Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky

Diplomová práce

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

Tomáš Poláček

© 2015 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra ekonomiky

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Tomáš Poláček

Podnikání a administrativa

Název práce

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

Název anglicky

Comparison of mortgage loans and lease payments for the living in an apartment financing

---

Cíle práce

Cílem práce je zjištění míry výhodnosti hypotečního úvěru oproti platbám nájemného v otázce financování bydlení v bytě v jednotlivých oblastech České republiky.

Metodika

Pro zpracování rešeršní části práce je využito komparace nabytých znalostí z literárních a internetových zdrojů zabývajících se danou problematikou. V praktické části práce je použita komparace způsobů financování bydlení v bytě, kdy je analyzován způsob financování prostřednictvím hypotečního úvěru a způsob financování s využitím plateb nájmu. Dále jsou řešeny různé ceny bytů a výše nájmů v jednotlivých oblastech České republiky. Současně jsou zahrnuty různé úrokové sazby hypotečních úvěrů, konkrétně pro období mezi lety 2009 2014, kdy je zřejmé, jak výše úrokových sazeb ovlivňuje výhodnost těchto úvěrů v porovnání s platbami nájmu. Pro výpočty a komparaci je využito vzorců finanční matematiky s přispěním tabulkového procesoru Microsoft Excel. Výstupy práce jsou vyjádřeny v tabulkovém provedení.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

Banka, fixace, hypoteční úvěr, hypoteční zástavní listy, byt, nájemné platby, úroková míra, úroková sazba, zástavní právo

---

Doporučené zdroje informací

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

FOJTÍKOVÁ, Lenka. Zahraničně obchodní politika ČR. Historie a současnost (1945 – 2008). Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-128-4.

HOLMAN, Robert. Makroekonomie. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7179-861-3.

KILLIAN, Debra and Donald DERESPINIS. National Residential Mortgage Loan Originator, 2nd ed. Mason, OH, USA: Cengage Learning, 2011. ISBN 13-978-1-111-98840-.

KOHOUT, Pavel. Finance po krizi: Evropa na cestě do neznáma. Praha: GRADA, 2011. ISBN 978-80-247-4019-5.

PINKOWISH, Thomas J. Residential Mortgage Lending: Principles and Practises. Mason, OH, USA: Cengage Learning, 2011. ISBN 978-0-324-78464-0.

POLOUČEK, Stanislav. Peníze, banky, finanční trhy. Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-152-9.

RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. Finanční matematika pro každého. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-6904-2.

REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovnictví. Praha: Management Press, 2012. ISBN 978-80-7261-240-6.

SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ. Osobní a rodinné finance. Praha: Grada, 2005. ISBN 8024710986.

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

Předběžný termín obhajoby

2015/06 (červen)

Vedoucí práce

Ing. Ondřej Škubna

Elektronicky schváleno dne 6. 10. 2014

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 6. 10. 2014

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 15. 03. 2015

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Komparace hypotečních úvěrů a nájemných plateb v otázce financování bydlení v bytě" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne _____

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval Ing. Ondřeji Škubnovi za odborné vedení a cenné rady při zpracování diplomové práce

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

Comparison of mortgage loans and lease payments for the living in an apartment financing

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

Summary

The topic of the thesis is focused on financing of an apartment living in regions in Czech Republic, when the way of living through the purchase of an apartment on the basis of provided mortgage loan is compared to the payments of a rent. In the research part of the thesis there are information regarding three basic sections of the thesis mentioned. This is a section of mortgage lending, costs of an apartment owner and rent payments. In practical part are continued the information from research and detailed calculations associated with the detection of differences between solved methods of financing are made. Within the framework of comparison there is taken into a lot of factors, which affects total expensiveness of solid kinds of financing of living. According to work results it has been found out, for how much the way of living through the purchase of an apartment on the basis of provided mortgage loan is advantageous compared to rent payments in various regions in Czech Republic. However, the detected volume of advantageousness of this way of financing is different in every single region, even when pessimistic progress of purchase prices is taken into, the advantageousness is minimal compared to rent payments. The results of thesis brings, in a financial point of view, concrete answers to questions regarding differences between given ways of financing of living.

Keywords: apartment, apartment value, mortgage loan, inflation, apartment carry, rent payments, interest rate, lien

Obsah

1 Úvod 11
2 Cíl práce a metodika 13
2.1 Cíl práce 13
2.2 Metodika 13
3 Teoretická východiska 17
3.1 Bankovní systém v ČR 17
3.2 Dělení finančního trhu 18
3.3 Charakteristika úvěrů 18
3.4 Charakteristika hypotečních úvěrů 20
3.4.1 Hypoteční zástavní listy 21
3.4.2 Sekuritizace 22
3.4.3 Základní druhy hypotečních úvěrů 23
3.4.4 Ostatní druhy hypotečních úvěrů 24
3.5 Hypoteční úvěry v ČR mezi lety 2002 – 2013 25
3.6 Fin. instituce poskytující dva nejčastější druhy úvěrů pro financování bydlení 26
3.6.1 Hypoteční banky 26
3.6.2 Stavební spořitelny 26
3.7 Finanční krize ve spojitosti s hypotečními úvěry 27
3.8 Schvalovací a realizační fáze u hypotečních úvěrů 28
3.8.1 Schvalovací fáze 28
3.8.2 Realizační fáze 32
3.9 Fixace 35
3.10 Úroková sazba 36
3.11 Inflace 37
3.12 Státní podpora hypotečního úvěrování 38

3.12.1 Příspěvek ke splátkám hypotečního úvěru 38
3.12.2 Odpočty zaplacených úroků z hypotečních úvěrů od základu daně z příjmu 39
3.13 Náklady vlastníka bytu 40
3.13.1 Příspěvek na správu domu 40
3.13.2 Daň z nemovitosti 40
3.13.3 Pojištění 41
3.13.4 Daň z nabytí nemovitých věcí 42
3.14 Financování bydlení v bytu prostřednictvím plateb nájemného 43
3.14.1 Pronajmutí bytu 44
3.14.2 Náklady spojené s fin. bydlení prostřednictvím plateb nájemného 44
3.14.3 Státní příspěvek na bydlení 46
4 Vlastní práce 48
4.1 Financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru 48
4.1.1 Kupní cena bytu 49
4.1.2 Hodnota bytu po 25 letech 53
4.1.3 Náklady vlastníka bytu po 25 letech 61
4.1.4 Údaje o hypotečních úvěrech v ČR mezi lety 2002 - 2013 64
4.1.5 Průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů mezi lety 2009 - 2014 66
4.1.6 Financování bydlení hypotečním úvěrem při splatnosti 25 let 71
4.1.7 Odečet úroků z hypotečního úvěru od základu daně 80
4.2 Financování bydlení prostřednictvím plateb nájemného 81
4.2.1 Průměrná výše nájmu v krajích ČR 82
4.2.2 Zhodnocení volných peněžních prostředků při volbě plateb nájemného 84
4.2.3 Suma zhodnocených peněžních prostředků při volbě placení nájemného 86
4.3 Srovnání způsobů financování bydlení 89
5 Závěr 95

6 Seznam použitých zdrojů 98
7 Seznam schémat a tabulek 107
8 Přílohy 109

Seznam zkratek

BRKI	Bankovní registr klientských informací
CBCB	Czech Banking Credit Bureau
CP	Cenné papíry
CRÚ	Centrální registr úvěrů
ČNB	Česká národní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
HÚ	Hypoteční úvěr
HZL	Hypoteční zástavní listy
LTV	Loan to value – výše úvěru k hodnotě zastavované nemovité věci
MPSV ČR	Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
ÚP ČR	Úřad práce České republiky

