoření



Zdroj: Vlastní zpracování z dat Ministerstva financí ČR¹³

Při pohledu je vidět výrazný propad mezi lety 2011 a 2012, ten si autorka vysvětluje nízkými úrokovými sazbami hypotečních úvěrů, které mohly vést k refinancování pomocí hypotečních úvěrů a vyšším zájmem sjednávat nové hypoteční úvěry místo úvěrů ze stavebního spoření. Pokud se opět vyjde z předpokladu, že nezanedbatelná část úvěrů je určena pro rekonstrukce, pak může být důvodem i probíhající finanční krize, která je provázena neochotou rodin vynakládat peníze.

¹³ Ministerstvo financí ČR, mfcz.cz, Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v ČR k 30. 6. 2013 [online], vydáno 22. 8. 2013, dostupné z <http://www.mfcz.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2013/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-14037>, [citováno dne: 30. 9. 2013]

3.1.4 Překlenovací úvěr

Při pohledu na podmínky získání úvěru ze stavebního spoření je patrné, že možnost čerpání řádného úvěru může trvat i delší dobu v závislosti na rychlosti splnění podmínek, proto stavební spořitelny nabízí produkt, který umožňuje okamžité čerpání potřebných finančních prostředků.

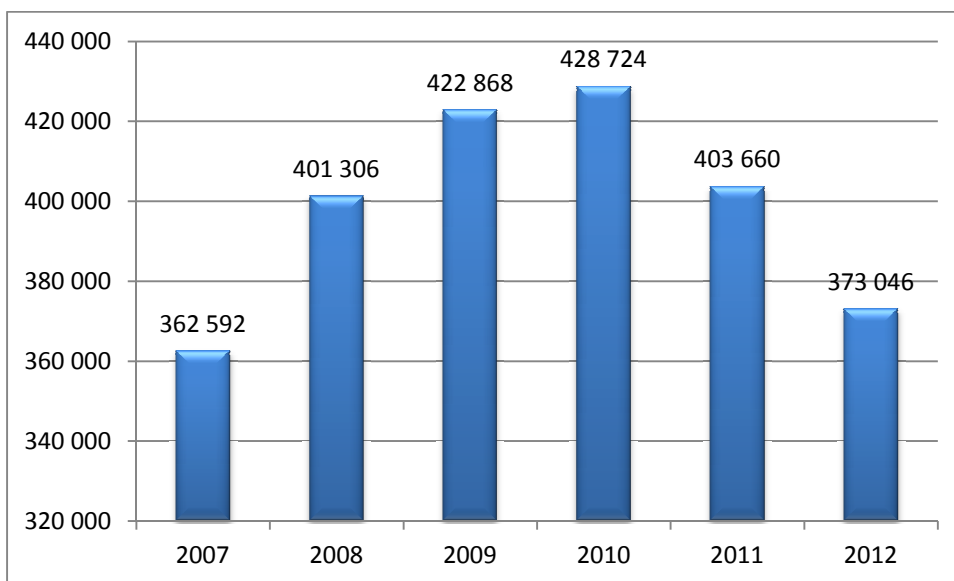
Překlenovací úvěr je svázán s účtem stavebního spoření a je poskytován až do výše cílové částky na smlouvě o stavebním spoření. Stejně jako řádný úvěr ze stavebního spoření je určen pouze na financování bytových potřeb podle §6 zákona o stavebním spoření. Je možné ho čerpat postupně i jednorázově.

Splácení překlenovacího úvěru je odlišné od splácení řádného úvěru. Překlenovací úvěr je splácen jednorázově a to cílovou částkou ze smlouvy o stavebním spoření, ve chvíli kdy na ní vznikne nárok. V průběhu trvání překlenovacího úvěru jsou hrazeny pouze úroky, a to z celé částky (nikoli jen rozdíl mezi cílovou a naspořenou částkou). Nesplácí se žádná jistina a to až do chvíle, kdy se překlenovací úvěr změní na řádný úvěr. K tomu, aby se tak stalo, je nutné zároveň pravidelně spořit na účet stavebního spoření patřičnými úločkami dle cílové částky.

Překlenovací úvěr může, ale nemusí být poskytnut z fondu stavebního spoření, smí se z něj poskytovat pouze v případě, že nenaruší poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Stavební spořitelna může získat prostředky na tyto úvěry na mezibankovním trhu. Úrokové sazby nejsou v tomto případě regulovány a mohou se v průběhu splatnosti měnit.¹⁴ Na překlenovací úvěr není právní nárok.

¹⁴ Kieľar,P, Matematika stavebního spoření, 2010, str. 10-12

Graf 4: Počet aktivních překlenovacích úvěrů



Zdroj: Vlastní zpracování z dat Ministerstva financí ČR ¹⁵

Konstatování jsou obdobná jako u řádného úvěru, ze stavebního spoření s tím rozdílem, že možnost refinancování je u překlenovacích úvěrů problematictější, protože s ní mohou souviset sankce ze strany stavební spořitelny.

3.1.5 Státní podpora stavebního spoření

Bydlení je finančně náročný, ale také velmi důležitý statek. K jeho lepší dostupnosti pro co nejširší okruh zájemců pomáhá i stát. Podpora od státu na bydlení je realizována různě, ale v této práci je pozornost zaměřena pouze na podpory, které souvisí s vybranými produkty.

Obecné členění státní podpory je na podporu přímou, ta je u stavebního spoření realizována formou příspěvku ve fázi spoření, a nepřímou, která je shodná pro různé druhy financování bytových potřeb.

¹⁵Ministerstvo financí ČR, mfcz.cz, Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v ČR [online], k 30. 6. 2013, vydáno 22. 8. 2013, dostupné z <http://www.mfcz.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2013/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-14037>, [citováno dne: 30. 9. 2013]

3.1.5.1 Přímá podpora

Státní podporu můžou získat pouze fyzické osoby a to za předpokladu, že splňují alespoň jednu z těchto podmínek:

- občan ČR
- občan EU, který má průkaz nebo potvrzení o pobytu na území ČR a přiděleno rodné číslo
- Fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a přiděleným rodným číslem
(Pozn.: rodné nebo jiné identifikační číslo musí být uděleno orgánem, který má k tomu oprávnění)

Smlouva musí obsahovat prohlášení, zda účastník v rámci dané smlouvy žádá o státní podporu.

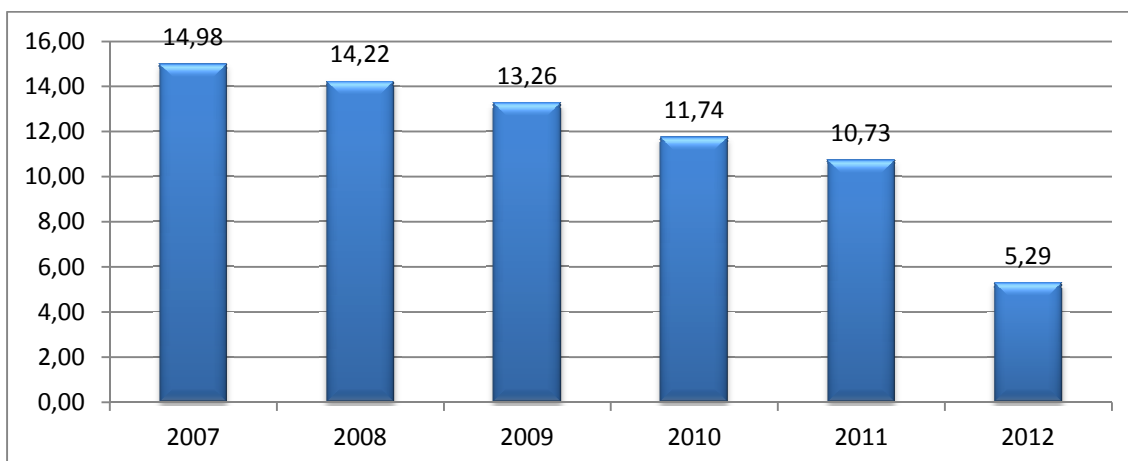
Výše státní podpory je v současnosti maximálně 2000,- Kč za rok (tj. 10% z maximální určené částky 20 000,-Kč za rok). Výše státní podpory je závislá na uspořené částce za příslušný rok. Účastník nemá nárok na podporu vyšší než 2000,- Kč ročně ani v případě, že má sjednáno více smluv o stavebním spoření. Souhrnná roční úložka přesahující 20 000,- Kč se pro účely státní podpory posunuje do dalšího roku spoření.

Státní podpora je na účtu účastníka evidována formou ročních záloh. Tyto zálohy vyplatí stavební spořitelna pouze v případě, že účastník po dobu 6 let nemanipuloval s uspořenou částkou nebo pokud účastník do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavřel úvěrovou smlouvu ze stavebního spoření a uspořená částka i prostředky z úvěru a zálohy státní podpory budou užity na bytové účely. V tom případě má účastník nárok na výplatu státní podpory jen za dobu spoření.¹⁶

Objem peněžních prostředků uvolněných pro státní podporu stavebního spoření znázorňuje graf 5.

¹⁶ Zákon č.96/1993 Sb. o stavebním spoření, v platném znění

Graf 5: Reálně vyplacená státní podpora (v mld. Kč) v letech 2007-2012



Zdroj: Vlastní zpracování z dat Ministerstva financí ČR¹⁷

Výrazný propad je způsobem změnou legislativy, kdy pro všechny smlouvy platí maximální výše podpory 2000,-Kč.

3.1.5.2 Nepřímá státní podpora

Tato podpora vychází z § 15 odstavce 3 a 4 zákona 586/1992 o dani z příjmu. Je ve formě odpočtu úroků ze základu daně. Úhrnná část úroků, o které se snižuje základ daně, nesmí být vyšší než 300 000,-Kč u všech poplatníků v jedné domácnosti. Pokud se na úvěru dle úvěrové smlouvy podílí více účastníků, uplatňuje odpočet buď jedna z nich, anebo každá z nich rovným dílem. Při placení úroků jen po část roku nesmí být uplatňovaná částka vyšší než součet 1/12 z maximální odpočitatelné částky za každý měsíc placení úroků.

Podmínky státní podpory:

- Úvěr ze stavebního spoření nebo hypotéční úvěr je použit na financování bytových potřeb.
- Tuto nemovitost používá k vlastnímu trvalému bydlení nebo bydlení manžel/manželka, rodiče nebo prarodiče obou manželů.

¹⁷ Ministerstvo financí ČR, mfcz.cz, Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v ČR k 30. 6. 2013, [online], vydáno 22. 8. 2013, dostupné z <http://www.mfcz.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2013/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-14037>, [citováno dne: 30. 9. 2013]

3.2 Hypotéční úvěrování

Hypotéční úvěry patří k hojně využívaným nástrojům pro financování bydlení, oceňuje se u nich rychlá dostupnost, maximální výše poskytovaných finančních prostředků a v současné době také nízké úrokové sazby.

Lze říci, že využitelnost úvěru se do jisté míry zvýšila ve srovnání s minulostí, v minulosti byl totiž hypotéční úvěr úvěrem účelovým, tedy zpravidla pouze k pořízení nemovitosti, její výstavby či rekonstrukce. Tato podmínka již u dnes sjednávaných úvěrů není aktuální a prostředky, získané pomocí tohoto nástroje lze mnohdy užívat i pro realizaci jiných potřeb, například z části úvěru zakoupit vybavení domácnosti.

O odlišnostech ve způsobu financování hypotéčního úvěru v porovnání se stavebním spořením už byly zmínky v předcházející kapitole. Co je třeba doplnit, je konkrétní prostředek, který mají k dispozici hypotéční banky, a tím je možnost emitovat hypotéční zástavní listy.¹⁸

Členění a náplň je shodná s kapitolou předcházející.

3.2.1 Zástava nemovitosti

Hlavním znakem hypotéčních úvěrů je nutnost zástavy nemovitosti, tato podmínka vychází ze zákona o dluhopisech. Další podmínkou je umístění zastavené nemovitosti na území členského státu.

Aby banka poskytla hypotéční úvěr, musí s ní klient nejprve sjednat zástavní smlouvu. Nemovitost musí být pro banku dostatečně kvalitní, kdy hlavním kritériem je dobrá prodejnost.

Zastavit lze i více nemovitostí, od jejich celkově oceněné hodnoty se pak odvozuje výše hypotéčního úvěru. Výše půjčky závisí na zdrojích, ze kterých banka čerpá, v případě že se jedná o hypotéční zástavní listy, může banka poskytnout úvěr maximálně na 70% hodnoty nemovitosti. Banky v současnosti poskytují hypotéční úvěry kombinací i z jiných zdrojů a nabízejí až 100% hodnoty zastavené nemovitosti.

¹⁸ „Hypotéční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotéčních úvěrů nebo části těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem dle zákona (náhradní krytí).“ -zákon č. 190/2004 o dluhopisech §28 odstavec 1

Do zástavy lze dát i rozestavěnou nemovitost, která je zapsána v katastru nemovitostí, pro zapsání do katastru nemovitostí je nezbytné, aby stavba byla již navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Při rozhodování o podílu hypotéčního úvěru na financování výstavby vychází banka z ceny budoucí obvyklé. Úvěr na výstavbu je obvykle čerpá postupně a to do 70% (v případě krytí úvěru pomocí HZL) nebo jiné bankou přijatelné procentní výše hodnoty rozestavěné stavby. Z toho vyplývá, že peníze jsou uvolňovány postupně dle růstu ceny nemovitosti v důsledku výstavby.

Na zastavované nemovitosti nesmí být zástavní právo třetí osoby, výjimkou je úvěr poskytnutý stavební spořitelnou, a to pokud stavební spořitelna s přednostním pořadím svého zástavního práva dá emitentovi HZL ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí předchozí písemný souhlas. V takové situaci lze pro účely krytí HZL zahrnout pohledávku z hypotéčního úvěru maximálně ve výši rozdílu mezi 70% zástavní hodnoty dané nemovitosti a pohledávkou z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou.¹⁹

Pro banku je zásadní zachování hodnoty nemovitosti, klient je nucen mít nemovitost pojištěnou a pojistné plnění vinkulovat v její prospěch.

K základním informacím je nutné doplnit, že majitel zastavené nemovitosti a dlužník nemusí být stejná osoba a nemovitost musí být zastavena celá.

