

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Teze diplomové práce

**Komparace hypotečních úvěrů a nájemných plateb
v otázce financování bydlení v bytě**

Tomáš Poláček

© 2015 ČZU v Praze

Souhrn

Téma diplomové práce je zaměřeno na financování bydlení v bytě v krajích České republiky, kdy je srovnáván způsob bydlení prostřednictvím koupě bytu na základě poskytnutého hypotečního úvěru s platbami nájemného. V rešeršní části práce jsou uvedeny informace týkající se tří základních oblastí diplomové práce. Jedná se o oblast hypotečních úvěrů, nákladů vlastníka bytu a plateb nájemného. V praktické části je na informace obsažené v rešeršní části navazováno a jsou v ní provedeny podrobné výpočty související se zjištěním rozdílů mezi dvěma řešenými způsoby financování bydlení. V rámci srovnání je zohledňováno množství faktorů, které ovlivňují celkovou nákladnost řešených způsobů financování bydlení. Dle výsledků práce bylo zjištěno, o kolik je výhodnější způsob financování bydlení při koupi bytu na základě poskytnutého hypotečního úvěru oproti platbám nájemného v jednotlivých krajích České republiky. Zjištěná míra výhodnosti tohoto způsobu financování bydlení je nicméně v jednotlivých krajích odlišná, kdy v některých krajích při zohlednění pesimističtějšího vývoje kupních cen bytů je výhodnost oproti platbám nájemného dokonce minimální. Výsledky diplomové práce přinášejí v peněžním vyjádření konkrétní odpověď na otázku týkající se rozdílů mezi danými způsoby financování bydlení.

Klíčová slova: byt, hodnota bytu, hypoteční úvěr, inflace, opotřebení bytu, platby nájemného, úroková sazba, zástavní právo

Cíl práce a metodika

Cíl práce

Cílem práce je zjištění, o kolik je financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru výhodnější oproti platbám nájemného v krajích ČR, a jakým způsobem je tato výhodnost ovlivňována opotřebovaností bytu v době koupě a výší úvěru k hodnotě zastaveného bytu.

Metodika

V rámci zaměření práce, které se týká komparace financování bydlení prostřednictvím koupě bytu na základě poskytnutého hypotečního úvěru a plateb nájemného, je pro získání přehledu o souvisejících tématech využito odborné literatury a internetových zdrojů zabývajících se danou problematikou. Další potřebná data jsou získána z Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Českého statistického úřadu.

Pro srovnání řešených způsobů financování bydlení je v práci využito průměrných kupních cen bytů v jednotlivých krajích České republiky, které byly platné v období mezi lety 2010 – 2012. Od těchto cen se dále odvíjí výše poskytovaného hypotečního úvěru k hodnotě zastaveného bytu. V práci jsou řešeny hypoteční úvěry, jejichž výše je na úrovni 70, 85 a 100 % hodnoty zastaveného bytu. Úrokové sazby těchto úvěrů jsou vypočteny na základě průměrných úrokových sazeb z období mezi lety 2009 – 2014. Dále jsou zohledněny náklady související s hypotečním úvěrem a také možnost odečtu zaplacených úroků ze základu daně. Srovnání způsobů financování bydlení souvisí s časovým horizontem 25 let, který je určen na základě průměrné doby splatnosti hypotečního úvěru.

Do srovnání je v práci zahrnuta i výsledná hodnota bytů po určeném časovém úseku, která je zjištěna na základě vývoje růstu kupních cen bytů z období mezi lety 2006 – 2012. Pro případ nepříliš pozitivního scénáře na trhu s nemovitostmi, je v práci brán v úvahu i poloviční růst kupních cen bytů. Faktor opotřebovanosti bytů dále zpřesňuje výslednou hodnotu bytů a v práci je také zohledněn.

Pro kompletní srovnání je u varianty hypotečního úvěrování řešena i situace s vlastnictvím bytu, s kterým souvisí určité náklady. V práci jsou zohledňovány náklady týkající se poplatků na správu domu, ve kterém se byt nachází, dále náklad představující daň

z nemovitosti, pojištění schopnosti splácet a případná daň z nabytí nemovitých věcí, která se pojí s prodejem bytu.

Pro srovnání obou řešených způsobů financování bydlení jsou vypočteny celkové sumy zaplaceného nájemného v průběhu 25 let, a to se zahrnutím každoročního zvýšení o předpokládanou výši inflace. Zároveň je v oblasti nájemného zohledněna situace, kdy v případě nižších nákladů na platby nájemného oproti hypotečnímu úvěrování je tento rozdíl v rozpočtu jednotlivce či rodiny ušetřen a dále zhodnocován. Dále jsou v rámci srovnání způsobů financování bydlení při zvolení varianty plateb nájemného namísto využití hypotečního úvěru ve výši 70 nebo 85 % hodnoty zastaveného bytu (LTV 70 nebo 85) peněžní prostředky ve výši 30 nebo 15 % kupní ceny bytů dále zhodnocovány. Pro výpočty a komparaci je využito vzorců finanční matematiky s přispěním tabulkového procesoru Microsoft Excel. Výstupy práce jsou vyjádřeny v tabulkovém provedení.