1 Úvod

Mezi základní lidské potřeby patří potřeba mít kde bydlet. Každý člověk ve svém životě řeší otázku bydlení a této potřebě je třeba věnovat náležitou pozornost. Zajištění bydlení znamená pro jednotlivce či rodinu citelný zásah do financí, kdy u většiny lidí se jedná o jejich největší finanční investici v životě. V základu existují tři způsoby, jak otázku bydlení řešit. Prvním je z našetřených peněžních prostředků investice do vlastního bydlení ve formě koupě či výstavby rodinného domu nebo bytu. Z důvodu, že potřeba řešit otázku bydlení přichází dříve, než je člověk schopen požadovanou výši peněžních prostředků naspořit, je možné využít financování bydlení formou plateb nájemného v bytě nebo koupí rodinného domu či bytu prostřednictvím hypotečního úvěru. Oba zmíněné způsoby financování bydlení jsou spojeny jak s pozitivy, tak negativy a je na každém, jak dané skutečnosti vyhodnotí a kterou variantu financování bydlení zvolí. Při srovnání těchto způsobů financování bydlení představuje koupě rodinného domu nebo bytu výraznější závazek než je tomu při platbách nájemného. Změna lokality bydlení se řeší obtížněji a navíc hrozí riziko finanční nevýhodnosti v případě potřebného prodeje nemovitosti. Příkladem, kdy může dojít k rozhodnutí pro změnu lokality bydlení, mohou být pracovní příležitosti v jiné lokalitě. Člověk, který využívá financování bydlení prostřednictvím plateb nájemného, může tuto situaci vyřešit o poznání snadněji. Nemusí řešit poměrně komplikovaný prodej nemovitosti a získání peněžních prostředků pro následný nákup nemovitosti jiné, nýbrž celkem snadným způsobem ukončí nájemní smlouvu a po nalezení jiného vhodného bytu podepíše nájemní smlouvu novou. Ovlivněn je především výpovědní lhůtou v rozmezí jednoho až tří měsíců.

Při uvědomování si jednotlivých pozitiv a negativ souvisejících s různými způsoby řešení bydlení patří mezi základní témata faktor finanční výhodnosti. Jak v případě plateb nájemného, tak i při financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru se jedná o významné sumy investovaných peněžních prostředků. Varianta financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru, jak je všeobecně známo, je pro lidi přijatelnější než platby nájemného. Je tomu proto, že po splacení hypotečního úvěru člověk vlastní nemovitost, kdežto v případě plateb nájemného nemovitost nevlastní. Na první pohled je výhodnost koupě nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru zřejmá, ale je tomu skutečně tak a pokud ano, o kolik je tato varianta výhodnější oproti platbám nájemného? A je v každém kraji České republiky situace v otázce financování bydlení stejná nebo existují

nějaké faktory, které situaci mohou významně ovlivnit? Těmto otázkám, stejně jako mnohým dalším, které souvisejí s financováním bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru a plateb nájemného, je věnována tato diplomová práce. Pro srovnání je uvažováno bydlení v bytě, a to na jedné straně prostřednictvím jeho koupě na základě poskytnutí hypotečního úvěru, na straně druhé prostřednictvím plateb nájemného.

Motivem zvolení tohoto zaměření diplomové práce je autorův zájem o řešení otázek souvisejících s množstvím a racionalitou vynakládaných finančních prostředků v běžném životě člověka a v rámci tohoto tématu práce je snahou přesné srovnání způsobů financování bydlení v bytě a zjištění, zda je placení nájemného opravdu tak nevýhodné, jak je obecně vnímáno. Téma diplomové práce je zvoleno i s ohledem na jeho aktuálnost s možnou užitečností pro čtenáře.

2 Cíl práce a metodika

2.1 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.

2.2 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. Srovnání řešených způsobů financování bydlení je zaměřeno pouze na byty, a to z toho důvodu, že v případě rodinných domů by srovnání nebylo vhodné. Placení nájmu v rodinném domě není téměř využíváno. Další potřebná data jsou získána z Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Českého statistického úřadu. V teoretické části práce je prostor věnován jak tématu hypotečních úvěrů, tak i tématu ohledně vlastnictví bytu. Z důvodu zaměření práce, je dalším řešeným tématem v rešeršní části práce financování bydlení prostřednictvím plateb nájemného. V praktické části práce je na tyto poznatky zmíněných hlavních oblastí souvisejících s financováním bydlením navazováno a dále jsou provedeny podrobné výpočty, které souvisejí se zjištěním rozdílů mezi dvěma řešenými způsoby financování bydlení.

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. V práci jsou zohledňovány jak kupní ceny bytů, jejichž opotřebení je v době koupě minimální a pohybuje se kolem 0 – 5 %, tak i kupní ceny bytů s vyšší opotřebovaností, a to v míře opotřebení 5 – 20 %. 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. Prostřednictvím vypočteného ročního nárůstu kupních cen bytů je určena přibližná hodnota bytů po 25 letech. V případě 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. Oblast opotřebovanosti bytů je řešena s přispěním jednotlivých kupních cen bytů v rámci čtyř skupin opotřebení bytů, mezi které patří skupiny s opotřebením 0 – 5 %, 5 – 20 %, 20 – 45 % a 45 – 100 %. Kupní ceny bytů jsou v jednotlivých skupinách opotřebení různé a díky tomuto je možné zjistit, jakým procentuálním způsobem na kupní cenu bytu působí jeho opotřebovanost v době koupě. Při lineárním způsobu opotřebení bytů ve výši 1 % ročně a určeném časovém horizontu 25 let je možné zjistit, do jaké skupiny opotřebení bude byt po uplynutí určeného časového úseku patřit. Na základě zmíněného lineárního způsobu opotřebení lze určit, že bytu s opotřebovaností 0 – 5 % v době koupě budou po 25 letech patřit do skupiny s mírou opotřebovanosti 20 – 45 %. U bytů s mírou opotřebovanosti v době koupě mezi 5 – 20 % je zvolen přesun do poslední skupiny opotřebení, místo předposlední skupiny opotřebení. Důvodem je ten fakt, že do předposlední skupiny opotřebení by tyto byty patřily pouze pár let. V rámci hypotečního úvěrování jsou v práci zohledněny náklady spojené s tímto financováním zahrnující i povinné pojištění zastaveného bytu.

Pro kompletní srovnání je v rámci hypotečního úvěrování řešena i situace s vlastnictvím bytu, s kterým se také pojí 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 souvisí s prodejem bytu.

V případě druhého způsobu financování bydlení, a to plateb nájemného, pocházejí údaje o průměrné výši nájemného v jednotlivých krajích ČR ze společnosti RE/MAX. 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. Je tedy zohledňována situace, kdy u těchto hypotečních úvěrů člověk musí mít peněžní prostředky pro koupi bytu i z jiných zdrojů a v případě plateb nájemného tuto částku nemusí vynakládat, ale může ji dále zhodnocovat. Pro výpočty a komparaci je využito vzorců finanční matematiky s přispěním tabulkového procesoru Microsoft Excel. Výstupy práce jsou vyjádřeny v tabulkovém provedení.