3.2.2 Průběh hypotéčního úvěru

3.2.2.1 Čerpání hypotéčního úvěru

Hypotéční úvěr lze čerpat jednorázově typicky v případě nákupu nemovitosti, splacení hypotéčního úvěru při refinancování nebo vypořádání majetkových vztahů k nemovitosti. Pokud se jedná o výstavbu nové nemovitosti, opravu nebo modernizaci může čerpání trvat delší dobu. Při postupném čerpání se nejprve splácejí pouze úroky z vyčerpané částky a to až do doby vyčerpaní celého úvěru. Po ukončení čerpání se začíná splácet úrok i jistina. Z toho vyplývá, že delší doba čerpání znamená i větší náklady.²⁰

¹⁹ §30 odstavec 2 a 4 zákona č. 190/2004 o dluhopisech v platném znění

²⁰ Pavelka, F., Opltová, R., Jak správně na hypotéky, 2. Vydání, 2003, str.20

Splácení úvěru probíhá v pravidelných měsíčních splátkách, výše splátek je odvislá od metody splácení. Možnosti splácení jsou na rozdíl od stavebního spoření dány a řídí se přesně daným splátkovým kalendářem, pro banku není výhodné, aby klient splácel dříve, než stanoví úvěrová smlouva a to proto, že banka si půjčuje peníze na konkrétní dobu např. 5 let a má závazek je splatit i se sjednaným úrokem. Z toho důvodu banka klienta sankcionuje za předčasné splacení části nebo celého úvěru. Výjimku tvoří konec tzv. fixačního období, kdy se mění úroková sazba (banka si znovu půjčuje a nabízí úrok), v té době se mění podmínky smlouvy a je možnost úvěr částečně nebo úplně splatit.²¹

3.2.2.2 Doba splatnosti

Hypotéční úvěr je z pravidla dlouhodobou záležitostí, splatnost úvěru se pohybuje v horizontu 5-40 let. Omezení v délce splácení je typické pro případy, kdy je žadatel o úvěr staršího věku, tj. dosáhne důchodového věku před splacením úvěru, takovou situaci banky nepřipouští.

Délka splatnosti významně ovlivňuje splátku a tím i měsíční zatížení. Platí, že čím delší je doba splatnosti, tím menší je splátka a naopak. Konkrétní příklad anuit pro různé druhy splatnosti znázorňuje tabulka 1.

Tabulka 1: Hodnoty splátek při různých dobách splatnosti

při úrokové sazbě **3,5%** a výši úvěru **2 000 000,-Kč**, hodnota poplatku je stanovena na 150,-Kč/měsíc²²

Doba splatnosti	10	15	20	25	30	35	40
Splátka	19 777	14 298	11 599	10 012	8 981	8 266	7 748
Poplatky	18 000	27 000	36 000	45 000	54 000	63 000	72 000
Celkově zapláceno	2391 261	2600 577	2819 807	3048 741	3287 122	3534 641	3790 953

Zdroj: Vlastní zpracování v MS Excel

Pozn.: Z tabulky je zřejmé, že čím delší doba, tím nižší splátky, ale rozdíl ve splátkách pro 30-35ti letou (35-40ti letou) hypotékou je velmi nízký - v řádu stokorun.

²¹ Syrový, P., Financování vlastního bydlení, 5. vydání, 2009, str.39

²² Konkrétně funkce platba * (-1), protože platby jsou evidovány jako záporná hodnota

3.2.2.3 Metody splácení hypotéčního úvěru

Nejčastější metodou splácení hypotéčního úvěru je anuitní splácení, celková výše splátky je stále stejná, mění se poměr mezi úrokem a úmorem. Úrok postupně klesá a úmor narůstá. Tato metoda je oblíbená pro neměnnost splátky, což usnadňuje finanční plánování, alespoň po dobu daného fixačního období.

Další možností je degresivní způsob splácení, při této metodě je úmor po celou dobu konstantní, úrok se snižuje s poklesem jistiny a v důsledku se snižuje i celá splátka. Zásadní nevýhodou je vysoká počáteční zátěž, tedy menší možnost odkládat peníze do rezervy. Z hlediska úroků se zaplatí nejméně.

Progresivní splácení je charakteristické nižším počátečním zatížením, kdy splátky jistiny (úmor) jsou nízké a postupně se navyšují a to rychleji než klesají úroky. Pro banky představují riziko, protože vycházejí z předpokladu, že dlužníkovy příjmy se budou zvyšovat. V tomto případě se zaplatí na úrocích nejvíce.²³

3.2.2.4 Úroková sazba

Úroková sazba patří k jednomu z hlavních měřítek úvěrů. Při hodnocení bankovních produktů patří k prvním srovnávaným kritériím. Úrokové sazby uváděné na webových stránkách často odráží pouze jeden konkrétně uvedený případ. Banka hodnotí svého klienta komplexně, její rozhodnutí o konkrétní výši úrokové sazby mohou ovlivnit následující skutečnosti:

- účel úvěru
- doba fixace
- výše zajištění úvěru
- bonita

Účel úvěru

Účel úvěru je pro banku významný, na základě tohoto údaje odhaduje banka ochotu klienta splácet. Při účelovém úvěru na vlastní bydlení je pravděpodobné, že se klient

²³ Pavelka, F., Opltová, R., Jak správně na hypotéky, 2. Vydání, 2003, str.22-23

bude v maximální míře snažit o řádné splácení. Jiná situace je při poskytování úvěru na koupi bytu za účelem jeho následného pronájmu, nebo bezúčelného úvěru, kde banka požaduje vyšší úrokovou sazbu.

Fixace

Fixace představuje období, kdy se nemění úroková sazba a splácející si je jist výší splátky. Doba fixace je různá, lze se setkat s fixací na 1,3,5,10,15 let nebo i s fixací po celou dobu trvání. Volba fixačního období se odvozuje především od výše současných a očekávaných úrokových sazeb a možností splatit jednorázově větší částku.

Výše zajištění

Obecně platí, že čím větší je objem zapůjčených prostředků v poměru k vlastním zdrojům (LTV), tím je úroková sazba vyšší. Vysoký podíl vlastních investovaných peněz signalizuje bance větší pravděpodobnost, že o zástavu klient nebude chtít přijít, a že v případě prodeje bude její pohledávka zcela uhrazena. Za předpokladu velmi vysokého poměru LTV (90-100%) by při krizi na realitním trhu a poklesu ceny nemovitostí neměla banka hypotéku dostatečně zajištěnou.²⁴

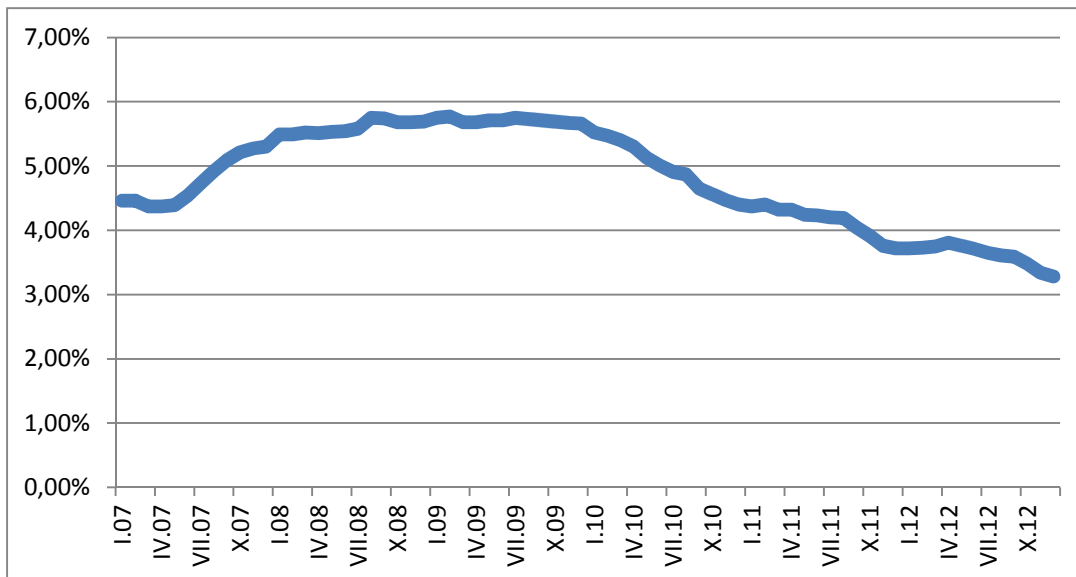
Bonita

Bonita klienta zahrnuje celou škálu charakteristik žadatele o úvěr. Jedná se o hodnocení příjmu, pracovní pozice, délku pracovního poměru, platební morálku v minulosti, pokud je úvěr sjednáván u banky, kde má žadatel jiný účet, atd. Kontrolují se také registry dlužníků, pokud v něm má žadatel záznam, je pro něj získání úvěru problematické.

²⁴ Syrový, P. Financování vlastního bydlení, Grada Publishing, 2009, str.31-33

Jaký byl vývoj úrokových sazeb v letech 2007-2012 je vidět na grafu 6.

Graf 6: Vývoj úrokových sazeb hypotéčních úvěrů v letech 2007-2012



Zdroj: Vlastní zpracování z dat České národní banky²⁵

3.2.3 Předhypotéční úvěr

Jedná se o úvěr, který předchází úvěru hypotečnímu, a má na něj přímou návaznost. Hlavním znakem je jeho krátkodobost, doba splatnosti je obvykle v horizontu jednoho roku (může být vyšší v případě stavby) po této době je nahrazen klasickým hypotéčním úvěrem. Jeho použití se nabízí v případech, kdy není možnost ručit nemovitostí.

Jedná se nejčastěji o tyto případy:

- Financování privatizace obecních bytů
- Koupě stavebního pozemku od obce
- Koupě družstevního bytu

²⁵ Česká národní banka, http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=19589&p_uka=14%2C15&p_strid=AAF&p_od=200201&p_do=201401&p_lang=CS&p_format=0&p_d ecsep=%2C [citováno dne: 12.3.2014]

- Výstavba montovaných domů, dřevostaveb, panelových systémů – kdy obvykle nedochází k mezikroku „rozestavěná stavba“
- Koupě nemovitosti od developerské firmy

U družstevních bytů banka žádá dokumenty dokládající převod bytu do osobního vlastnictví. Tato podmínka je nezbytná, ale není jediná. Protože se jedná o nezajištěný úvěr, který je pro banku více rizikový, pak velice důkladně zkoumá bonitu klienta a může požadovat i vyšší spoluúčast, tj. neposkytuje tak velké procento následné zástavní hodnoty nemovitosti.

Mechanismus předhypotéčního úvěru je obdobný jako u překlenovacího úvěru. Po dobu trvání úvěru se splácí pouze úroky a po zapsání zástavního práva ve prospěch banky je tento úvěr splacen hypotéčním úvěrem, který je následně splácen od začátku.

Úrokové sazby bývají vyšší než u běžného hypotéčního úvěru, což reflektuje zvýšené riziko pro banku.²⁶

3.2.4 Státní podpora hypoték

3.2.4.1 Přímá státní podpora

V současnosti je přímá státní podpora u nových smluv 0%, vyplývá to z nízkých úrokových sazeb. Přímá státní podpora je poskytována podle nařízení vlády, jedná se o program podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty na základě nařízení vlády č. 249/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Podmínky podpory:

- věk žadatele je nižší než 36 let
- žadatel při podání návrhu není vlastníkem ani spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je podpora čerpána musí být starší než dva roky a nacházet se na území ČR

²⁶ FINCENTRUM Hypoindex.cz, Předhypotéční úvěr: Jak financovat družstevní byt [online], Zámečník, P., uveřejněno: 19/6/2009, dostupné z <http://www.hypoindex.cz/predhypotecni-uver-jak-financovat-druzstevni-byt/>, [citováno dne 15/10/2013]

- po dobu čerpání příspěvku musí být zakoupený byt ve výlučném vlastnictví příjemce nebo ve společném jmění manželů a sloužit k jejich trvalému bydlení

Pokud má žadatel manžela/manželku, platí tyto podmínky pro oba.

Výše státní podpory se určuje vždy k 1. únoru a při níže uvedených průměrných úrokových sazbách činí:

- 8% a více: 4 procentní body
- Nižší než 8% a vyšší nebo rovné 7%: 3 procentní body
- Nižší než 7% a vyšší nebo rovné 6%: 2 procentní body
- Nižší než 6% a vyšší nebo rovné 5%: 1 procentní bod
- Při úrokové sazbě nižší než 5% je příspěvek nulový.²⁷

Žádost se předkládá nejdříve v den uzavření smlouvy a nejpozději v den prvního čerpání úvěru. I v situaci, kdy je v danou chvíli výše příspěvku nulová se doporučuje si o tuto podporu zažádat pro případ, že v následujícím období je možnost jejího využití.

Příspěvek se poskytuje do maximální částky jistiny ve výši 800 tis. Kč při koupi bytu, nebo na koupi rodinného domu s jedním bytem nejvýše do 1,5 mil. Kč částky jistiny. Na částku, která překračuje tyto limity, není dotace udělována. Příspěvek je poskytován po dobu splácení, nejvýše však po dobu 10 let.

Příspěvek se stanoví jako rozdíl mezi výší splátek při úroku bez příspěvku a výší splátky snížené o dané procentní body. Po dobu fixace platí úroková dotace, která byla aktuální na jejím začátku, nejvýše však na dobu 5 let.

3.2.4.2 Nepřímá státní podpora

Nepřímá státní podpora je shodná s podporou uvedenou v předešlé kapitole.

²⁷ Nařízení vlády č.249/2002 Sb., v platném znění

3.3 Refinancování

Možnost změnit banku při změně fixace úrokové sazby a splatit stávající hypotéku, hypotékou novou je označována jako refinancování. Nemusí se jednat pouze o hypotéční úvěry, lze refinancovat i úvěr ze stavebního spoření úvěrem hypotéčním a naopak.

V posledních několika let se toto slovo stalo frekventované, a to hlavně kvůli razantnímu poklesu úrokových sazeb a rozšíření hypoték do více bank, čímž se zvýšila konkurence. Tato situace na trhu ale neznamená automaticky odchod od stávající banky, ta může svým klientům nabídnout obdobnou úrokovou sazbu jako kterákoli jiná, ale také nemusí a může předpokládat, že klient nechce znovu zařizovat náležitosti související s úvěrem a bude dál platit bankou stanovený úrok pro další období.

Argumentem pro změnu je případné výraznější snížení úrokové sazby a v důsledku i snížení splátky, dalším důvodem může být potřeba výhodnějšího nastavení podmínek smlouvy nebo prostá nespokojenost s bankou.

S konkrétními postupy, jak má vypadat příprava a průběh refinancování, je možné se setkat v nejrůznějších článkách v tisku nebo na internetových stránkách. Několik základních poznatků je shrnuto níže.