Výsledky práce

Dle výsledků práce bylo zjištěno, o kolik je financování bydlení prostřednictvím koupě bytu na základě poskytnutého hypotečního úvěru oproti platbám nájemného výhodnější, a to v rámci jednotlivých krajů České republiky. Zároveň bylo zjištěno, jakým způsobem ovlivňuje výhodnost daného způsobu financování bydlení míra opotřebovanosti bytu v době koupě a výše úvěru k hodnotě zastaveného bytu.

Skupiny krajů dle výše výhodnosti hypotečního úvěrování oproti platbám nájemného

Ve třech krajích České republiky je zjištěna výrazná výhodnost financování bydlení prostřednictvím koupě bytu na základě hypotečního úvěru oproti platbám nájemného, a to po uplynutí 25 let, které souvisí s průměrnou splatností hypotečního úvěru. Jedná se o kraj hlavního města Prahy, kraj Plzeňský a Jihomoravský. V těchto krajích se jedná o průměrnou výhodnost ve výši 4 400 000 Kč u bytů s minimálním opotřebením (0 – 5 %) a 2 500 000 Kč u bytů s výraznějším opotřebením (5 – 20 %). Naopak v Libereckém kraji je tato výhodnost nejnižší ze všech krajů, a to přibližně 800 000 Kč u bytů s minimálním opotřebením, a 300 000 Kč s opotřebením výraznějším. Rozdílnost ve výhodnosti souvisí s velmi pozvolným růstem kupních cen bytů a také díky faktoru opotřebovanosti, který v tomto kraji významným způsobem snižuje hodnotu bytů. Kraj Středočeský, Moravskoslezský,

Karlovarský, Ústecký a kraj Vysočina jsou oblastmi, kde je financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru také racionální volbou, avšak oproti krajům hlavního města Prahy, Plzeňského a Jihomoravského kraje nejsou rozdíly ve financování bydlení tak značné. V průměru se jedná o rozdíly ve výhodnosti ve výši 2 000 000 Kč u bytů s opotřebením 0 – 5 %. U bytů s opotřebením 5 – 20 % se jedná o rozdíl ve výši 1 400 000 Kč. V kraji Zlínském, Olomouckém, Jihočeském, Královéhradeckém a Pardubickém není zjištěná situace v rámci financování bydlení tak jednoznačná. Především v případě koupě opotřebovanějších bytů (5 – 20 %) je financování bydlení prostřednictvím plateb nájemného již jen o 800 000 Kč méně výhodná ve srovnání s variantou koupě bytu na základě poskytnutého hypotečního úvěru.

Míra opotřebovanosti bytů v době koupě

Výše kupní ceny bytu v rámci různé míry opotřebovanosti bytů má dle výsledků práce značný vliv na celkovou výhodnost financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru oproti platbám nájemného. V situaci, kdy je zvolena koupě opotřebovanějšího, tedy levnějšího bytu, je zjištěná výhodnost nižší. Konkrétně se výhodnost financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru oproti platbám nájemného snižuje při koupi opotřebovanějšího bytu (5 – 20 %) namísto minimálně opotřebovaného (0 – 5 %) v průměru o 1 045 000 Kč.

Výše hypotečního úvěru k hodnotě zastaveného bytu

V závislosti na výsledcích práce bylo dále zjištěno, jak výše poskytnutého hypotečního úvěru k hodnotě zastaveného bytu ovlivňuje výhodnost tohoto financování bydlení oproti platbám nájemného. Zjištěno bylo, že pro dosažení maximální výhodnosti oproti variantě financování bydlení skrze platby nájemného je ideální variantou hypoteční úvěr ve výši 85 % hodnoty zastaveného bytu (LTV 85), a to konkrétně u 9 ze 14 krajů ČR. U zbylých krajů je výhodnější variantou hypoteční úvěr ve výši 100 % hodnoty zastaveného bytu (LTV 100). Rozdíl mezi hypotečními úvěry LTV 85 a 100 se dle výsledků práce pohybuje v řádech desítek tisíc Kč. Financování bydlení prostřednictvím koupě bytu na základě poskytnutého hypotečního úvěru ve výši 70 % hodnoty zastaveného bytu (LTV 70) představuje oproti ostatním dvěma hypotečním úvěrům LTV 85 a 100 nejméně výhodnou variantu. Zjištěný rozdíl je v řádu stovek tisíc Kč.

Seznam použitých zdrojů – vybrané bibliografické citace

RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 7., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2009, 293 s. Finance. ISBN 978-80-247-3291-6.

VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. Brno: ERA, 2007, 90 s. ISBN 978-80-736-6079-6.

REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5. aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 978-80-726-1240-6.

POLOUČEK, Stanislav. *Peníze, banky, finanční trhy*. Praha: C. H. Beck, 2009, 415 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-740-0152-9.

PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003, 151 s. ISBN 978-80-901-4867-3.

ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. *Základy financí*. Praha: Grada, 2011, 304 s. ISBN 978-80-247-3669-3.

TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu: 7. zcela přepracované vydání*. Praha: Grada, 2012, 256 s. ISBN 978-80-247-8197-6.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. Finance. ISBN 978-80-247-2388-4.