VYUŽITÉ VZORCE FINANČNÍ MATEMATIKY (Radová, Dvořák a Málek, 2013):

Roční anuitní splátka úvěru

$$a_{p.a.} = P_0 * \frac{i_{p.a.} * (1 + i_{p.a.})^n}{(1 + i_{p.a.})^n - 1}$$

Měsíční anuitní splátka úvěru upravená ze vzorce roční anuitní splátky úvěru

$$a_{p.m.} = P_0 * \frac{\frac{i_{p.a.}}{12} * \left(1 + \frac{i_{p.a.}}{12}\right)^{n*12}}{\left(1 + \frac{i_{p.a.}}{12}\right)^{n*12} - 1}$$

$a_{p.m.}$; $a_{p.a.}$	měsíční a roční výše anuity
P_0	výše poskytnutého hypotečního úvěru
$i_{p.a.}$	roční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo
n	doba splatnosti v letech

Budoucí hodnota kapitálu při ročním připisování kapitálu

$$K_n = K_0(1 + i)^n$$

K_n	Výše kapitálu na konci n-tého roku
K_0	Původní výše kapitálů
i	úroková sazba
n	doba splatnosti kapitálu v letech

Dlouhodobé spoření polhůtní

$$S = a\,\frac{(1 + i)^n - 1}{i}$$

S	budoucí hodnota pravidelných plateb
a	velikost jedné pravidelné úložky
i	úroková sazba
n	počet let spoření

VZOREC FINANČNÍ MATEMATIKY PRO ROČNÍ VÝNOS: (Siegel, 2011)

Roční výnos

$$r_g = (1 + r)^{\frac{1}{n}} - 1$$

r_g	roční výnos
r	n-letý výnos
n	počet let

3 Teoretická východiska

3.1 Bankovní systém v ČR

Základním rysem zemí s rozvinutou ekonomikou je existence centrální banky, jejíž pravomoci se v každém státě dle legislativy určitým způsobem liší. Hlavním důvodem fungování centrálních bank je regulace obchodních bank daného bankovního systému. Situace, kdy na jedné straně figuruje centrální banka a na druhé obchodní banky, se nazývá dvoustupňový systém. Bankovní obchody a služby pak obchodní banky provádějí samostatně za podmínek daných legislativou. Specializace bank je především v přijímání vkladů od veřejnosti, poskytování úvěrů a zabezpečování různých bankovních služeb. (Rejnuš, 2014)

Důležitým aspektem týkající se bankovní soustavy je samotná tvorba peněžní zásoby, která má přímou souvislost s hypotečními úvěry – poskytnutými půjčkami. V případě, že komerční banka prodá své dluhopisy centrální bance, zvýší se jí o cenu prodaných dluhopisů rezervy. Tyto rezervy ovšem nepotřebuje ke krytí vkladů, a tak je zapůjčí. Poskytnutý úvěr bude dále využit jednak ve formě oběživa, ale především jako vklad v dalších komerčních bankách. Tímto se tedy zvýší vklady v bankách a ty jsou nuceny držet určitou část z vložených peněz jako rezervu u centrální banky. Zbylou část peněz je možné opět zapůjčit a tento proces vytváření vkladů a rezerv pokračuje až do svého vyčerpání. Zjednodušeně řečeno, pokud by zmiňované povinné minimální rezervy byly 10 %, tak banka smí rozpůjčovat pouze 90 % z vkladů. (Holman, 2010)

Aktuální výše povinných minimálních rezerv je dle údajů České národní banky 2 %. Základnou pro výpočet rezerv je objem primárních závazků dané banky vůči nebankovním subjektům. Systém povinných minimálních rezerv je založen na průměrování a každá banka je povinna držet na účtu rezerv takový denní zůstatek, který je v průměru za udržovací období roven minimálním povinným rezervám pro dané období. Udržovací období je přibližně jeden měsíc a jeho začátek začíná první čtvrtek v měsíci a končí ve středu před prvním čtvrtkem následujícího měsíce. Částky na účtech povinných minimálních rezerv v minulosti nebyly úročeny, ale od 12. 7. 2001 jsou tyto prostředky úročeny dvoutýdenní repo sazbou. (cnb.cz [cit. online 13. 10. 2014])

3.2 Dělení finančního trhu

Na finančních trzích dochází k pohybu peněžních prostředků od přebytkových k deficitním subjektům. Fungující finanční trhy jsou základním kamenem každé ekonomiky a důležitým faktorem hospodářského růstu. Situace, kdy finanční trh prochází problematickým obdobím, může ekonomiku citelně oslabit. Příkladem je americká krize na trhu s hypotečními úvěry, kdy se problémy finančního sektoru přesunuly na další oblasti ekonomiky a vznikla tak globální ekonomická krize. (Černohorský a Teplý, 2011)

Finanční trh je možné dělit na trh peněžní, kapitálový a úvěrový. V případě peněžního trhu se jedná o systém institucí a instrumentů, které zabezpečují pohyb peněz se splatností do jednoho roku, tzv. krátkodobé peníze. Daný pohyb je založen na úvěrovém systému mezi komerčními bankami, případně mezi centrální bankou a ostatními finančními či nefinančními subjekty. **Kapitálový trh** naopak zajišťuje pohyb peněžních prostředků mezi ekonomickými subjekty se splatností delší než jeden rok, tedy střednědobého a dlouhodobého kapitálu. Rozdíl oproti peněžnímu trhu je v různorodějším uspořádání trhu a širším okruhu vstupujících subjektů. Investoři vstupují na tento trh především z důvodu vyššího zhodnocení. Obchody kapitálového trhu jsou zprostředkovávány prostřednictvím finančních zprostředkovatelů. **Úvěrový trh**, je založen na úvěrovém vztahu mezi bankami a nebankovním sektorem. Zároveň sem lze zařadit i úvěrové obchody, které nepatří do trhu kapitálového ani peněžního. Hlavní postavení úvěrového trhu zaujímají komerční banky. Subjekty, které disponují nadbytečným množstvím peněžní zásoby, přijímají vklady, které dále půjčují vhodným subjektům v rámci různých forem úvěrů. (Revenda, 2012)