Vhodná doba k realizaci je období konce fixace, kdy je možnost úvěr bez sankcí splatit. Banky posílají nabídky na následující období s několikátýdenním předstihem, ale tato doba nebývá dostačující pro průzkum a jednání s konkurencí, a následné vyjednávání se stávající bankou. Vhodnější je vyžadovat nabídku úrokové sazby po vypršení nynější fixace dva i více měsíců předem.

Když tato nabídka není vyhovující, přistupuje se k prověření konkurence a porovnání nabídek. Pokud je nabídka konkurence příznivější i při zohlednění náležitostí jako jsou poplatky za zpracování, vedení účtu, atd., je vhodné současnou banku s tímto faktem seznámit a vyjednávat o změně podmínek.

Za předpokladu, že rozdíl mezi stávající a konkurenční bankou není příliš velký (závisí také na velikosti úvěru) není důvod přecházet za každou cenu, se změnou banky souvisí

předkládání dokumentů obdobných jako při čerpání původního úvěru a mohou vzniknout i dodatečné náklady, např. výpis z katastru nemovitostí, potvrzení o zůstatku úvěru nebo nový odhad ceny nemovitosti.²⁸

Z praktického hlediska je k realizaci nezbytný souhlas s přistoupením nové banky na druhé místo v zástavě a příslib vymazání zástavního práva k nemovitosti. Dále je nutné oznámit mimořádnou splátku zůstatku úvěru a s novou bankou sjednat čerpání na tuto dobu.²⁹

Velký rozsah refinancování zkresluje statistiky, které prozatím nerozlišují, zda je hypotéční úvěr „zcela nový“ nebo je pouze důsledkem změny banky. Z tohoto pohledu je nahlížení na tyto statistiky málo vypovídající.

²⁸ Syrový, P. Financování vlastního bydlení, 2009, str.87-89

²⁹ FINCENTRUM Hypoindex, Hypoindex.cz, Sto tisíc klientu bude letos refinancovat. Banky se perou o stomiliardový koláč.[online], Monika Hrušková, vydáno: 22. 3. 2013 <http://www.hypoindex.cz/sto-tisic-klientu-bude-letos-refinancovat-banky-se-perou-o-sto-miliard/> [citováno dne: 15.10.2013]

3.4 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

Specifika obou produktů jsou známa, alespoň pro samostatné užití. Jejich kombinace může být často výhodnější, popřípadě se jejich vlastnosti mohou vhodně doplňovat. Mezi typické příklady společného užití patří:

- Koupě nemovitosti, kdy je k dispozici jen minimum prostředků pro základ hypotéky, tzn. nutnost půjčit si vysoké procento zástavní hodnoty nemovitosti (např. 90-100%).
- Refinancování
- Spoření pro částečné splacení na přelomu fixačního období

3.4.1.1 Minimum základních prostředků

Tato situace může nastat, když se situace na trhu jeví jako velmi výhodná pro získání levného hypotečního úvěru nebo žadatelé o hypotéku potřebují urychleně řešit bytovou situaci, ale jejich vlastní zdroje jsou malé. Hypoteční banky mohou v jistých případech půjčovat i do 100% odhadní ceny nemovitosti, klient ale musí prokázat vysokou bonitu, ne každý tedy na tak velký úvěr dosáhne. Vysoký podíl úvěru k zástavní ceně nemovitosti se také odrazí na zvýšené úrokové sazbě. Je nutné porovnávat úroky v jednotlivých variantách dle LTV.

V případě, že žadatel o hypotéku má sjednané stavební spoření a splňuje podmínky pro čerpání úvěru nebo již může nakládat s uspořenými penězi, má u hypotéky základ pro nižší LTV³⁰ a tím dostupnější úvěr s nižší úrokovou sazbou. Úvěr ze stavebního spoření je čerpán jen do takové výše, do které není nutné zajištění, protože zajištění nemovitostí je nezbytné pro hypotéku. Pokud v současné chvíli nejsou k dispozici peníze ze stavebního spoření, je možné si vzít překlenovací úvěr. Zatížení je v takové chvíli vysoké, splácí se úroky z překlenovacího úvěru, hypoteční úvěr a do toho je nutné ještě spořit na účet stavebního spoření. V takovém stavu může i mírně vyšší sazba hypotečního úvěru vycházet lépe, je nutné posoudit konkrétní okolnosti.³¹

³⁰ Loan to Value - podíl úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti

³¹ FINCENTRUM Hypoindex.cz, Chcete zlevnit hypotéku? Zkombinujte ji se stavebním spořením [online], Silík, J., vydáno: 22/04/2013, dostupné z <http://www.hypoindex.cz/chcete-zlevnit-hypoteku-zkombinujte-ji-se-stavebnim-sporenim/>, [citováno dne: 15/10/2013]

3.4.1.2 Refinancování

Důvody refinancování hypotéčního úvěru pomocí stavebního spoření jsou obdobné jako ve výše uvedeném textu - růst úrokových sazeb nebo lepší podmínky a hlavně jistota, že se úroková sazba nezmění. Může se také používat v pozdějších fázích úvěru, kdy je hodnota jistiny dostatečně nízká, aby mohla být pokryta z úvěru ze stavebního spoření, ke kterému není nezbytné zajištění a tím zanikla zástava (a s ní spojené riziko ztráty nemovitosti) dříve.

3.4.1.3 Spoření pro částečné splacení

Stavební spoření může být užitečné i v případě, že není možnost splatit celou stávající hypotéku, ale jen část. Této možnosti se využívá opět při růstu úrokových sazeb, na konci fixačního období se tedy splatí tímto způsobem část úvěru, poklesne jistina a dále se splácí sice vyšší úrok, ale z nižší částky. Možnost kombinace také umožňuje čerpat více podpor (odpočet úroků a státní podporu stavebního spoření). Výhodou je i možnost uzavření více smluv, pro každého z partnerů jednu smlouvu se státní podporou.³²

³² Syrový, P., Financování vlastního bydlení, 2009, str.108-111

3.5 Riziko

Problematika rizik je často spjata s podnikáním, projektovým řízením nebo určováním bezpečnostních rizik. Pro tyto obory je zásadní, ostatně odborná literatura je zaměřena převážně na rizika vztahující se k nim, ale rizika vyhodnocují lidé denně při mnoha svých aktivitách a důležitých rozhodnutích.

Charakteristickým rysem rizika je odchylka od plánovaného záměru, ať ve smyslu časovém, nákladovém, bezpečnostním nebo jiném, s kterou souvisí možnost ztrát (finančních, majetkových, personálních) nebo nedosažení cíle. Odchylka může být pozitivní i negativní, proto je riziko někdy vnímáno i jako příležitost.

Tato část je krátkým teoretickým průřezem, který sumarizuje základní pojmy z analýzy a řízení rizik a také nejčastěji používané možnosti řešení rizik. Části kapitoly jsou zvoleny selektivně, aby vyhovovaly zaměření práce.

3.5.1 Klasifikace rizika

Pro lepší představu a následné určování rizik je zařazeno krátké rozdělení rizik, podle různých znaků.

Klasifikace vybraných skupin rizik:

- **Systematické riziko** zasahuje širší oblast hospodářství, je vyvoláno společnými faktory např. legislativní změny daňových zákonů nebo změny na trhu.
- **Vnitřní rizika** jsou spojena se subjektem firmou, domácností atd. vztahují se k jejich fungování. Vnější souvisí s vykonávanou aktivitou.
- Při **ovlivnitelném riziku** je možné působit na příčiny (prevence) i na dopady rizika, **neovlivnitelného rizika** pouze na minimalizaci dopadů.

Jiné hledisko členění je podle věcné náplně, pro následující část jsou podstatná tato rizika:

- **Ekonomické riziko** se zaměřuje hlavně na nákladová rizika, která jsou vyvolávána růstem cen, surovin, materiálu, energií a služeb.
- **Finanční** souvisí se způsobem financování (poměr vlastních a cizích prostředků), změnami úrokových sazeb a dostupností zdrojů financování, pohybem měnových kurzů, splatností závazků atd.
- **Legislativní** je vyvoláno politikou vlády, typicky změnou daňových zákonů, snížením ochrany domácího trhu, změnou rozpočtové a investiční politiky, atd.³³

3.5.2 Přijatelnost rizika

Přijatelnost rizika představuje celkovou míru rizika, kterou je subjekt ochoten podstoupit.

K další práci s riziky je nejdůležitější rozhodnout, zda je zjištěná úroveň rizika nižší než přijatelná úroveň. V situaci, kdy riziko je mimo hranice přijatelnosti, není vhodné projekt realizovat, resp. může být, ale pouze za předpokladu přijetí opatření, které rizika mírní nebo eliminují a tím sníží úroveň rizika na přijatelnou hranici.

Při určování přijatelnosti se zohledňuje několik faktorů, jedná se hlavně o míru vnímání rizika, averzi vůči riziku, posouzení prospěchu z činnosti a samozřejmě nákladové hledisko. Z ekonomického hlediska se posuzují náklady a přínosy, kdy přínosy musí převažovat a opatření musí být finančně dostupná.³⁴

3.5.3 Analýza rizik

Hlavním úkolem analýzy rizik je popsat a zhodnotit všechny varianty, které mohou nastat dostatečně přesně a včas, aby na ně bylo možné reagovat. Je nezbytná pro rozhodovací proces, kde jsou na základě poznatků zjištěných v této části přijímána opatření.

³³ Hnilica, J., Fotr, J., Aplikovaná analýza rizika, 2009, str. 12-18

³⁴ Procházková, D., Analýza a řízení rizik, 2011, str. 136-140

3.5.3.1 Identifikace rizik

Klíčová součást analýzy rizik je právě jejich identifikace, jejím hlavním účelem je získat úplný soubor faktorů, které aktivitu ovlivňují. Včasná identifikace umožňuje rychlou a lépe promyšlenou reakci

Ke kompletnímu výčtu rizikových faktorů je vhodné rozdělení na dílčí části, aby bylo možné se detailně zaměřit na každý možný aspekt, který by mohl činnost ovlivňovat.

K správnému určení rizika je nezbytné ujasnit si několik věcí:

- Faktory, které mají vliv na realizovaný záměr (co způsobuje odchylky)
- Problémy a možnost jejich výskytu při realizaci. Mohou vycházet z dřívějších zkušeností nebo z předpokladů do budoucna.
- Výskyt rizika: kdy, kde, jak a proč se riziko vyskytuje; koho a do jaké míry ovlivní.³⁵

3.5.3.2 Určení významnosti rizika

Významnost rizika je důležitým faktorem, umožňuje se lépe zaměřit na důležité aktivity, které mohou výrazně ohrozit cíl. K posuzování důležitosti se přistupuje různě, může se jednat o kvalitativní hodnocení, kdy nejsou k dispozici číselné charakteristiky a riziko je hodnoceno slovní formou, či kvalitativní hodnocení v případě, že jsou známy např. pravděpodobnosti nedosažení/překročení plánu nebo jiné statistické charakteristiky, jako je variabilita, rozptyl, atd. Někdy je také používána semikvantitativní metoda, která spojuje číselné vyjádření významnosti rizika s kvalitativním, které je určeno expertním hodnocením.

3.5.4 Analýza citlivosti

Je jednou z metod, která určuje změnu sledované veličiny při změnách rizikového faktoru. Používá se k posouzení významu rizikových faktorů ovlivňující určený cíl. Jednoduchou formu, která je zvolena i v praktické části této práce představuje jednofaktorová analýza rizika, která umožňuje zkoumat důsledky izolovaných změn jednotlivých faktorů. Vyhodnocení probíhá na základě velikosti odchylky od původního

³⁵ Hnilica, J., Fotr, J., Aplikovaná analýza rizika, 2009, 28-30

stavu. Malé změny se považují za nevýznamné, s rostoucí odchylkou jejich význam stoupá. Z tohoto rozdělení lze také určit různé scénáře: optimistický, nejpravděpodobnější a pesimistický.³⁶

3.5.5 Řízení rizika

Řízení rizik představuje aktivity, které mají za cíl omezení rizik současných i budoucích, a navrhnout řešení k jejich odstranění nebo ke zmírnění jejich dopadů. Nezbytnou součástí je rozhodování.

K rozhodování je podstatné mít dostatek relevantních informací, aktivně vyhledávat a zohledňovat změny, nové poznatky o sledované oblasti, problémy, rizika hodnotit v souvislostech, monitorovat současný stav a zajímat se o budoucí vývoj.

Řízení rizik má dvě základní části, jedná se o:

- Vypořádávání se s riziky prostřednictvím plánování
- Vhodnou a včasnou reakci na vzniklé rizikové situace

3.5.5.1 Metody snižování rizika

Snižování rizika je jedním z hlavních úkolů řízení rizik. Mezi zcela běžné metody používané k tomu účelu patří vytváření plánů, tvorba rezerv a pojištění.

Plánování

Vytváření plánů patří k jednoduchým, ale efektivním preventivním prostředkům pro zmírnění nebo eliminaci rizika. Je běžně využívanou součástí přípravy různých aktivit (od financování velkých projektů po přípravy dovolené atd.), umožňuje navrhnout různá opatření a postupy v krizových situacích.

U dlouhodobých úvěrů plánování představuje především vhodné nastavení podmínek, kdy nastavení úvěru příliš nezatěžuje rodinný rozpočet a umožňuje odkládat část peněz do rezerv.

³⁶ Hnilica, J., Fotr, J., Aplikovaná analýza rizika, 2009, str. 32

Rezervy

Rezervní prostředky představují základní opatření ve chvíli, kdy není přijato žádné jiné protiopatření nebo jiné opatření není ekonomicky výhodné. Do jaké míry lze snižovat rizika pomocí rezerv, závisí na jejich výši, na možnostech je tvořit a také na rozsahu rizik, které mají rezervy kryt.

Pojištění

Velmi často používaná redukce rizika, kdy je riziko přenášeno na jiný subjekt - pojišťovnu. Nejčastěji jsou sjednávány pojistky proti velkým finančním ztrátám, které jsou sice málo pravděpodobné, ale potencionální dopady by byly značné.³⁷

Při sjednání hypotéčních úvěrů bankovní ústavy obvykle vyžadují pojištění nemovitosti, protože ji mají po dlouhá léta v zástavě. Někdy je vyžadováno i životní pojištění pro případ úmrtí osob, které hypotéku splácí, jeho výše se obvykle rovná zapůjčené částce, proto je doporučováno sjednávat pojistné s klesající pojistnou částkou dle průběhu splácení jistiny.

³⁷ Řízení rizik, Smejkal, V., Rais, K., 2003

4 Vlastní práce

4.1 Rozbor rizik

Hlavním rizikem je ztráta nemovitosti, která z finančního hlediska znamená ztrátu části nebo všech vynaložených prostředků a z hlediska psychického především ztrátu místa, který byl domovem.