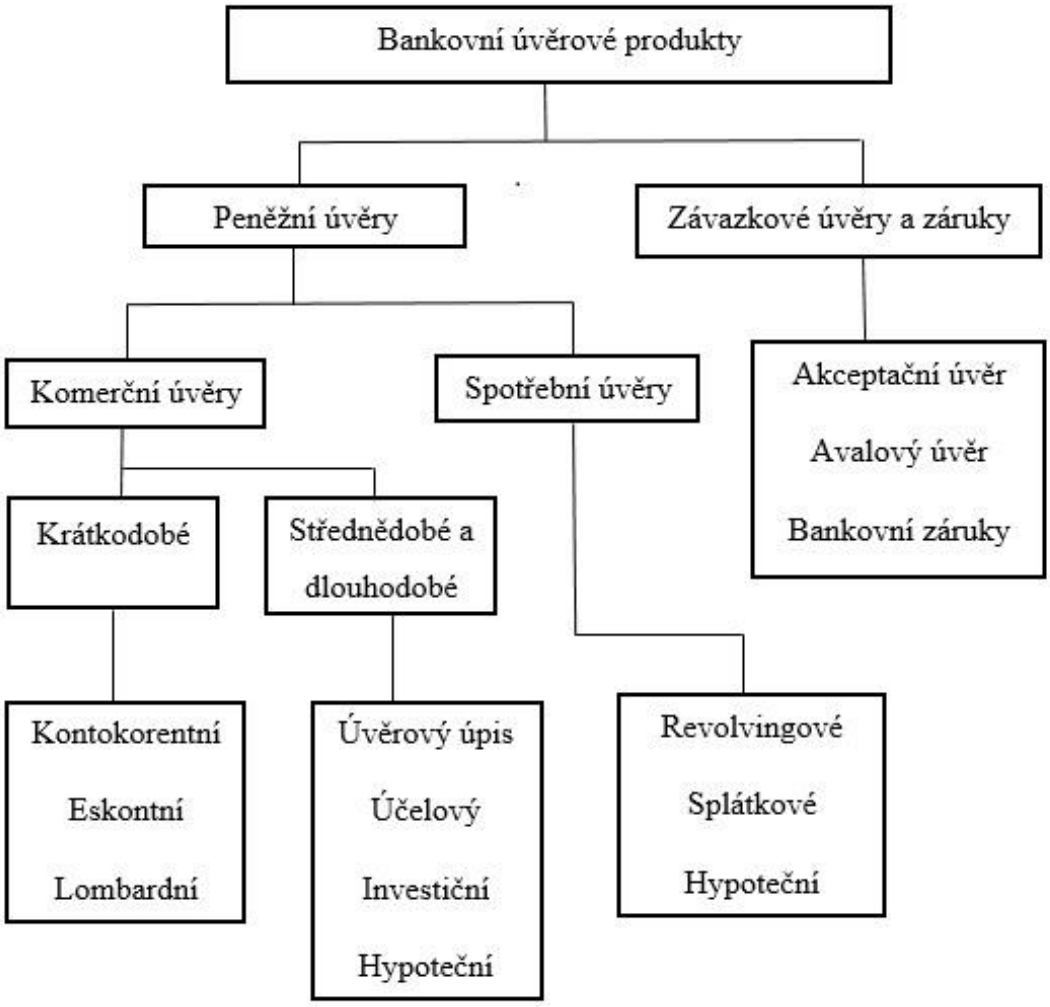
3.3 Charakteristika úvěrů

Hlavní část aktivních operací komerčních bank reprezentují operace úvěrové, kdy úvěry jsou v největším zastoupení na straně aktiv v bilančním vyjádření banky. Úvěry se vyznačují nízkou likvidností a rizikovostí, ale také s sebou nesou vyšší zhodnocení než jiná aktiva. Jelikož významným zdrojem aktivních operací banky jsou cizí zdroje, je důležité, aby poskytované úvěry byly nabízeny opatrně, s ohledem na možná rizika plynoucí z jejich nesplacení. Úvěrové riziko je závislé na délce splatnosti. Čím delší je doba splatnosti, tím stoupá pravděpodobnost nesplacení a riziko je tedy větší u dlouhodobějších úvěrů než u úvěrů krátkodobých. Úvěry tvoří rozhodující část aktiv a současně díky úrokovému zisku

tvoří významnou položku v celkových ziscích bank. Členění úvěrů lze provádět podle různých hledisek, kdy nejčastějším je doba splatnosti či samotné odvětví, kam úvěr směřuje. Zároveň je odlišováno, zda je úvěr poskytnut fyzickým osobám, firmám nebo vládám, případně zda jde o úvěry směřující do zahraničí. Banky poskytují široké portfolio úvěrů, kdy je největší část úvěrů poskytována podnikům v rámci podnikatelských a obchodních úvěrů. Současně je nabídka úvěrů určena pro další banky a společnosti, které obchodují s cennými papíry. Specifickou formu úvěrů tvoří hypoteční úvěry. (Polouček, 2009)

Členění bankovních úvěrových produktů je znázorněno na schématu č. 1.

Schéma č. 1 – Členění bankovních úvěrových produktů



Zdroj: Pfeiferová a Ulrich, 2001; vlastní zpracování

Bankovní úvěrové produkty lze členit na jedné straně na peněžní úvěry a na straně druhé na závazkové úvěry a záruky. **Peněžní úvěry** představují úvěry, které mohou být poskytnuty kromě klasické bezhotovostní formy také ve formě hotovostní. Další dělení těchto úvěrů je na komerční a spotřební úvěry. **Komerční úvěry** využívají podnikatelé pro svou podnikatelskou činnost a spotřební úvěry jsou určeny pro uspokojení vlastních potřeb klienta. Ve **spotřebních úvěrech** se nacházejí kromě revolvingových a splátkových úvěrů i hypoteční úvěry, které jsou v této práci řešeny. **Závazkové úvěry a záruky** představují záruky banky třetí osobě za závazky klienta. (Pfeiferová a Ulrich, 2001)

Financování bydlení lze zajistit různými druhy úvěrů. Mezi nejčastější patří hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření.

3.4 Charakteristika hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr představuje možnost, jak financovat vlastní bydlení. Jedná se o dlouhodobou půjčku, která již dle novely zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech nemusí být určena pouze pro tento účel. Je zde možnost hypoteční úvěr využít i jako takzvanou americkou hypotéku, kdy mohou být peněžní prostředky využity pro jakýkoliv účel. Na trhu ovšem převládají hypoteční úvěry, které jsou poskytované na financování pořízení nemovitosti. Zásadním rysem hypotečních úvěrů je jejich zajištění. Pro tyto účely slouží **zástavní právo k nemovitosti**, které snižuje rizikovost těchto úvěrů. Zástavním právem k nemovitosti se banka jistí pro případ, kdy dlužník není schopný úvěr splácet. V tomto okamžiku banka zastavenou nemovitost prodává a uspokojuje tak své nároky. (Revenda, 2012)

Ve světě je obecně považována hranice mezi 60 – 80 % obvyklé ceny nemovitosti pro relativně bezpečnou výši krytí hypotečního úvěru. Ovšem cena nemovitosti v sobě ukrývá poměrně velké úskalí, poněvadž v dlouhodobém horizontu je obtížné přesně predikovat budoucí cenu nemovitosti. V minulosti tedy pro zajištění vyšší bezpečnosti bylo využíváno úvěrového limitu, který například v Německu byl 60 % z ceny zajištěné nemovitosti. (Polouček, 2009)

V posledních letech se ovšem od tohoto omezení upouštělo, což je dle autora práce chybou a je otázkou v jaké míře uvolnění pravidel zapříčinilo krizi hypotečního bankovnictví a posléze krizi celosvětového finančnictví.

Přesná charakteristika hypotečních úvěrů je obsažena v §28 odst. 3 zákona č.190/2004 Sb. o dluhopisech, kdy se o hypotečním úvěru hovoří jako o úvěru, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Daná nemovitost může být i rozestavěná. Úvěr je hypotečním ode dne vzniku právních účinků zástavního práva.

3.4.1 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční úvěry, jakožto dlouhodobě vynaložené prostředky, jsou pro banku dlouhodobými pohledávkami. Pro eliminování problémů s likviditou a finanční rovnováhou je využíváno hypotečních zástavních listů (dále jen HZL). Tyto cenné papíry se vyskytují na pasivní straně bankovních operací a banka je v roli dlužníka. Vydáním hypotečních zástavních listů se zavazuje, že po uplynutí stanovené doby vrátí majitelům těchto dluhových cenných papírů částku, která do nich byla investována, a to včetně úroku. (Waterhouse, 1996)

Podle § 28 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech jsou HZL dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos je plně kryt pohledávkami z hypotečních úvěrů. V otázce označení těchto dluhopisů je umožněn pouze již zmíněný název – **hypoteční zástavní listy**. Znění zákona stanovuje jako jediného možného vydavatele těchto dluhopisů banku, a to podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v České republice. Emitent zajišťuje dostatečné krytí závazku z HZL v oběhu tím způsobem, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí a celkového náhradního krytí neklesl pod celkovou výši závazků ze všech jím vydaných HZL v oběhu. Dle následujícího § 29 téhož zákona stanovuje emitent HZL zástavní hodnotu zastavených nemovitostí. Vydavatel HZL je povinen upravit ve svých vnitřních předpisech pravidla pro stanovení zástavní hodnoty zastavovaných nemovitostí.

Na základě § 30 a 31 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech nesmí pro řádné krytí souhrnu závazků ze všech HZL v oběhu vydaných jedním emitentem pohledávky sloužící k tomuto krytí převýšit 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí. Náhradní krytí souhrnu závazků ze všech HZL v oběhu vydaných jedním emitentem je možné pouze do výše maximálně 10 % této jmenovité hodnoty.