Tento scénář patří mezi katastrofické a je samozřejmě potřeba se mu vyhnout, v průběhu splácení se mohou vyskytnout závažné situace, které mohou dospět až k uvedenému scénáři nebo k mírnějším problémům, které „jen“ odchýlí skutečnost od očekávání. Pro bližší představu jsou zde vybraná rizika rozebrána.

Vybraná rizika jsou dále dělena takto:

- a) Rizika související s použitým nástrojem
- b) Rizika spojená se změnou příjmové nebo výdajové stránky

Je třeba upozornit, že zde rozebíraná rizika, nejsou čistými riziky, prakticky ve všech případech je možnost pozitivního vychýlení, ale pro účely práce bude přihlíženo spíše k jejich možným negativním dopadům.

4.1.1 Rizika související s použitým nástrojem

4.1.1.1 Změny v podpoře stavebního spoření

Pokud je jako zdroj financování použit řádný úvěr ze stavebního spoření, pak nejsou možné změny příliš velkým problémem, smlouva je uzavřena a všechny náležitosti jsou zřejmé. V případě překlenovacího úvěru je situace odlišná, na účtu stavebního spoření je připisována státní podpora a její snížení může tedy prodloužit dobu přidělení nebo zvýšit úložky.

Další možností, kdy se změna může projevit, je v případě, že stavební spoření je používáno pro spoření se státní podporou, například jako rezervní úložiště peněz nebo pro účely částečného splácení hypotéčního úvěru (kdy se použije uspořené částka na stavebním spoření), pak snížení státní podpory může v důsledku znamenat nižší, než očekávané množství finančních prostředků. Jak velký bude rozdíl mezi plánovanou

sumou peněz a reálně vyplacenou sumou peněz, záleží na rozdílu mezi původní a novou výší státní podpory³⁸ a rozhodnutím, zda případná změna platí pouze na nově uzavřené nebo i na staré smlouvy, dalším faktorem ovlivňující je daňová sazba³⁹ na úroky a státní podporu.

Celkový dopad se odráží také na počtu smluv v rodině a případném opakovaném užitím toho produktu po vázací době.

4.1.1.2 Další změny v podmínkách stavebního spoření

Hodně diskutovaná novela zákona o stavebním spoření měla představovat prakticky nejzásadnější změnu ve fungování stavebních spořitelen, byla již dvakrát prohlasována poslaneckou sněmovnou ke třetímu čtení, ke kterému nedošlo kvůli jejímu rozpuštění (srpen 2013). Není tedy jisté, zda na ní někdo naváže, resp. návrh předloží znovu. Každopádně vyvolala velké debaty o budoucnosti stavebního spoření.

Zásadní změny, které by novela přinesla:

- prokazování účelového užití prostředků na bytové potřeby ve všech případech
- účelové použití úspor pro převod na doplňkové penzijní spoření (v budoucnu se uvažuje i pro financování studia)
- rozšíření stavebního spoření i do běžných bank⁴⁰

Tyto změny by ve výsledku vedly k horší dostupnosti úvěrů.⁴¹

³⁸ Její výše se v čase měnila a to z maximálně 4500,- Kč (při spoření alespoň 18 000,-Kč/rok), které byly přiznávány, pokud byla smlouva sjednána v letech 1993-2003, dále 3000,-Kč (při spoření alespoň 20 000,-Kč/rok) v letech 2004-2010, od roku 2011 je tento příspěvek maximálně 2000,- Kč (při spoření alespoň 20 000,-Kč) pro všechny smlouvy.

³⁹ V minulosti mělo stavební spoření výjimku ze zákona- nemuselo platit daně z úroků, to v současné chvíli neplatí. Dále bylo ministerstvem financí v roce 2011 schválena mimořádná jednorázová 50% daň ze státní podpory stavebního spoření (pro rok 2010), která byla následně ústavním soudem zrušena.

⁴⁰ Asociace českých stavebních spořitelen, [online], Novela zákona o stavebním spoření, dostupné z <http://www.acss.cz/cz/novela-zakona-o-stavebnim-sporeni/> [citováno dne: 5. 12. 2013]

⁴¹ Vyplývá to z principů fungování stavebních spořitelen, kdy úvěry jsou poskytovány i z vkladů klientů, kteří o úvěr nemají zájem, tím se stávají dostupnější, nicméně po této změně se předpokládá, že další smlouvy se budou sjednávat, jen pokud bude mít účastník následně zájem o úvěr. Přesný mechanismus je uveden v kapitole o stavebním spoření.

V současné chvíli se nejedná o velké riziko, ale je třeba si uvědomovat, že stavební spoření je s legislativními změnami spjato mnohem více než hypotéční úvěr, který je mnohem více vázán na trh.

V obou výše uvedených případech se jedná o riziko neovlivnitelné, důležité je tyto změny sledovat a v závislosti na změnách reagovat.

V prvním případě určit, zda se vyplatí peníze ukládat jinde a výhodněji, samozřejmě s ohledem na záměry domácnosti.

Ve druhém případě zjistit, jestli neproběhly změny podmínek ve smyslu potřeby vyššího hodnotícího čísla nebo procent uspořené částky vzhledem k cílové, a zda bude úvěr dostupný v předpokládaném čase.

4.1.1.3 Změna úrokové sazby hypotéčního úvěru

Další typický příklad rizika, kde může nastat pozitivní i negativní vývoj, resp. růst nebo pokles úrokové sazby. V posledních letech je patrný pozitivní vývoj (možné vidět v grafu 6) a možnost ušetřit i několik tisíc na měsíční splátce, ale právě díky nynějším nízkým úrokovým sazbám může její následné navýšení vyvolat poměrně velkou změnu v rozpočtu domácností. Na konkrétních případech je toto riziko rozebráno v další části. Velikost dopadů závisí na:

1. Výši nesplacené jistiny
2. Době splatnosti a z ní vyplývající výši splátky

4.1.1.4 Snížení nepřímé podpory

Riziko snížení nepřímé státní podpory, resp. snížení částky úroků, kterou lze odečíst od základu daně lze považovat za téměř jisté. V současnosti je možnost odečíst si od základu daně úroky z hypotéčního úvěru nebo z úvěru ze stavebního spoření až do výše 300 000,-Kč, od 1. 1. 2015 nabývá účinnosti novelizace zákona č. 586/1992Sb., která

tuto částku snižuje na **80 000,- Kč⁴²**, tj. **maximálně 12 000,-Kč při 15% dani z příjmu fyzických osob.**

Důležitým faktem je, že tento odpočet se provádí jednou ročně v daňovém přiznání nebo ročním zúčtování, které provádí zaměstnavatel. Snižování podpory neohrožuje přímo průběh splácení, opatření domácnost pocítí až ve chvíli, kdy očekávané peníze budou nižší. A v případném finančním plánu domácností byly již přiřazeny k jinému účelu, který může (a nemusí) se splácením souviset, např. tvorba rezerv.

Faktory ovlivňující výši částky, která bude získána formou odpočtu úroků:

- Výše nesplacené jistiny
- Úroková sazba
- Sazba daně z příjmu (daňová progresse)

Tabulka 2: Dopady změny maximální výše odpočtu úroků od základu daně z příjmu při různých úrokových sazbách a době splatnosti 25 let⁴³

Změna výše odpočtu úroků pro výši jistiny 4 000 000,-Kč			
Úrok	3,6%	4%	5%
změna oproti předchozí úpravě (1. rok) v Kč	9600	12 000	18000
změna oproti předchozí úpravě (součet prvních 5 let) v Kč	42 327	54 002	83 392
Změna výše odpočtu úroků pro výši jistiny 2 500 000,-Kč			
Úrok	3,6%	4%	5%
změna oproti předchozí úpravě (1. rok) v Kč	1500	3000	6750
změna oproti předchozí úpravě (součet prvních 5 let) v Kč	3 955	11 251	29 620
Změna výše odpočtu úroků pro výši jistiny 1 500 000,-Kč			
Úrok	3,6%	4%	5%
změna oproti předchozí úpravě (1. rok) v Kč	-	-	-
změna oproti předchozí úpravě (součet prvních 5 let) v Kč	-	-	-

Zdroj: Vlastní výpočty v MS Excel

⁴² Informační centrum vlády, [online], Daňová reforma, Dostupné z <http://icv.vlada.cz/cz/danova-reforma/> [citováno dne: 23.2.2014]

⁴³ Výše změny je konstruována takto : (placené úroky- max. odpočet)*15% (sazba daně)= peněžní změna oproti předcházející úpravě

Změna je cílená na úvěry s vysokou jistinou, kde se předpokládá, že lidé s takto vysokými příjmy nepotřebují podporu. Úvěry s nízkou jistinou tuto změnu pocítí minimálně nebo vůbec, samozřejmě záleží i na změně úrokové sazby. Je jasné, že domácnost si této změny (pokud na ně bude mít vliv) všimne už v prvním roce. Pětiletý souhrn slouží spíše pro ilustraci nebo pro případy, kdy jsou konstruovány dlouhodobé finanční plány.

4.1.2 Rizika souvisejí se změnou příjmové nebo výdajové stránky

4.1.2.1 Zvýšení nákladů nebo snížení příjmů

Riziko ztráty příjmu v důsledku ztráty zaměstnání nebo schopnosti ho vykonávat je zcela nejzávažnějším rizikem, které celou řadu zájemců o vlastnické bydlení odrazuje. Následky v případě výpadku stálého příjmu jsou nejzávažnější, protože obvykle zcela znemožňují hradit splátky a odkazují domácnost k hrazení splátky a svých provozních nákladů z úspor, případně k odprodeji zbytného majetku. Toto riziko je vzhledem k jeho povaze pojistitelné pouze zčásti a to jen pro nejzávažnější následky na zdraví (trvalá invalidita a trvalá pracovní neschopnost). Podmínky pojištění jsou velmi striktní a cena pojištění není zanedbatelná. Na trhu existují i pojištění schopnosti splácet pro případ ztráty zaměstnání, ale jejich podmínky, včetně výše a délky plnění a především ceny z nich nečiní výhodné ani oblíbené produkty.

Další možností, jak se proti výpadku příjmu v případě ztráty zaměstnání zajistit, je dostatečná výše úspor. Lze se setkat s doporučeními týkajícími se výše úspor ve vztahu k výši měsíčních výdajů – například držet rezervu ve výši šestinásobku měsíčních nákladů. Tato možnost není pro řadu domácností ze své povahy příliš reálná, protože už tak zpravidla musely vložit celé úspory nebo jejich značnou část do nákupu nemovitosti.

Je také nutné rozlišovat situaci pro konkrétní domácnosti, dle možností práce v regionu Praha a okolí, nebo v kraji s vysokou nezaměstnaností, kde lze předpokládat delší hledání práce nové. Negativním faktorem je též případ, kdy má splácející práci se mzdovým ohodnocením, které v případě její ztráty s největší pravděpodobností nenajde. V obou rizikových případech je nutné jednak na úrovni plánování zvážit přízpusobené zatížení rozpočtu a také značně navýšit vstupní rezervní úspory. Rozumné

se též může jevit koupit nemovitost, o kterou by, v případě jejího prodeje z důvodu neschopnosti splácet, byl na trhu zájem.

4.1.2.2 Nenadále nutné výdaje

Jedná se vlastně o podmnožinu výše zmíněného. Tyto výdaje mají charakter nahodilý a předpokládá se, že ne dlouhodobý. Ale i tato situace může znesnadňovat (znemožňovat) uhradit hypotéční úvěr nebo výrazně ohrozit jiné cíle a zájmy rodiny. Při sjednávání úvěrů je moudré sestavovat rodinný rozpočet i s rezervní složkou pro tyto případy a nenastavovat úvěry s vysokým zatížením. K hodnocení zatížení domácností slouží např. poměr úvěrové splátky k příjmu s kterým bude pracováno v další části.

4.2 Výchozí data pro analýzu

Analýza je založena na údajích ze statistiky rodinných účtů 2012 a je prováděna na domácnostech podle čistého peněžního příjmu na osobu při decilovém rozložení, další použitá data vychází také z Českého statistického úřadu, jedná se ceny dokončených nemovitostí a průměrné kupní ceny bytů, dále údajích ministerstva pro místní rozvoj pro uvedení částek životního minima.

4.2.1 Příjmy domácností

K určení příjmů domácností je použita statistika rodinných účtů 2012, konkrétně se jedná o domácnosti rozdělené na decily podle příjmů na osobu.

Tabulka 3: Příjmy domácností podle čistého peněžního příjmu na osobu

	Domácnosti podle čistého peněžního příjmu na osobu									
	Nejnižších	Druhých	Třetích	Čtvrtých	Pátých	Šestých	Sedmých	Osmých	Devátých	Nejvyšších
Průměrný počet na domácnost: členů	3,20	2,97	2,42	2,30	2,09	2,01	2,07	2,00	1,87	1,67
pracujících	0,95	1,17	0,78	0,76	0,61	0,79	1,00	1,23	1,45	1,37
nezaopatřených dětí	1,54	1,16	0,68	0,58	0,42	0,34	0,37	0,26	0,17	0,13
nepracujících důchodců	0,10	0,38	0,83	0,87	0,98	0,80	0,62	0,44	0,19	0,15
ostatních členů	0,61	0,26	0,13	0,09	0,08	0,08	0,08	0,07	0,06	0,02
spotřebních jednotek (OECD)	2,34	2,23	1,92	1,84	1,71	1,67	1,71	1,67	1,59	1,45
spotřebních jednotek (OECD modif.)	1,90	1,84	1,64	1,58	1,50	1,47	1,49	1,47	1,42	1,32
ČISTÉ PENĚŽNÍ PŘÍJMY CELKEM	74157	103880	118769	128712	138136	149289	165872	188232	225297	346682

Zdroj: ČSÚ, statistika rodinných účtů⁴⁴

4.2.2 Ceny nemovitostí

Jako posuzované nemovitosti byly vybrány dva byty. V prvním případě se jedná o nový byt dle statistické ročenky 2012, kde jsou uvedeny údaje o nově postavených bytech. Ve druhém pak starší byt (s průměrným opotřebením 13,3%), kde údaje vychází ze

⁴⁴ Český statistický úřad, czso.cz[online], Statistika rodinných účtů 2012, tabulka 5.a, vydáno 21. 6. 2013, dostupné z <http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/p/3001-13>, [citováno dne: 18. 2. 2014]

statistiky – Průměrné ceny bytů v ČR v závislosti na velikosti obcí v Kč/m², kde jsou užita agregovaná data za celou ČR (průměrná velikost bytu, průměrná kupní cena).⁴⁵⁴⁶

Výběr těchto nemovitostí nebyl náhodný, cena nových bytů je často užívána v socioekonomických šetřeních dostupnosti bydlení a proto ji lze brát jako „standard“, nicméně ne každá domácnost má možnost si nový byt koupit.