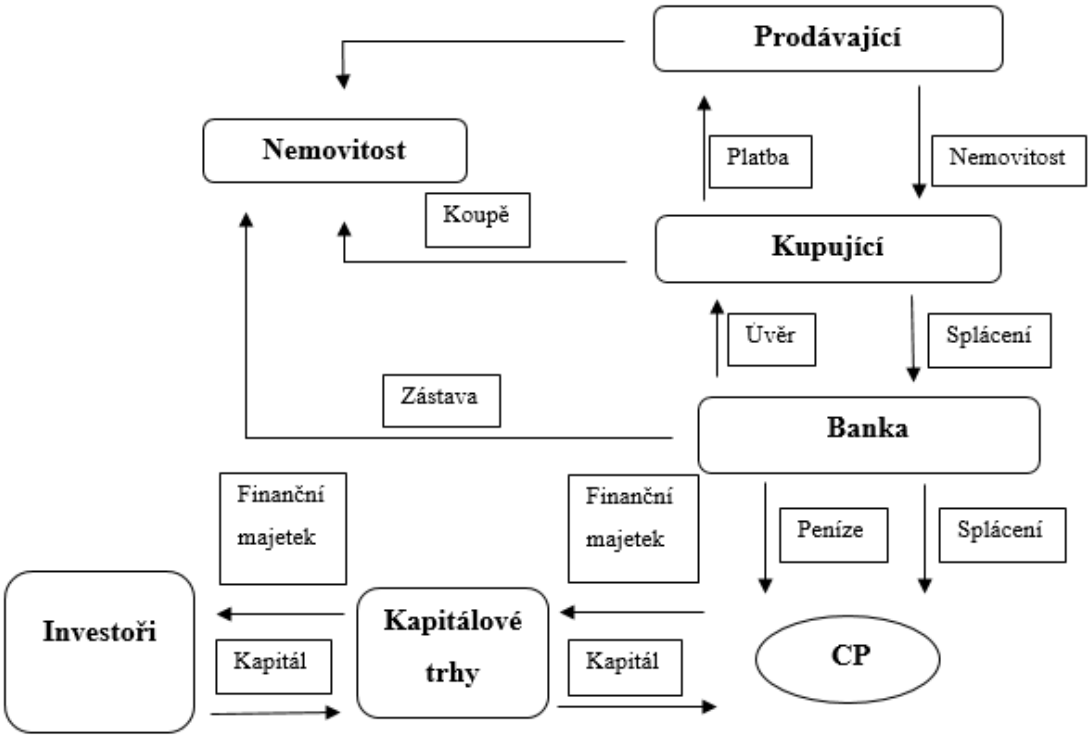
V případě, že hypoteční úvěr není refinancován zdroji z emise HZL, je úvěr spjat s podobným režimem jako u jiných druhů úvěrů. Podmínka zajištění nemovitosti je dále platná. (Revenda, 2012)

3.4.2 Sekuritizace

Hypoteční úvěry, jakožto bankovní produkty, jsou vhodnými pro sekuritizaci. **Sekuritizace** představuje shromáždění velkého objemu pohledávek s podobnými parametry a konkrétně právě hypoteční úvěry jsou vhodnými pro spojení a převedení do specifických institucí pro daný účel – **trusty**. Trust poté vydává cenné papíry, které jsou zajištěné budoucími výnosy skrze hypoteční úvěry. Tímto dochází k transformaci aktiv banky, kdy hypoteční úvěry nejsou likvidní a znamenají určitá rizika, do obchodovatelných dlužnických cenných papírů. Tyto cenné papíry jsou dále prodávány zpravidla investičním bankám a úroky společně s hypotečními úvěry jsou převáděny na majitele cenných papírů. Hypoteční úvěry obecně spadají spíše do portfolia menších a středních bank, u velkých bank převažují průmyslové a obchodní úvěry. (Polouček, 2009)

Na schématu č. 2 je zobrazeno, jakým způsobem je umožněno financovat koupi nemovitosti prostřednictvím **hypotečního úvěru**. Nejprve existuje poptávka po nemovitosti od zájemce, který na ni nemá dostatečné množství peněžních prostředků. Jelikož prodejce nemovitosti (případně stavební firma, která nemovitost staví) peněžní prostředky požaduje, bankovní instituce tuto situaci dokáží řešit prostřednictvím úvěru, který mohou kupujícímu poskytnout. Banka nejenže úvěr neposkytuje zadarmo (účtovány jsou úroky z úvěru), ale jistí se před riziky a danou nemovitost si bere do zástavy. Na druhé straně vyplývá otázka, jakým způsobem se banka může dostat k prostředkům pro poskytnutí úvěru. Způsob řešení této problematiky může spočívat ve vydání CP – konkrétně HZL. Banka emituje zmíněné cenné papíry a dostává se k prostředkům, které může poskytnout v podobě hypotečního úvěru. K daným prostředkům se dostane díky tomu, že o cenné papíry projeví zájem investoři na kapitálovém trhu. Investoři tedy poskytují kapitál, za který obdrží určitý finanční majetek, který mohou zhodnocovat. Daný kapitál investorů tedy ve výsledku může posloužit k možnosti uspokojení potřeb vlastního bydlení i těm zájemcům, kteří nemají dostatečné peněžní prostředky.

Schéma č. 2 – Vazby mezi subjekty na hypotečním trhu



Zdroj: Hypoindex.cz. [cit. online 20. 10. 2014], vlastní zpracování

3.4.3 Základní druhy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry se od sebe mohou lišit například dle účelu využití nebo na základě rozdílné výše úvěru k hodnotě zastavované nemovitosti.

Účelové a neúčelové

Hypoteční úvěry dle účelu využití se dělí na účelové a neúčelové úvěry. Jak už název napovídá, účelový úvěr smí být použit pouze na konkrétní záměry a těmi mohou být například koupě domu či bytu, stavební pozemek, nemovité příslušenství anebo podnikatelské objekty. Na druhé straně stojí zmíněné neúčelové úvěry, které nejsou omezeny požadavkem pro konkrétní využití tohoto úvěru. Je možné tyto úvěry použít i na koupi automobilu nebo na studium dětí. Ve spojitosti s neúčelovými úvěry je možné se setkávat s pojmem americké hypoteční úvěry. Úrokové sazby těchto úvěrů se průměrně pohybují o dva procentní body nad sazbami účelových hypotečních úvěrů. (finance.cz. [cit. online 22. 10. 2014])

Procento zastavené nemovitosti

Další dělení je spjaté s výší hypotečního úvěru k hodnotě zastavované nemovitosti. Nejvyužívanější jsou hypoteční úvěry s výší do 70 % hodnoty nemovitosti, dále hypoteční úvěry do výše 85 % hodnoty nemovitosti. Na trhu je ovšem možné se setkat i s hypotečními úvěry v plné výši celkové hodnoty nemovitosti**.** (hypoteky-online.cz [cit. online 22. 10. 2014])

3.4.4 Ostatní druhy hypotečních úvěrů

Užší dělení hypotečních úvěrů tyto úvěry rozlišuje na offsetový hypoteční úvěr, předhypoteční úvěr, hypoteční úvěr 2 v 1, hypoteční úvěr bez dokládání příjmů, flexibilní hypoteční úvěr a australskou hypotéku.