Tabulka 4: Ceny zvolených nemovitostí

	Velikost v m ²	Cena za m ²	Celková cena v Kč
Nový byt	65,5	30 874	2 022 247
Starý byt	62	19 356	1 200 072

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty

4.2.3 Životní minimum

Životní minimum je jedním z ukazatelů, které slouží bance k ohodnocení klienta a určení zda mu bude úvěr poskytnut. Jeho legislativní formu zajišťuje zákon č. 110/2006 o životním a existenčním minimu a nařízení vlády č. 409/2011 Sb. o zvýšení částek životního a existenčního minima, kde jsou určeny platné částky těchto minim.⁴⁷

Tabulka 5: Částky životního minima v Kč za měsíc platné od 1. 1. 2012

pro jednotlivce	3 410
pro první osobu v domácnosti	3 140
pro druhou a další osobu v domácnosti, která není nezaopatřeným dítětem	2 830
pro nezaopatřené dítě ve věku	
do 6 let	1 740
6 až 15 let	2 140
15 až 26 let (nezaopatřené)	2 450

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí

⁴⁵ Český statistický úřad, czso.cz, Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2010-2012, tabulka 2-1 [online], vydáno: 31. 12. 2013, dostupné z <http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/p/7009-13>. [citováno dne: 18. 2. 2014]

⁴⁶ Český statistický úřad, czso.cz, Statistická ročenka 2013, tabulka 17-14 [online], vydáno: 20. 11. 2013, dostupné z http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/kapitola/0001-13-r_2013-1700, [citováno dne: 18. 2. 2014]

⁴⁷ Ministerstvo práce a sociálních věcí, mpsv.cz, Životní a existenční minimum [online], poslední aktualizace: 4. 1. 2013, dostupné z <http://www.mpsv.cz/cs/11852>, [citováno dne: 18. 2. 2014]

4.2.4 Určení dostupnosti úvěru

Vzhledem k tomu, že banky hodnotí bonitu klienta různě a v některých případech se jedná o vyhodnocení softwarem na základě zadaných dat, není možné bonitu statistického vzorku jednoznačně určit. Pro posouzení, zda je skupina dostatečně bonitní, je použito toto kritérium:

„Domácnost by získala úvěr, jestliže jsou její celkové čisté měsíční příjmy větší než hypotetické měsíční výdaje zkonstruované jako součet: 1,5 násobku životního minima domácnosti, anuity (měsíční), čtvrtina anuity (čtvrtina měsíční anuity splátky představuje rezervu na splátku úvěru, případně může zastupovat některé další výdaje, které bude muset domácnost nezbytně hradit v průběhu splácení úvěru). Současně věk přednosty nesmí přesáhnout 45 let.“⁴⁸

Publikace uvádí dobu splatnosti 20 let, ovšem v další části této práce je určena doba splatnosti na 25 let. Věkově by žádný spoludlužník neměl přesáhnout 40 let, pro možnost započítání státní podpory u vícečlenných rodin je ve výpočtech zvolen věk každé z osob do 36 let. Ve sledovaném vzorku není věk uveden, nicméně pro účely práce se předpokládá, že domácnosti tyto podmínky splňují.

Čtvrtinová rezerva z měsíční splátky je dle autorky ve většině případů spotřebována nutnými pojištěními – např. nemovitosti nebo vedením úvěrového účtu, případně ji domácnost využije jinak. Není proto považována za rezervu ve smyslu možnosti tvorby dalších úspor. Tyto rezervy by měly vycházet ze zbytkového příjmu po vyhodnocení tohoto kritéria.

4.2.5 Úrokové sazby

Jako úroková sazba je určena průměrná úroková sazba hypotéčních úvěrů od začátku 5. měsíce roku 2012 do konce 2. měsíce roku 2013, dle časových řad ARAD České národní banky, tj. 3,52%. Hodnota je zaokrouhlena na dvě desetinná místa.

⁴⁸ Lux, M. et al, Bydlení- věc veřejná, 2002, str. 51

4.3 Zpracování dat

4.3.1 Příjmy domácností

Čisté peněžní příjmy jsou získány vynásobením dat z tabulky příjmů na osobu počtem osob a jsou tak zkonstruovány pro každý decil tři typové domácnosti.

Tabulka 6: Čisté příjmy domácností

		jednočlenná	dvočlenná	trojčlenná
1. decil	čisté peněžní příjmy za rok	74157	148314	222471
	čisté peněžní příjmy za měsíc	6180	12360	18539
2. decil	čisté peněžní příjmy za rok	103880	207760	311640
	čisté peněžní příjmy za měsíc	8657	17313	25970
3. decil	čisté peněžní příjmy za rok	118769	237538	356307
	čisté peněžní příjmy za měsíc	9897	19795	29692
4. decil	čisté peněžní příjmy za rok	128712	257424	386136
	čisté peněžní příjmy za měsíc	10726	21452	32178
5. decil	čisté peněžní příjmy za rok	138136	276272	414408
	čisté peněžní příjmy za měsíc	11511	23023	34534
6. decil	čisté peněžní příjmy za rok	149289	298578	447867
	čisté peněžní příjmy za měsíc	12441	24882	37322
7. decil	čisté peněžní příjmy za rok	165872	331744	497616
	čisté peněžní příjmy za měsíc	13823	27645	41468
8. decil	čisté peněžní příjmy za rok	188232	376464	564696
	čisté peněžní příjmy za měsíc	15686	31372	47058
9. decil	čisté peněžní příjmy za rok	225297	450594	675891
	čisté peněžní příjmy za měsíc	18775	37550	56324
10. decil	čisté peněžní příjmy za rok	346682	693364	1040046
	čisté peněžní příjmy za měsíc	28890	57780	86671

Zdroj: Vlastní výpočty v MS Excel

4.3.2 Charakteristiky domácností

K takto příjmově definovaným domácnostem jsou dále určeny tyto vlastnosti:

- Domácnosti nemají žádné půjčky ani jiné finanční závazky.
- Domácnosti mají k dispozici 15% hodnoty zvolených nemovitostí
- Dvoučlenná domácnost při určování dostupnosti předpokládá dva dospělé.

- Trojčlenná domácnost při určování dostupnosti předpokládá dva dospělé a jedno dítě ve věku 10 let.

K financování slouží vlastní prostředky a úvěr. Rozdělení zdrojů ukazuje tabulka 7.

Tabulka 7: Zdroje financování vybraných nemovitostí

	výše úvěru	vlastní prostředky
Starý byt	1 051 518	185 562
Nový byt	1 737 641	306 643

Zdroj: Vlastní výpočty v MS Excel

4.3.3 Vyhodnocení dostupnosti úvěrů

Zda má domácnost možnost čerpat úvěr, je stanoveno na základě výše zmíněného kritéria dostupnosti. K výpočtu jsou užitá data o výši životního minima. Jako forma financování je zvolen hypotéční úvěr s anuitním splácením a dobou splatnosti 25 let, při úrokové sazbě 3,52% s LTV 85%. Výše splátky u nového bytu činí 8 805,-Kč. Výše splátky u starého bytu je 5 328,-Kč. Průběh splácení je zobrazen v přílohách 3 a 4.

Tabulka 8: Kritéria dostupnosti úvěru

	starý byt	nový byt
Kritérium jednočlenná rodina	11 775	16 122
Kritérium dvojčlenná rodina	15 615	19 962
Kritérium trojčlenná rodina	18 825	23 172

Zdroj: Vlastní výpočty

Jaký je rozdíl mezi příjmem domácností a kritériem dostupnosti je možné vidět v příloze 6. Dostupnost úvěru shrnuje tabulka 9.

Tabulka 9: Dostupnost úvěrů sledovaných domácností

		jednočlenná	dvojčlenná	trojčlenná
1. decil	dostupnost starý byt	ne	ne	ne
	dostupnost nový byt	ne	ne	ne
2. decil	dostupnost starý byt	ne	ano	ano
	dostupnost nový byt	ne	ne	ano
3. decil	dostupnost starý byt	ne	ano	ano
	dostupnost nový byt	ne	ne	ano
4. decil	dostupnost starý byt	ne	ano	ano
	dostupnost nový byt	ne	ano	ano
5. decil	dostupnost starý byt	ne	ano	ano
	dostupnost nový byt	ne	ano	ano
6. decil	dostupnost starý byt	ano	ano	ano
	dostupnost nový byt	ne	ano	ano
7. decil	dostupnost starý byt	ano	ano	ano
	dostupnost nový byt	ne	ano	ano
8. decil	dostupnost starý byt	ano	ano	ano
	dostupnost nový byt	ne	ano	ano
9. decil	dostupnost starý byt	ano	ano	ano
	dostupnost nový byt	ano	ano	ano
10. decil	dostupnost starý byt	ano	ano	ano
	dostupnost nový byt	ano	ano	ano

Zdroj: Vlastní zpracování v MS Excel

Z tabulky 9 lze vyčíst následující skutečnosti při pohledu na decilové rozdělení:

- Sledované domácnosti 1. decilu si vůbec nemohou dovolit zvolené nemovitosti.
- V druhém a třetím decilu si dvoučlenné domácnosti mohou dovolit pouze starší byt.
- Tříčlenné domácnosti si mohou dovolit obě zvolené nemovitosti a to již od druhého decilu.
- Od 4. decilu si mohou dovolit obě sledované nemovitosti také dvojčlenné domácnosti.
- Pro jednočlenné domácnosti je dostupný starý byt od 6. decilu a nový až pro 9. a 10. decil.

Celkovou dostupnost souboru lze shrnout takto:

- Nový byt si může koupit 18 z 30 domácností, tj. 60%
- Starý byt si může koupit 23 z 30 domácností, tj. 77%. Tato hodnota také představuje maximální dostupnost pro celý sledovaný soubor (předpokládá se, že si domácnost vybere jednu nemovitost).

4.3.4 Zatížení splátkou – výchozí rok

Zatížení příjmů splátkou úvěru je jedním z ukazatelů náročnosti vlastnického bydlení. Kdy výše splátky představuje přílišné zatížení, je určeno normativem, hodnota pro tento soubor je stanovena na 33%. Přílišné zatížení lze považovat za rizikový faktor, který může vést k problémům se splácením. Hodnoty, které přesahují tuto hranici, jsou v tabulce 10 zvýrazněny.

Tabulka 10: Zatížení splátkou u sledovaných domácností – výchozí rok

		jednočlenná	dvojčlenná	trojčlenná
1. decil	zatížení starý byt	-	-	-
	zatížení nový byt	-	-	-
2. decil	zatížení starý byt	-	31%	21%
	zatížení nový byt	-	-	34%
3. decil	zatížení starý byt	-	27%	18%
	zatížení nový byt	-	-	30%
4. decil	zatížení starý byt	-	25%	17%
	zatížení nový byt	-	41%	27%
5. decil	zatížení starý byt	-	23%	15%
	zatížení nový byt	-	38%	25%
6. decil	zatížení starý byt	43%	21%	14%
	zatížení nový byt	-	35%	24%
7. decil	zatížení starý byt	39%	19%	13%
	zatížení nový byt	-	32%	21%
8. decil	zatížení starý byt	34%	17%	11%
	zatížení nový byt	-	28%	19%
9. decil	zatížení starý byt	28%	14%	9%
	zatížení nový byt	47%	23%	16%
10. decil	zatížení starý byt	18%	9%	6%
	zatížení nový byt	30%	15%	10%

Zdroj: Vlastní výpočty v MS Excel

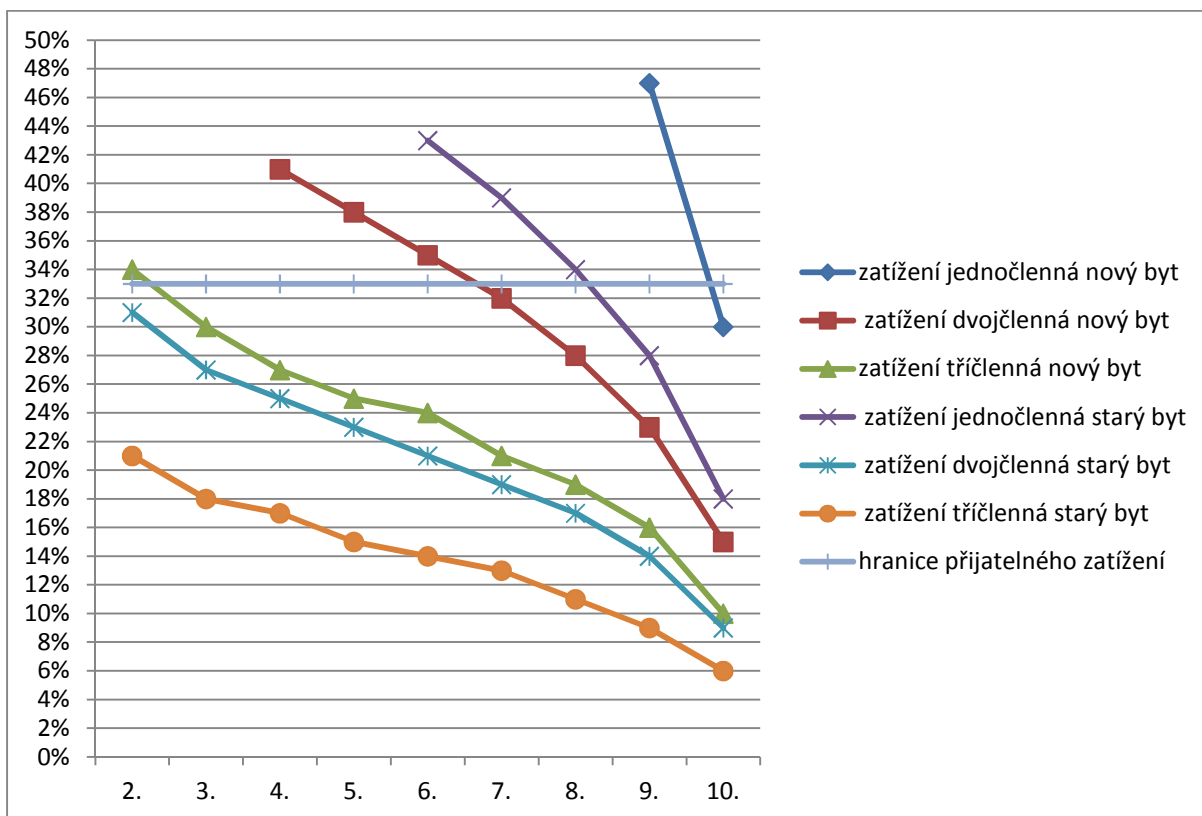
V tabulce 10 jsou vyobrazeny hodnoty zatížení pro definované domácnosti, na základě těchto hodnot je konstatováno následující:

- Pro domácnosti druhého decilu je u starého bytu zatížení pro dvojčlenné a tříčlenné domácnosti přijatelné. Trojčlenná rodina tohoto decilu při zakoupení nového bytu mírně překračuje třetinové zatížení.
- U dostupných nemovitostí splňuje třetí decil vždy danou hranici.
- U 4. decilu je zatížení korektní pro obě domácnosti u starého bytu. Dvojčlenná by si neměla pořizovat novou nemovitost, protože zatížení překračuje stanovenou hranici o 8%.
- Pátý decil vykazuje stejné tendence jako čtvrtý decil. Zatížení se snižuje.
- Dvoučlenná domácnost 6. decilu u nově pořizovaného bytu vykazuje mírně zvýšené kritérium zátěže.
- Od 7. decilu je pro vícečlenné domácnosti přijatelné zatížení u obou nemovitostí.
- Jednočlenné domácnosti vykazují vysokou míru zatížení ve všech případech s výjimkou nejvyššího decilu a devátého decilu u starého bytu.

U mezních nebo jen mírně (1-2%) přesahujících hodnot zátěže je bezpečnost závislá především na rezervních prostředcích, které má rodina k dispozici.

Tabulka přepracována do grafu, kromě výše zmíněných závěrů, je možné jednoduše zhodnotit rozdíly napříč decily a počty členů domácnosti

Graf 7: Zatížení splátkou u sledovaných domácností



Zdroj: Vlastní zpracování v MS Excel

Z grafu jsou patrné blízkosti zatížení jednotlivých rodin, například:

- Trojčlenná domácnost 2. decilu (starý byt) má shodné zatížení jako dvojlenná domácnost 6. decilu (starý byt) a trojčlenná domácnost 7. decilu (nový byt).
- Trojčlenná domácnost 4. Decilu (starý byt) má shodné zatížení jako dvojlenná domácnost 8. decilu (starý byt).
- Trojčlenná domácnost 6. decilu (starý byt) má shodné zatížení jako dvojlenná rodina 9. Decilu (starý byt).
- Dvojlenná rodina 8. decilu (starý byt) a jednočlenná rodina 9. decilu (starý byt) mají shodné zatížení.

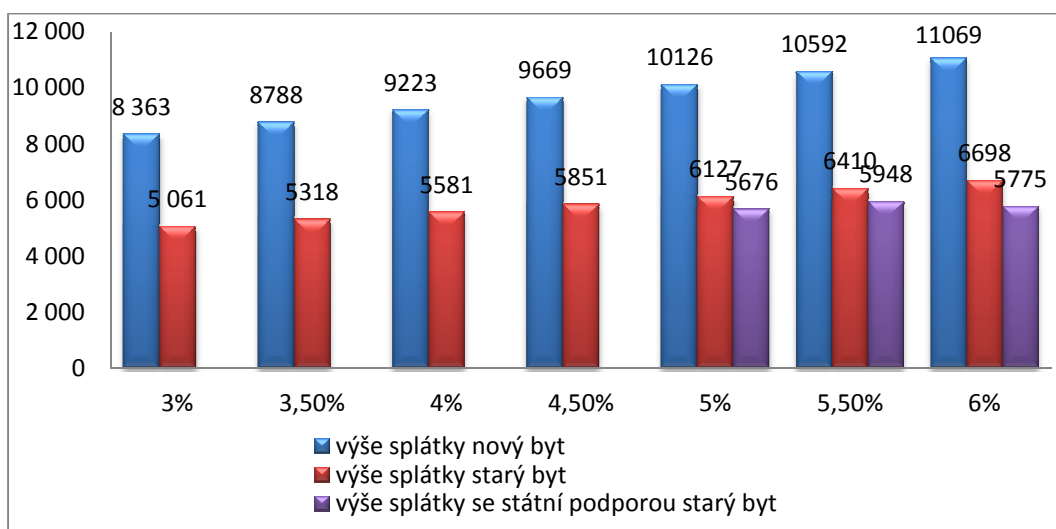
4.3.5 Analýza citlivosti na změnu úrokové sazby

Pro následující výpočty se vychází z předchozího příkladu, kdy po tříleté fixaci je určována nová úroková sazba. Jsou definovány různé výše úrokových sazeb, na jejichž základě je určena splátka a následně zatížení. U starších bytů s dvěma a více členy je u úrokových sazeb 5% a výše kalkulována splátka snižena o státní podporu, dle nařízení vlády č. 249/2002Sb (podmínky podpory jsou uvedené v předchozím textu).

Příjmy domácností jsou pro hodnocení považovány za shodné s výchozím rokem. Jistina je počítána po 3 letech splácení a doba splatnosti je rovněž snížena.

Výše splátek při různě nastavených úrokových sazbách zobrazuje následující graf. Hodnoty splátek jsou zaokrouhleny na celá čísla.

Graf 8: Výše splátky při různých úrokových sazbách



Zdroj: Vlastní zpracování v MS Excel

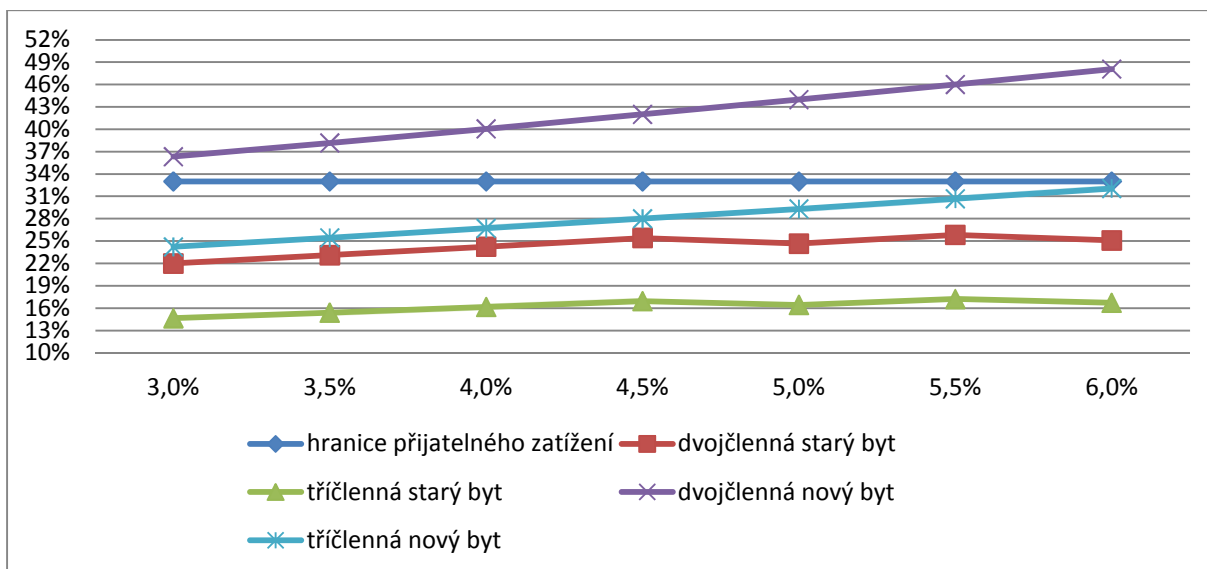
Z grafu vyplývá, že u starého bytu na každých 0,5% zvýšení úrokové sazby připadá zvýšení splátky přibližně 273,- Kč.⁴⁹ U nového bytu je na každých 0,5% zvýšení úrokové sazby pozorována změna ve výši splátky přibližně 451,-Kč.⁵⁰

⁴⁹ Rozdíly mezi jednotlivými nejbližšími sazbami jsou 257,263,270,276,283,288, uvedený údaj je jejich průměrem zaokrouhlený na celé číslo.

⁵⁰ Shodná metodika jako v předchozím případě

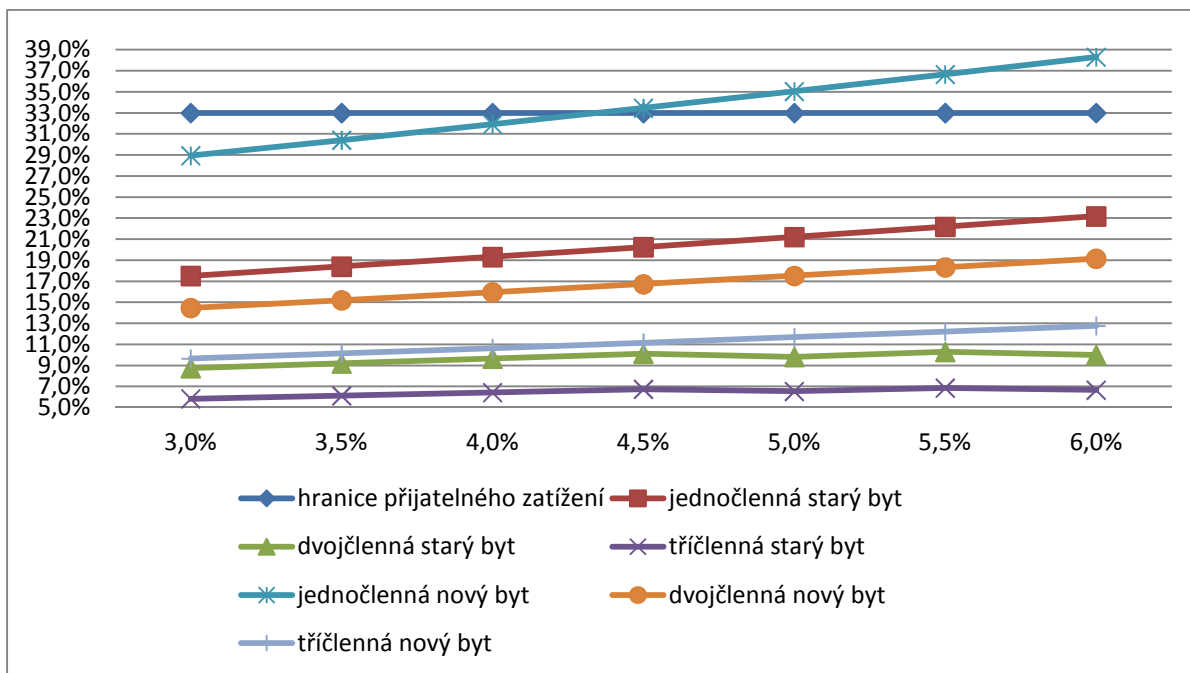
Výsledky analýzy citlivosti a jejich dopady na zatížení rozpočtů domácností jsou demonstrovány na grafech 9 a 10.

Graf 9: Změna zatížení při různých úrokových sazbách 5. decil



Zdroj: Vlastní zpracování v MS Excel

Graf 10: Změna zatížení při různých úrokových sazbách 10. decil



Zdroj: Vlastní zpracování v MS Excel

U dvou a tříčlenných domácnosti je u starého bytu kalkulována státní podpora, vzhledem k tomu, že tato podpora je poskytována na velkou část jistiny prakticky vyrovnává dopad zvýšení úroků nad 5% hranici. U 5 % úroku dochází k paradoxní situaci, kdy zatížení je menší než při nejbližší nižší úrokové sazbě.

Grafy ukazují, že při změně úrokové sazby hodnoty zatížení rostou lineárně (mimo případů uváděných v předchozím odstavci) a to nejčastěji zhruba o 1-2% na každých 0,5% změny. Toto tvrzení je možné porovnat s tabulkou uváděnou v příloze, kde jsou hodnoty zatížení uvedeny pro všechny možnosti. Změna je hodnocena jako významná při zvýšení úrokové sazby o více než 1%.

Hodnocení pro konkrétní domácnosti se liší v závislosti na původním zatížení, pro domácnosti, které už ve výchozí fázi vykazovaly vysoké kritériu zátěže vzhledem k zvolené hranici je významná každá odchylka, která představuje růst zátěže.

4.4 Zhodnocení výsledků

Vzhledem k použitému statistickému vzorku bylo nutné přistoupit ke zjednodušení při skladbě domácností, jejich finančních závazků a úspor. Rovněž bylo stanoveno omezení věku u dospělých a stanoven věk dítěte.

Z hlediska pořizovaných nemovitostí nemusí zvolené varianty odpovídat požadavkům všech typových domácností, především jednočlenným, například výměrou. Na parametry nemovitosti, s výjimkou ceny, není ovšem nutné klást přílišný zřetel, protože pro dostupnost hypotéčního úvěru je rozhodující cena nemovitosti, která určuje jistinu úvěru. Dá se tudíž předpokládat, že by vícečlenná rodina zvolila za danou cenu kvalitativně horší byt a naopak.

Výsledky praktické části je z těchto důvodů nutné vztahovat pouze k takto charakterizovaným domácnostem.

Z provedené analýzy vyplynulo, že 60% z typových domácností splňuje požadavky pro získání úvěru na nový byt. Pokud by měly splnit i doporučené kritérium maximálního zatížení, tak to bude „pouze“ 13 z 30 domácností (tj. 43,3%). U starého

bytu byla spočtena celková dostupnost pro typové domácnosti na 77%, při zohlednění zatížení počet domácností opět klesne a to na 20 z 30 (tj. 67%).

Při porovnání starého a nového bytu lze konstatovat, že starý byt je cca 1,5x dostupnější a také nadměrné zatížení splátkami se u něj vyskytuje pouze u modelových jednočlenných rodin.

V pohledu do budoucna, po skončení fixačního období hypotéky, lze rozdělit možné scénáře vývoje úrokových sazeb na tři možné: optimistický, pesimistický a nejpravděpodobnější. Za scénář optimistický je považována stagnace úrokových sazeb (únor 2014, úrokové sazby nižší než 3%) nebo jejich další pokles. Autorce se jeví jako nejpravděpodobnější scénář hodnoty okolo 3,5%, které byly v modelu brány jako výchozí nebo mírné zvýšení úrokových sazeb a to maximálně o jeden procentní bod od této hodnoty. Pesimistický scénář předpokládá další růst od těchto, a to více než o jeden procentní bod.