Offsetový hypoteční úvěr

Principem tohoto úvěru je započítání všech peněžních prostředků, která má příjemce úvěru v dané bance uložené. Zárukou za poskytnutý úvěr jsou například vklady na spořicích účtech nebo termínované vklady. Značná výhoda spočívá v tom, že příjemce úvěru má peníze uložené na daných účtech, které může mít dle podmínek k dispozici. (hypoteky-srovnani.eu [cit. online 24. 10. 2014])

Předhypoteční úvěr

Úvěr je určen pro financování bydlení v době, kdy ještě není nemovitost vhodná k zástavě. Může se například jednat o koupi stavebního pozemku nebo financování koupě bytu nebo rodinného domu v rámci developerského projektu. (hypotecnibanka.cz [cit. online 24. 10. 2014])

Hypoteční úvěr 2 v 1

Smyslem úvěru je možnost získání části peněžních prostředků určených nejen pro standardní účel, ale také pro jiné účely než je bydlení samotné. (kb.cz [cit. online 24. 10. 2014])

Hypoteční úvěr bez dokládání příjmů

Tento typ úvěru je vhodný pro všechny, kteří nemohou doložit své příjmy. Jelikož se tímto bance zvyšuje riziko nesplacení úvěru, pojišťuje se banka vyšší úrokovou sazbou a výše

úvěru oproti zastavené nemovitosti je nižší než je obvyklé. Hypoteční úvěr bývá ve výši mezi 50 – 60 % hodnoty zastavené nemovitosti (dále jen LTV – loan to value). (Janda, 2013)

Flexibilní hypoteční úvěr

Výhodou tohoto úvěru je možnost snižování měsíčních splátek, uhrazení mimořádných splátek bez poplatku, odložení počátku splácení anebo přerušení samotného splácení až na tři měsíce. (kb.cz [cit. online 24. 10. 2014])

Australská hypotéka

Dalším druhem hypotečního úvěru je tzv. Australská hypotéka, jejímž smyslem je nabídnutí nižší úrokové sazby při vyšším úvěru. Za každý půjčený milion Hypoteční banka snižuje úrokovou sazbu o jednu desetinu procentního bodu. Omezení je ve výši úvěru – maximálně čtyři miliony Kč. (Janda, 2013)

3.5 Hypoteční úvěry v ČR mezi lety 2002 – 2013

Počátek hypotečního úvěrování je v České republice datován do roku 1995, kdy byl poskytován nízký objem hypotečních úvěrů. Jedním z důvodů byl samotný faktor nového bankovního produktu a nepochybně také vysoké úrokové zatížení úvěrů. Minimální sazby se v tomto období pohybovaly mezi 11 a 12 % p. a. O několik let později, konkrétně od roku 1999, začalo docházet k mírnému navyšování počtu zájemců o hypoteční úvěrování. K této situaci přispěl rozšiřující se počet bank nabízející tento druh úvěru a výsledná konkurence mezi bankami. Došlo ke změně trendu ve vývoji průměrné úrokové sazby oproti minulým letům a úrokové sazby hypotečních úvěrů se pohybovaly kolem 10 % p. a. V roce 2000 pokračoval trend snižujících se úrokových sazeb, kdy na konci zmíněného roku byly průměrné sazby kolem 8,4 % p. a. O hypoteční úvěry byl zvyšující se zájem jednak díky klesající sazbě, tak také díky přispění státní podpory, která byla na úrovni čtyř procentních bodů. Hypoteční úvěry se tedy s přispěním státní podpory daly zajistit i s úrokovou sazbou pod 5 % p. a. I v následujících letech pokračovala oblíbenost hypotečních úvěrů. Faktory vysvětlující tento stav jsou stagnující ceny nemovitostí, rostoucí nabídka kvalitních nemovitostí a konkurenční boj v rámci úrokové politiky bank. Počet poskytnutých hypotečních úvěrů a jejich objem stoupal až do roku 2008, kdy se i na českém hypotečním trhu projevila americká hypoteční krize. (partners.cz [cit. online 8. 12. 2014])

Dle vyjádření České spořitelny dosahuje průměrná splatnost hypotečních úvěrů v ČR délky 25 let a tento časový horizont je v praktické části práce zohledňován v rámci srovnání způsobů financování bydlení. (hypoindex.cz [cit. online 10. 12. 2014])

3.6 Finanční instituce poskytující dva nejčastější druhy úvěrů pro financování bydlení

V případě potřeby finančních prostředků pro financování bydlení je nejčastěji využíváno služeb hypotečních bank nebo stavebních spořitelen.

3.6.1 Hypoteční banky

Činností těchto bank je poskytování dlouhodobých úvěrů, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Hypoteční banka v České republice nemusí fungovat jako samostatná instituce, nýbrž je možné, aby byla bankou univerzální. Povinností ovšem je licence od České národní banky (dále jen ČNB). (Černohorský a Teplý, 2011)

3.6.2 Stavební spořitelny

Dalším typem banky pro financování pořízení nebo opravy nemovitostí jsou stavební spořitelny. Odlišnost oproti hypotečním bankám je díky povinnosti žadatele být před poskytnutím úvěru u dané bankovní společnosti účastníkem stavebního spoření, kdy se ukládá nebo je jednorázově uloženo určité procento budoucího úvěru. Z těchto vkladů je poté tvořen fond stavebních spořitelen, ze kterého jsou poskytovány úvěry. Peněžní prostředky z těchto vkladů jsou v podstatě jedinými zdroji a do systému nesmí přicházet žádné jiné zdroje financování. Zároveň tímto způsobem získané zdroje nelze použít na jiné účely než poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Úvěr ze stavebního spoření je dále omezen několika podmínkami, mezi které například patří určitá čekací lhůta nebo dosažení určitého hodnotícího čísla. Odlišnost oproti hypotečním úvěrům je z pohledu institucionálního, kdy stavební spořitelny v České republice mohou působit pouze jako samostatné instituce a ne jako část banky univerzální. (Černohorský a Teplý, 2011)

Pro účely této práce je využito typu úvěru, který nabízejí hypoteční banky. Důvodem jsou specifická omezení ve spojitosti s úvěrem ze stavebního spoření.

Například žadatel o úvěr musí mít sjednané stavební spoření po určitou dobu, než mu je úvěr poskytnut. Dále je nutné mít zůstatek na účtu v bankou požadované výši. Konkrétně Česká spořitelna poskytne úvěr účastníkovi spoření až po 24 měsících od podpisu smlouvy o stavebním spoření, kdy zároveň zůstatek na jeho účtu bude minimálně ve výši 40 % cílové částky. (csas.cz [cit. online 10. 12. 2014])

Všeobecně je úvěr ze stavebního spoření brán spíše jako úvěr k investicím typu rekonstrukce, opravy, přístavby, atd. Naopak hypoteční úvěry jsou využívány především pro financování samotné koupě nemovitosti.

3.7 Finanční krize ve spojitosti s hypotečními úvěry

Počátkem srpna roku 2007 začala na americkém hypotečním a úvěrovém trhu finanční krize, která posléze přerostla v krizi globální, a množství státních ekonomik se dostalo do recese. Mezi hlavní příčinu se řadí přiznávání hypotečních úvěrů v USA i takovým skupinám obyvatelstva, u kterých bylo vysoké riziko nesplacení těchto úvěrů. Postupem času se objemy úvěrů zvyšovaly, zároveň také rostla zadluženost a kapitálová vybavenost bank klesala. Bankovní instituce poskytovaly další a další úvěry s představou, že ceny nemovitostí na americkém trhu porostou a tím pádem bude docíleno dostatečných jistot při možném bankrotu jednotlivců. Dalším důvodem růstu hypotečních úvěrů bylo umožnění co největšímu počtu obyvatel získání vlastního bydlení. Tento stav ale nemohl pokračovat stále a po určité době začaly mít banky velké dluhy a nedostatečné množství kapitálu pro poskytování úvěrů. Hypoteční bublina praskla. Z této situace ovšem nelze vinit pouze hypoteční úvěry, byť měly významnou roli v této problematice. Krizi měly na svědomí například také úvěry spotřební. (Fojtíková, 2009)

Jak již bylo naznačeno, hypotečního úvěru dostáhli i ti lidé, kteří měli nízké a nestabilní příjmy a pravděpodobně by bydleli v pronájmu. Ovšem převládla snaha o zamezení ekonomické recese a právě levnými hypotečními úvěry mělo být docíleno vytažení americké ekonomiky z problémů. Bez viny také nejsou realitní agenti. Jejich cílem bylo získat co nejvyšší provize a snadno dokázali převést na svou stranu neznalé klienty, které přesvědčili, že ceny nemovitostí mají pouze rostoucí charakter a že měsíční náročnost splátky hypotečního úvěru neznamená příliš mnoho. Je známo množství případů, kdy lidé nebyli schopni splácet své úvěry z důvodu rostoucích úrokových sazeb. (Kohout, 2011)

Upozornit na možná úskalí hypotečních úvěrů je jeden z motivů této práce. V současnosti se úrokové sazby hypotečních úvěrů pohybují na svých historických minimech a tyto úvěry se stávají velmi lákavými. Je ovšem nutné uvažovat v dlouhodobém horizontu a mít na mysli tu situaci, že po konci fixačního období se splátka hypotečního úvěru může vyšplhat do problematické výše. Dle názoru autora práce může po dalším fixačním období dojít k problémům se splácením hypotečních úvěrů, a to díky opětovnému růstu úrokových sazeb v ekonomice.