Navýšení úrokové sazby dle nejpravděpodobnějšího scénáře by mělo za následek nárůst zatížení rozpočtu domácnosti nejčastěji zhruba mezi dvěma až čtyřmi procentními body. Takový nárůst by v případě starého bytu odsunul do pásma „nepřijatelného zatížení“ jednu domácnost z 20, u nového bytu by to byly již tři typové domácnosti, které by se přestaly nacházet v pásmu přijatelného zatížení.

5 Závěr

Tato bakalářská práce měla podat ucelenou představu o dvou nejběžnějších možnostech financování bydlení, které jsou dostupné na českém trhu a identifikovat rizika, která v jejich návaznosti vznikají, určit možnosti jejich zmírnění a také za použití uvedených nástrojů ukázat dostupnost pro rodiny v ČR a vyhodnotit jedno vybrané riziko.

Splnění těchto cílů bylo naplňováno studiem a rozбором dílčích částí, mezi které patřilo:

- 1) Shromáždění poznatků o způsobech financování a fungování jednotlivých finančních nástrojů, včetně doplnění kontextu, především vývoje a současné situace hlavních faktorů, které tyto nástroje ovlivňují, jako jsou úrokové sazby, státní podpory atd.
- 2) Teoretickým úvodem do problematiky rizik s následnou aplikací těchto poznatků při rozboru identifikovaných rizik.
- 3) Vymezením typových domácností, které sloužily ke konstrukci modelových případů, u nichž je určována dostupnost, zatížení a analyzován vybraný rizikový faktor, kterým bylo zvýšení úrokových sazeb hypotéčního úvěru.

V literární rešerši při zjišťování podmínek pro čerpání úvěru je patrné, jak se obě zkoumané možnosti financování liší.

Stavební spoření patří k oblíbeným produktům, ale průměrná výše sjednaných cílových částek nenasvědčuje širokému použití pro celkové financování bytových potřeb. Často zmiňovaná jistota, která plyne z jasných úrokových sazeb už při podpisu smlouvy, je hodnotná, ale jen v případě, že je cílová částka vhodně zvolena a peníze budou v požadovaném čase k dispozici. V opačném případě je nutné přistoupit k překlenovacímu úvěru, který ale postrádá většinu výhod úvěru řádného. Úvěry ze stavebního spoření mají jasné uplatnění při financování bytů, které nejsou v osobním vlastnictví, nebo se neočekává jejich brzký převod. Částka, s kterou je možné počítat bez ručení nemovitostí je nižší, ale může být dostačující. Také flexibilita úvěru ve skutečnosti není tak velká, respektive je pro případy, kdy lidé mohou splácet více než kolik je minimální splátka,

pak mohou splatit úvěr dříve, ale nastavení delších dob splatnosti je problematické, protože se vychází z konkrétních tarifů, daných stavebními spořitelny.

Hypotéční úvěry oproti tomu umožňují nastavení celé řady možností, především co se týká doby splatnosti, která významně ovlivňuje zatížení. Je zde ale vždy nezbytné ručení bankou akceptovatelnou nemovitostí, což může být problematické.

V textu jsou také uvedeny možnosti kombinace. Ty autorka považuje za vhodné, jak z hlediska čerpání podpor, tak z hlediska lepších možností určení potřebných částek u stavebního spoření.

Z výše zmíněného je zřejmé, že výběr vhodného nástroje je z velké části předurčen těmito základními podmínkami, které úvěry mají.

V další části jsou rozebírána rizika, která byla identifikována. Jedná se především o legislativní změny nebo změny na trhu v podobě zvýšení úrokových sazeb. Je konstatováno, že rizika jsou ve velké míře neovlivnitelná, tudíž je potřeba přistoupit k minimalizaci důsledků.

Ve vypracované analýze je zkoumána dostupnost pro vzorek domácností, které jsou určeny na základě decilového rozdělení podle čistého peněžního příjmu na osobu. Dostupnost autorka hodnotí jako velmi dobrou, ale do jisté míry odráží zvolenou metodiku.

Hodnocení zatížení na základě poměru splátka/příjem považuje autorka za velmi hodnotné. Domácnost si může jednoduše zhodnotit, jak velkou zátěž by pro ni úvěr představoval. Nastavení vhodného zatížení je také považováno za nejjednodušší a zároveň velmi efektivní možnost jak rizika minimalizovat. Jak bylo zmíněno výše, většina rizik je obtížně, pokud vůbec, ovlivnitelná, pravděpodobnost, že k nim dojde je nezanedbatelná a tím pádem se autorce jeví jako nejlepší možnost přistupovat k opatření v podobě plánování a tvorby rezerv. Právě nastavením vhodného zatížení je možné docílit toho, že rodina při snížení příjmu bude mít lepší možnost splácet úvěr nebo ukládat peníze do rezervy.

Autorka se domnívá, že ve velké míře cíle práce naplnila. Kvůli jejímu rozsahu byl v praktické části užít jen jeden z nástrojů, a to konkrétně hypotéční úvěr, který je určen téměř výhradně k financování nemovitostí.

Záběr práce je poměrně široký, ale další možnosti zkoumání jsou v tomto ohledu velmi rozsáhlé. Problematiku je možné pojmut z celé řady hledisek. Zajímavé je například sledování vývoje úvěrů na bydlení v selhání.

Hlavním přínosem pro autorku je především získání rozsáhlých znalostí z problematiky, která je aktuální a v budoucnu i prakticky využitelná. Stejně jako představa o finanční situaci rodin a jejich možnostech financování vlastního bydlení, která je celospolečensky významná.

6 Seznam použitých zdrojů

Knižní publikace

Hnilica, J., Fotr J., Aplikovaná analýza rizika ve finančním managementu a investičním rozhodování, 1. vydání, 2009, Praha, Grada Publishing a.s., str. 264, ISBN 978-80-247-2560-4

Kielar, P., Matematika stavebního spoření, 1. vydání, Praha 4, 2010, Ekopress, s.r.o., str. 142, ISBN 978-80-86929-63-7

Lux, M. a kol., Bydlení- věc veřejná Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie, 1. Vydání, Praha, 2002, Sociologické nakladatelství, str. 287, ISBN 80-86429-12-1

Lux, M., Sunega P., Jak dobře investovat do bydlení, 1. vydání, Praha, 2006, Sociologické nakladatelství, str.161,ISBN 80-86429-56-3

Pavelka, F., Opltová R., Jak správně na hypotéky, 2. vydání, Praha, 2003, Consultinvest, str. 151, ISBN 80-901486-7-3

Procházková, D., Analýza a řízení rizik, 2011, Praha, České vysoké učení technické, str. 405, ISBN 978-80-01-04841-2

Smejkal, V., Rais, K., Řízení rizik, 1. vydání, 2003, Praha, Grada Publishing a.s., str. 270, ISBN 80-247-0198-7

Syrový, P., Financování vlastního bydlení, 5. vydání, 2009, Praha, Grada Publishing a.s., str. 144, ISBN 978-80-247-2388-4

Právní prameny

Česko, Vláda, Nařízení vlády České republiky ze dne 22. května 2002, č. 249/2002 sb., o podmínkách poskytování příspěvku k hypotéčnímu úvěru osobám mladším 36 let, dostupné

<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&nr=249~2F2002&rpp=15#seznam>

>

Česko, Zákon ze dne 1. dubna 2004, č. 190/2004 sb., o dluhopisech, dostupný z <
<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&fulltext=&nr=190~2F2004&part=&name=&rpp=15#seznam> >

Česko, Zákon ze dne 25. února 1993, č.96/1993, o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 sb. o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 sb. dostupné z <
<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&fulltext=&nr=96~2F1993&part=&name=&rpp=15#seznam> >

Česko, Zákon České národní rady ze dne 20. listopadu 1992, č. 586/1992 sb. o daních z příjmů, dostupné z <
<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&fulltext=&nr=586~2F1992&part=&name=&rpp=15#seznam> >

Elektronické zdroje

Asociace českých stavebních spořitelén, acss.cz, Cílová částka [Online], dostupné z

<<http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/cilova-castka/>>, [citováno dne 24. 9. 2013]

Asociace českých stavebních spořitelén, [Online], Novela zákona o stavebním spoření, dostupné z <<http://www.acss.cz/cz/novela-zakona-o-stavebnim-sporeni/> > [citováno dne: 5. 12. 2013]

Český statistický úřad,czso.cz[online], Statistika rodinných účtů 2012, tabulka 5. a, vydáno 21. 6. 2013, dostupné z <<http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/p/3001-13>>, [citováno dne:18. 2. 2014]

Český statistický úřad,czso.cz, Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2010-2012, tabulka 2-1 [online], vydáno: 31. 12. 2013, dostupné z <<http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/p/7009-13>>. [citováno dne: 18. 2. 2014]

Český statistický úřad, czso.cz, Statistická ročenka 2013, tabulka 17-14 [online], vydáno: 20. 11. 2013, dostupné z <http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/kapitola/0001-13-r_2013-1700>, [citováno dne: 18. 2. 2014]

FINCENTRUM Hypoindex.cz, Chcete zlevnit hypotéku? Zkombinujte ji se stavebním spořením, [online], Silík, J., vydáno: 22/04/2013, dostupné z <<http://www.hypoindex.cz/chcete-zlevnit-hypoteku-zkombinujte-ji-se-stavebnim-sporenim/>>, [citováno dne:15. 10. 2013]

FINCENTRUM Hypoindex, Hypoindex.cz, Sto tisíc klientu bude letos refinancovat. Banky se perou o stomiliardový koláč.[online], Monika Hrušková, vydáno: 22. 3. 2013 <<http://www.hypoindex.cz/sto-tisic-klientu-bude-letos-refinancovat-banky-se-perou-o-sto-miliard/>>[citováno dne: 15.10.2013]

FINCENTRUM Hypoindex.cz, Předhypotéční úvěr: Jak financovat družstevní byt [online], Zámečník, P., uveřejněno: 19/6/2009, dostupné z <<http://www.hypoindex.cz/predhypotecni-uver-jak-financovat-druzstevni-byt/>>, [citováno dne 15/10/2013]

Ministerstvo financí ČR, mfcz.cz, [online], základní ukazatele vývoje stavebního spoření v ČR k 30. 6. 2013, vydáno 22. 8. 2013, dostupné z <<http://www.mfcz.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2013/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-14037> >, [citováno dne: 30. 9. 2013]

Ministerstvo práce a sociálních věcí,mpsv.cz, Životní a existenční minimum [online], poslední aktualizace: 4. 1. 2013, dostupné z <<http://www.mpsv.cz/cs/11852>>, [citováno dne: 18. 2.2014]

Informační centrum vlády,[online], Daňová reforma, Dostupné z <http://icv.vlada.cz/cz/danova-reforma/> [citováno dne: 23.2.2014]

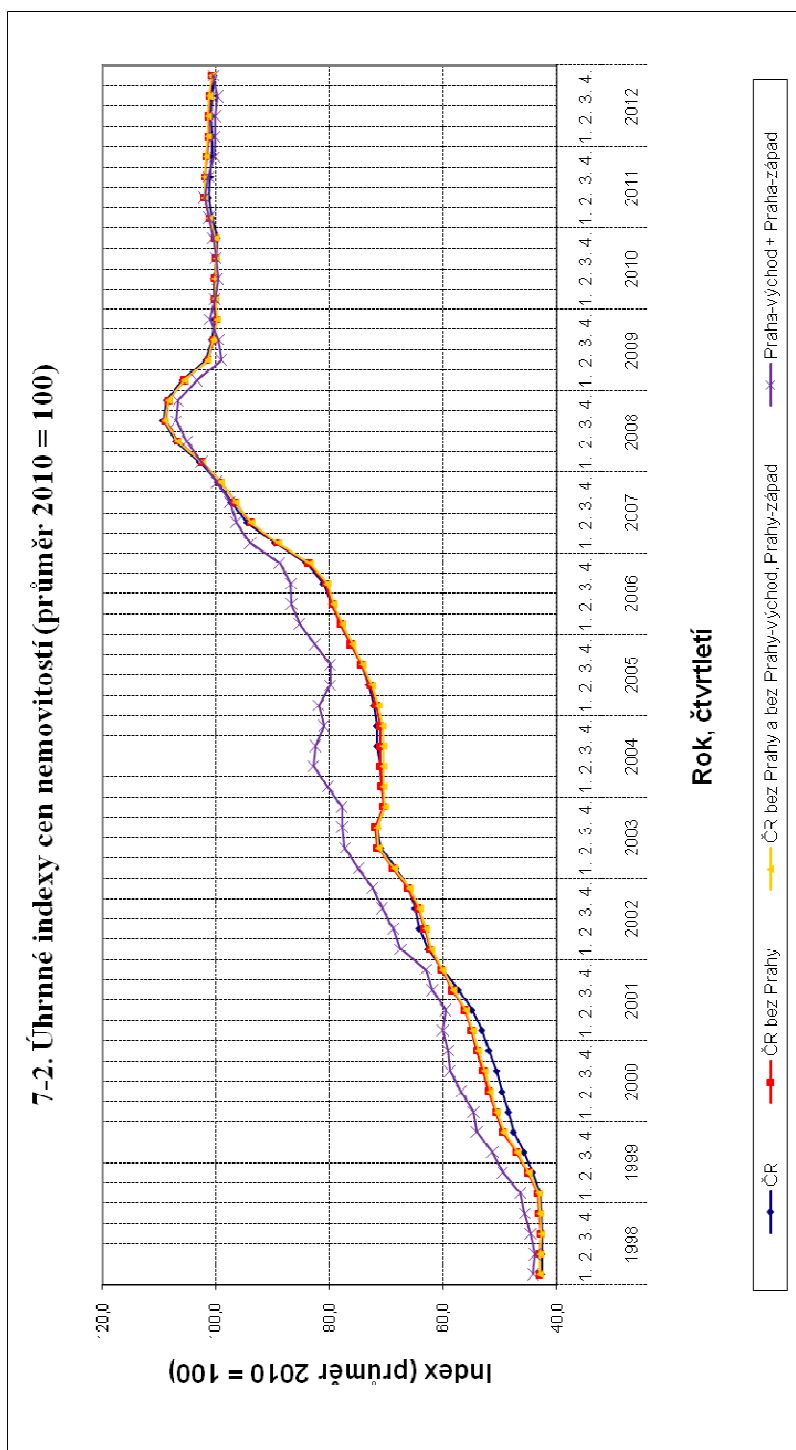
Česká národní banka, cnb.cz,ARAD databáze časových řad, úrokové sazby MFI – nové obchody, hypotéční úvěry, stavební spoření[online] dostupné z <http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=19589&p_uka=14%2C15&p_strid=AAF&p_od=200201&p_do=201401&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C >[citováno dne: 12.3.2014]