3.8 Schvalovací a realizační fáze u hypotečních úvěrů

V rámci poskytování hypotečních úvěrů se žadatelé setkávají s dvěma fázemi. Nejprve musí žadatel o hypoteční úvěr projít schvalovací fází, kdy v případě kladného vyjádření banky následuje fáze realizační, tedy čerpání dohodnuté výše úvěru.

3.8.1 Schvalovací fáze

Poskytnutí hypotečního úvěru je poměrně komplikovaná záležitost, kdy je nutné splnit určité podmínky. Mezi jednu ze zásadních podmínek patří odpovídající **bonita** žadatele o úvěr, kdy tento pojem vyjadřuje ekonomickou způsobilost ve splácení úvěru. (Radová, Dvořák a Málek, 2009)

Bonita

Posuzování **bonity** probíhá způsobem, který spočívá v odečtení pravidelných výdajů od příjmů, dále odečtení předpokládané výše splátky hypotečního úvěru a výsledná zbývající část peněžních prostředků je srovnána s životním minimem rodiny klienta. U zaměstnance se využívá potvrzení o příjmech zaměstnance, s čímž souvisí určité podmínky, které je nutné splnit. Jedná se především o skutečnost, že zaměstnanec nesmí být ve zkušební ani ve výpovědní lhůtě. Dále je důležité, aby zaměstnavatel uvedl příjem včetně odečtu veškerých srážek ze mzdy. (Vichnarová a Nováková, 2007)

U podnikatele je bankami požadováno daňové přiznání za minimálně dvě předchozí zdaňovací období. V případě, že má žadatel o hypoteční úvěr i příjmy například z pronájmu, je třeba tuto skutečnost odpovídajícím způsobem doložit. Především by měla být uvedena výše příjmů a doba jejich trvání. (Grosjean, 1994)

Jak dále uvádí autoři Kesslerová a Klein, dlužníkem nemusí být jedna osoba, nýbrž dlužníky mohou například být oba partneři. Bonita se v tuto chvíli hodnotí za oba dlužníky zároveň a cesta pro získání hypotečního úvěru je snazší. Samozřejmou možností je nalezení dalších osob, která by byly ochotny stát se spoludlužníky anebo ručiteli. Nejedná se ovšem o běžný jev, jelikož danému člověku z tohoto jednání neplyne přímý hospodářský užitek a hledání takové osoby je poměrně složité. (Klein a Kesslerová, 2009)

Životní minimum

Smyslem životního minima ve spojitosti s hypotečními úvěry je odhadnout, zda po odečtení měsíčních splátek hypotečního úvěru od příjmů, bude dlužník dosahovat stanoveného minima, které představuje minimální částku potřebnou k vyžití v daném kalendářním měsíci. Samotné životní minimum nebývá přesným údajem, kterého se banky drží. Je tomu proto, že jeho částky jsou velmi nízké a banky minimum navyšují určitým koeficientem (například 1,5). Výsledná hodnota životního minima je určena součtem všech částek životních minim jednotlivých členů domácnosti. (Vichnarová a Nováková, 2007).

Tabulka č. 1 – Měsíční částky životního minima platných v roce 2014

Jednotlivec	3 410 Kč
První dospělá osoba v domácnosti	3 140 Kč
Druhá a další dospělá osoba v domácnosti	2 830 Kč
Nezaopatřené dítě ve věku do 6 let	1 740 Kč
Nezaopatřené dítě ve věku 6 až 15 let	2 140 Kč
Nezaopatřené dítě ve věku 15 až 26 let	2 450 Kč

Zdroj: Zákon č. 110/2006 Sb. o životním a existenčním minimu; vlastní zpracování

Zajištění úvěru

Rozdíl hypotečního úvěru oproti jiným úvěrům je v jeho nízké rizikovosti. Ta je dána tím, že ze zákona musí být pohledávky z hypotečního úvěru kryty **zástavním právem k nemovitosti.** Pokud se dlužník dostane do trvalé platební neschopnosti, banka uspokojí pohledávku z hypotečního úvěru prostředky z prodeje zastavené nemovitosti. Bezpečnost hypotečního úvěru je zároveň závislá na reálné možnosti a rychlosti úhrady nesplaceného úvěru prodejem nemovitosti. (Polouček, 2009)

Základním prvkem při poskytování hypotečních úvěrů je tedy **zástavní právo k nemovitosti.** Prostředky z hypotečního úvěru ovšem nemusí být vynaloženy pouze ve vztahu k zastavené nemovitosti. Může se jednat o jinou nemovitost, případně nemovitost ve vlastnictví třetí osoby. (Klein a Kesslerová, 2009)

V rámci **zástavního práva k nemovitosti** nepřechází vlastnické právo na banku, ale je nadále spjato s dlužníkem. Obsahem úvěrové smlouvy je například ustanovení související s platbami pojistného, případně právo na pravidelnou kontrolu nemovitosti. (Waterhouse, 1996)

Prodejce nemovitosti obvykle uzavírá **zástavní smlouvu**, a to ještě předtím než je nemovitost prodána zájemci – budoucímu vlastníkovi. Díky tomuto postupu je možné, aby banka poskytla příslušné peněžní prostředky ještě předtím, než dojde k samotné změně vlastnictví. Dalším krokem je uzavření kupní smlouvy mezi prodávajícím a nakupujícím. Výše zmíněný postup je prováděn z toho důvodu, že uzavřením kupní smlouvy nevzniká vlastnické právo k nemovitosti. To vzniká až vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Po dobu, než je proveden vklad do katastru nemovitost, je možné bankou přislíbené peněžní prostředky uložit u třetí osoby. (Klein a Kesslerová, 2009)

Další běžnou formou při zajišťování hypotečního úvěru je **ručení.** Jedná se o ručitelův závazek, že převezme splácení za dlužníka a uspokojí tak pohledávku banky. Forma ručení je ovšem spíše dodatečné zajištění hypotečního úvěru a to hlavně v případech, kdy je žadatel o úvěr sám a v případě jeho neschopnosti splácet by jeho závazek nemohl nikdo převzít. Pokud není v ručitelském prohlášení ustanoveno jinak, ručitel ručí za celý dlužníkům závazek, a to včetně všech úroků a poplatků. (Pavelka a Opltová, 2003)

V případě, že je ručitelů více, ručí každý ručitel za celou výši závazku. Je nicméně možné ustanovit výjimku a ručit jen za část závazku. V situaci, kdy ručitel zaplatí za dlužníka jeho závazek, stane se dlužníkovým věřitelem a je mu umožněno po něm požadovat vynaložené prostředky. Banka může ručitele kdykoli vyzvat, aby splnil závazky vyplývající z titulu ručení. (Grosjean, 1994)

Pokud je hypoteční úvěr zajištěn jednou nemovitostí, z logických důvodů její obvyklá cena nesmí být nižší, než je hodnota úvěru. Pokud je daná nemovitost novostavbou, je možné uvažovat o obvyklé ceně budoucí. **Hodnoty zastavených nemovitostí** se určují

kvalifikovaným odhadem dle metodiky příslušné banky. **Odhad nemovitosti** provádějí zaměstnanci banky anebo si banka pro tyto účely najímá externisty. Banky si mezi sebou odhady nemovitostí nemusejí uznávat, a tak je vhodné znát konkrétní systém odhadu, poněvadž za odhad je nutné zaplatit. (Pavelka a Opltová, 2003)