7 Přílohy

Příloha 1: Úhrnné indexy cen nemovitostí (úhrny za rodinné domy, byty, bytové domy a stavební pozemky).....	68
Příloha 2: Indexy cen bytů.....	69
Příloha 3: Průběh splácení hypotéčního úvěru - starý byt.....	70
Příloha 4: Průběh splácení hypotéčního úvěru – nový byt.....	71
Příloha 5: Hodnoty zatížení při různých úrokových sazbách.....	72
Příloha 6 : Rozdíl mezi příjmem domácností a kritériem dostupnosti.....	73
Příloha 7: Úrokové sazby hypotéčních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření v letech 2007-2012.....	74

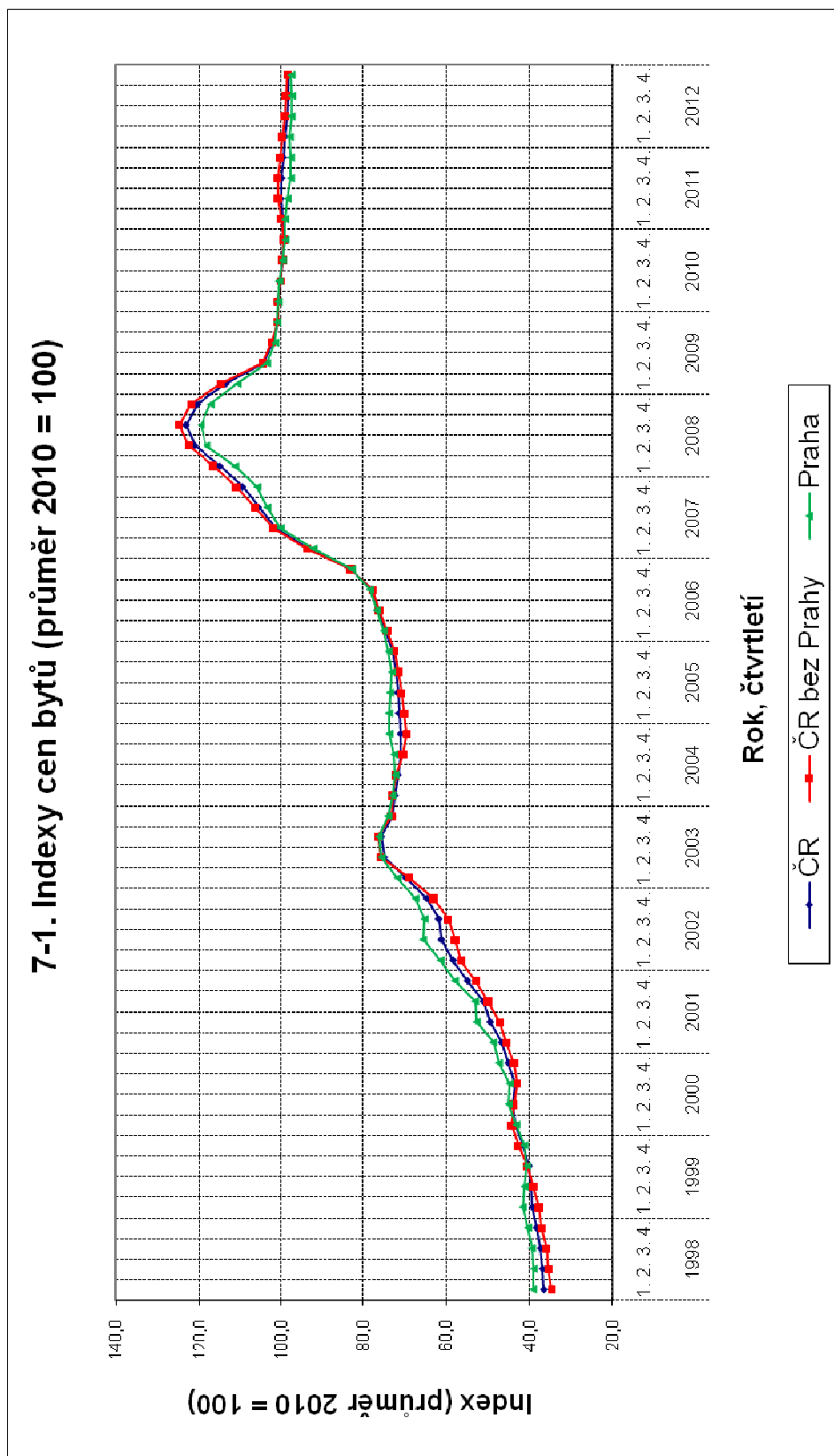
Příloha 1: Úhrnné indexy cen nemovitostí (úhrny za rodinné domy, byty, bytové domy a stavební pozemky)

Zdroj: Český statistický úřad, czso.cz, [online], vydáno dne: 31. 12. 2013 dostupné z <http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/p/7009-13> [18. 2. 2014]



Příloha 2: Indexy cen bytů

Zdroj: Český statistický úřad, czso.cz,[online], vydáno: 31. 12. 2013, dostupné z <http://www.czso.cz/csu/2013ediciplan.nsf/tab/A50028600E> [citováno dne: 18. 2. 2014]



Příloha 3: Průběh splácení hypotéčního úvěru - starý byt

- úroková sazba 3,52% p.a.
- doba splatnosti 25 let
- splátka měsíčně 5 328,- Kč

K výpočtu je použita funkce platba, kdy nejdříve byla vypočítána roční splátka a ta následně vydělena počtem měsíců. Hodnoty jsou dále zaokrouhleny na celá čísla

Vlastní výpočty v MS Excel

rok	Výše úvěru (Jistina)	Výše splátky/rok	Placený úrok/rok	úmor/rok	Daňová úspora
1.	1 051 518	63 938	37 013	26 925	5 552
2.	1 024 593	63 938	36 066	27 873	5 410
3.	996 720	63 938	35 085	28 854	5 263
4.	967 866	63 938	34 069	29 870	5 110
5.	937 997	63 938	33 017	30 921	4 953
6.	907 076	63 938	31 929	32 009	4 789
7.	875 067	63 938	30 802	33 136	4 620
8.	841 931	63 938	29 636	34 302	4 445
9.	807 628	63 938	28 429	35 510	4 264
10.	772 118	63 938	27 179	36 760	4 077
11.	735 359	63 938	25 885	38 054	3 883
12.	697 305	63 938	24 545	39 393	3 682
13.	657 911	63 938	23 158	40 780	3 474
14.	617 132	63 938	21 723	42 215	3 258
15.	574 916	63 938	20 237	43 701	3 036
16.	531 215	63 938	18 699	45 240	2 805
17.	485 975	63 938	17 106	46 832	2 566
18.	439 143	63 938	15 458	48 481	2 319
19.	390 663	63 938	13 751	50 187	2 063
20.	340 475	63 938	11 985	51 954	1 798
21.	288 522	63 938	10 156	53 782	1 523
22.	234 739	63 938	8 263	55 676	1 239
23.	179 064	63 938	6 303	57 635	945
24.	121 428	63 938	4 274	59 664	641
25.	61 764	63 938	2 174	61 764	326
součet		1 598 460	546 942	1 051 518	82 041

Příloha 4: Průběh splácení hypotečního úvěru – nový byt

- úroková sazba 3,52% p.a.
- doba splatnosti 25 let
- splátka měsíčně 8 805,- Kč

K výpočtu je použita funkce platba, kdy nejdříve byla vypočítána roční splátka a ta následně vydělena počtem měsíců. Hodnoty jsou dále zaokrouhleny na celá čísla.

Vlastní zpracování v MS Excel

rok	Výše úvěru (Jistina)	Výše splátky/rok	Placený úrok/rok	úmor/rok	Daňová úspora
1.	1 737 641	105 659	61 165	44 494	9 175
2.	1 693 148	105 659	59 599	46 060	8 940
3.	1 647 088	105 659	57 977	47 681	8 697
4.	1 599 407	105 659	56 299	49 360	8 445
5.	1 550 047	105 659	54 562	51 097	8 184
6.	1 498 950	105 659	52 763	52 896	7 914
7.	1 446 054	105 659	50 901	54 758	7 635
8.	1 391 297	105 659	48 974	56 685	7 346
9.	1 334 612	105 659	46 978	58 680	7 047
10.	1 275 931	105 659	44 913	60 746	6 737
11.	1 215 185	105 659	42 775	62 884	6 416
12.	1 152 301	105 659	40 561	65 098	6 084
13.	1 087 204	105 659	38 270	67 389	5 740
14.	1 019 814	105 659	35 897	69 761	5 385
15.	950 053	105 659	33 442	72 217	5 016
16.	877 836	105 659	30 900	74 759	4 635
17.	803 078	105 659	28 268	77 390	4 240
18.	725 687	105 659	25 544	80 114	3 832
19.	645 573	105 659	22 724	82 935	3 409
20.	562 638	105 659	19 805	85 854	2 971
21.	476 784	105 659	16 783	88 876	2 517
22.	387 909	105 659	13 654	92 004	2 048
23.	295 904	105 659	10 416	95 243	1 562
24.	200 661	105 659	7 063	98 595	1 059
25.	102 066	105 659	3 593	102 066	539
součet		2 641 467	903 826	1 737 641	135 574

Příloha 5: Hodnoty zatížení při různých úrokových sazbách

Vlastní výpočty v MS Excel. Hodnoty jsou zaokrouhleny na celá čísla.

	úrok	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%
2.decil	dvojčlenná starý byt	29%	31%	32%	34%	33%	34%	33%
	tříčlenná starý byt	19%	20%	21%	23%	22%	23%	22%
	tříčlenná nový byt	32%	34%	36%	37%	39%	41%	43%
	dvojčlenná starý byt	26%	27%	28%	30%	29%	30%	29%
3.decil	tříčlenná starý byt	17%	18%	19%	20%	19%	20%	19%
	tříčlenná nový byt	28%	30%	31%	33%	34%	36%	37%
	dvojčlenná starý byt	24%	25%	26%	27%	26%	28%	27%
4.decil	tříčlenná starý byt	16%	17%	17%	18%	18%	18%	18%
	dvojčlenná nový byt	39%	41%	43%	45%	47%	49%	52%
	tříčlenná nový byt	26%	27%	29%	30%	31%	33%	34%
	dvojčlenná starý byt	22%	23%	24%	25%	25%	26%	25%
5.decil	tříčlenná starý byt	15%	15%	16%	17%	16%	17%	17%
	dvojčlenná nový byt	36%	38%	40%	42%	44%	46%	48%
	tříčlenná nový byt	24%	25%	27%	28%	29%	31%	32%
	jednočlenná starý byt	41%	43%	45%	47%	49%	52%	54%
6.decil	dvojčlenná starý byt	20%	21%	22%	24%	23%	24%	23%
	tříčlenná starý byt	14%	14%	15%	16%	15%	16%	15%
	dvojčlenná nový byt	34%	35%	37%	39%	41%	43%	44%
	tříčlenná nový byt	22%	24%	25%	26%	27%	28%	30%
	jednočlenná starý byt	37%	38%	40%	42%	44%	46%	48%
7.decil	dvojčlenná starý byt	18%	19%	20%	21%	21%	22%	21%
	tříčlenná starý byt	12%	13%	13%	14%	14%	14%	14%
	dvojčlenná nový byt	30%	32%	33%	35%	37%	38%	40%
	tříčlenná nový byt	20%	21%	22%	23%	24%	26%	27%
	jednočlenná starý byt	32%	34%	36%	37%	39%	41%	43%
8.decil	dvojčlenná starý byt	16%	17%	18%	19%	18%	19%	18%
	tříčlenná starý byt	11%	11%	12%	12%	12%	13%	12%
	dvojčlenná nový byt	27%	28%	29%	31%	32%	34%	35%
	tříčlenná nový byt	18%	19%	20%	21%	22%	23%	24%
	jednočlenná starý byt	27%	28%	30%	31%	33%	34%	36%
9.decil	dvojčlenná starý byt	13%	14%	15%	16%	15%	16%	15%
	tříčlenná starý byt	9%	9%	10%	10%	10%	11%	10%
	jednočlenná nový byt	45%	47%	49%	52%	54%	56%	59%
	dvojčlenná nový byt	22%	23%	25%	26%	27%	28%	29%
	tříčlenná nový byt	15%	16%	16%	17%	18%	19%	20%
	jednočlenná starý byt	18%	18%	19%	20%	21%	22%	23%
10.decil	dvojčlenná starý byt	9%	9%	10%	10%	10%	10%	10%
	tříčlenná starý byt	6%	6%	6%	7%	7%	7%	7%
	jednočlenná nový byt	29%	30%	32%	33%	35%	37%	38%
	dvojčlenná nový byt	14%	15%	16%	17%	18%	18%	19%
	tříčlenná nový byt	10%	10%	11%	11%	12%	12%	13%

Příloha 6 : Rozdíl mezi příjmem domácností a kritériem dostupnosti

Pozn. U záporných hodnot je zřejmé, že domácnosti úvěr nebyl poskytnut, u kladných hodnot, je možné říct, že se jedná o reziduální příjem v případě, že by výdaje byly shodné s předpokládanými, dle tohoto kritéria.

Vlastní výpočty v MS Excel

		jednočlenná	dvočlenná	trojčlenná
1. decil	starý byt	-5 595	-3 256	-286
	nový byt	-9 942	-7 603	-4 633
2. decil	starý byt	-3 118	1 698	7 145
	nový byt	-7 465	-2 649	2 798
3. decil	starý byt	-1 878	4 180	10 867
	nový byt	-6 225	-167	6 520
4. decil	starý byt	-1 049	5 837	13 353
	nový byt	-5 396	1 490	9 006
5. decil	starý byt	-264	7 408	15 709
	nový byt	-4 611	3 061	11 362
6. decil	starý byt	666	9 267	18 497
	nový byt	-3681	4 920	14150
7. decil	starý byt	2 048	12 030	22 643
	nový byt	-2 299	7 683	18 296
8. decil	starý byt	3 911	15 757	28 233
	nový byt	-436	11 410	23 886
9. decil	starý byt	7 000	21 935	37 499
	nový byt	2 653	17 588	33 152
10. decil	starý byt	17 115	42 165	67 846
	nový byt	12 768	37 818	63 499

Příloha 7: Úrokové sazby hypotéčních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření v letech 2007-2012

Vlastní úprava z dat ČNB

Zdroj: Česká národní banka, [cnb.cz](http://www.cnb.cz), ARAD databáze časových řad, úrokové sazby MFI – nové obchody, [online] dostupné z

http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=19589&p_uka=14%2C15&p_strid=AAF&p_od=200201&p_do=201401&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C [citováno dne: 12. 3. 2014]