Odhadnutá cena zastavené nemovitosti je zásadní. Dle ní se určuje poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti, tedy LTV. Jinak řečeno, jedná se o procentuální vyjádření výše úvěru k hodnotě zastavované nemovitosti. S rostoucím LTV se většinou zvyšuje i úroková sazba a tak je tedy zjevné, že odhadní cena nemovitost hraje důležitou roli. Komplikovanější situací je, pokud zastavovaná nemovitost nestačí jako zástava k úvěru. V tomto případě je tedy nutné shánět další nemovitost k zajištění. (Vichnarová a Nováková, 2007)

Seznam vyžadovaných dokumentů pro poskytnutí hypotečního úvěru

- Dva doklady prokazující totožnost žadatele

- Potvrzení prokazující pravidelný příjem:
  - Potvrzení o příjmu ze závislé činnosti nebo daňové přiznání

- Jiné doklady o příjmech:
  - Nájemní smlouva

- Dokument vztahující se k financované skutečnosti:
  - Kupní smlouva
  - Smlouva o budoucí kupní smlouvě
  - Budoucí darovací smlouva
  - Stavební povolení
  - Projektová dokumentace

- Některé dokumenty si banka může opatřit sama:
  - Výpis z katastru nemovitostí
  - Katastrální mapu, případně geometrický plán
  - Odhad zastavované nemovitosti

- Pojistná smlouva na zastavovanou nemovitost

(kb.cz; csas.cz; hypotecnibanka.cz [cit. online 12. 12. 2014])

3.8.2 Realizační fáze

V další etapě banka prověří dokumenty předané žadatelem o úvěr. V případě, že jak po stránce formální i právní je vše v pořádku, specialisté banky začnou prověřovat také ekonomická kritéria a požadavky banky. Konkrétně se jedná o to, zda jsou příjmy žadatele na dostačující úrovni, a také zda jsou stabilní. Celosvětově jsou považovány za poměrně nejjistější příjmy ze závislé činnosti, a to u státních zaměstnanců. Důvodem je to, že tito zaměstnanci nepatří do oblasti podnikání s vysokým rizikem neúspěchu. Na druhou stranu ale nejsou tyto pozice nejlépe placené. Dále je zkoumán investiční záměr, zda splňuje požadavky zákony. Samozřejmostí je kontrola zajištěnosti úvěru. Při ověřování zajištěnosti úvěru mohou být překážkou nevyjasněné majetkové vztahy, věcná břemena ve spojitosti se zastavenou nemovitostí anebo chybějící přístupové cesty k objektu. Může se stát, že na povrch vyplynou určité nejasnosti. Pak banka požaduje dodatečné záruky a jistoty. V krajním případě je žádosti o hypoteční úvěr nevyhověno. (Pavelka a Opltová, 2003)

Finanční spolehlivost žadatele o úvěr si banky mohou ověřit v tzv. **registrech dlužníků**. Jde o využívaný nástroj jak v České republice, tak i v zemích Evropské unie, případně v zemích dalších. Principem registrů je sledování dat o platební morálce. Předmětem zájmu je například to, zda byl žadatel o úvěr klientem dané banky a pokud ano, jak na tom byl se splácením závazků. V některých zemích je možné zjistit, zda zájemce o úvěr zodpovědně platí zdravotní pojištění či účty za energie. V České republice je využíváno dvou úvěrových registrů. Na jedné straně pro právnické osoby funguje **Centrální registr úvěrů** (dále jen CRÚ), který řídi ČNB. V tomto registru jsou všechny banky a pobočky zahraničních bank působící na českém trhu a další osoby, pokud tak stanoví zvláštní zákon. Každý z účastníků je povinen uskutečňovat pravidelnou měsíční aktualizaci databáze CRÚ. Na straně druhé existuje **Bankovní registr klientských informací** (dále jen BRKI), který vede společnost Czech Banking Credit Bureau (dále jen CBCB). Cílem tohoto registru je soustřeďovat údaje o platební kázni fyzických osob ve vztahu k bankám. Uživateli registru jsou banky a pobočky zahraničních bank, které uzavřeli s CBCB Smlouvu o zpracování

údajů. Databáze BRKI dává uživatelům možnost zjistit nejen současnou zadluženost dlužníka, ale i jeho historické hodnoty. (Pavelka a Opltová, 2003; cnb.cz; cbcb.cz [cit. online 15. 12. 2014])

Čerpání hypotečního úvěru

Banka může poskytnout hypoteční úvěr buď jednorázově anebo v několika částech. Pokud se jedná o první variantu, začíná klasické splácení. V případě varianty druhé jsou po určitou dobu spláceny pouze úroky. Stav, kdy je dlužníkovi poskytnut úvěr pouze po částech, je ve chvíli, kdy banka nemá ve svůj prospěch zastavenou nemovitost v dostatečné hodnotě. Konkrétně se může jednat o stavbu domu na již vlastněném pozemku. První čerpání peněz může proběhnout na základě zastavení pozemku ve prospěch banky a smlouvy o dílo uzavřené se stavební firmou. Banka další peněžní prostředky poskytne až ve chvíli, kdy stavba pokročila do stádia alespoň jednoho metru nad zemí. Následuje znalecký odhad a banka poskytne další část peněz. Tak to může pokračovat až do okamžiku kolaudace. Pak se začne společně s úroky splácet i jistina hypotečního úvěru. Jak z výše uvedeného vyplývá, zájmem dlužníka je neprodlužovat etapy stavby. (Vichnarová a Nováková, 2007)

Splácení hypotečního úvěru

Běžně se vyskytuje několik druhů splácení hypotečních úvěrů. Nejčastěji je využíváno **anuitního splácení**, kdy principem je stále stejná výše splátky a úrokové sazby. Mění se ale poměr mezi aktuálně splácenými úroky a jistiny hypotečního úvěru, kdy na začátku splácení převažují úroky nad splátkou jistiny. Ke konci je tomu naopak. Další způsoby splácení hypotečního úvěru spočívají v progresivním, případně degresivním splácení. (Grosjean, 1994)

U **progresivního** splácení je v začátcích splátka nižší, postupně ovšem stoupá. Příkladem využití toho způsobu je situace, kdy jeden z rodičů nepracuje z důvodu rodičovské dovolené. Předpokládá se, že po několika letech budou moci být do splácení plně zapojeni oba partneři. Výhodou tedy je potřeba nižších příjmů na počátku splácení hypotečního úvěr. Při **degresivním** splácení jsou splátky nejprve vysoké, ovšem postupně klesají. Příkladem může být situace, kdy se očekává, že příjem partnerů v budoucnu poklesne, třeba odchodem do důchodu. Z hlediska sumy zaplacených úroků při stejné době splatnosti je degresivní splácení o poznání výhodnější než splácení progresivní. (Vichnarová a Nováková, 2007)

Banky pro své klienty sestavují **umořovací plány**, tj. přehled výše splátek úvěru včetně úroků z hlediska jejich časového rozložení. Tyto plány jsou využívány pro výpočty a přehledy o výši jednotlivých plateb po dobu splácení hypotečního úvěru. Zjistitelná je výše i úroku, úmoru a zároveň výše anuity. Umořovací plán také napomáhá ke zjištění dosud nesplaceného úvěru. Přehledy se mohou lišit způsobem úročení, kdy je možné je rozlišovat dle dekurzivního – polhůtního a anticipativního – předlhůtního úročení a také různým obdobím splátek. (Radová, Dvořák a Málek, 2009)

Problematika předčasného splacení

Touha dlužníků je většinou splatit úvěr co nejdříve. A tak ve chvíli, kdy se tato možnost naskytne, je to první volba. Vedou k tomu následující důvody. Dostat se do situace, kdy člověk již není dlužníkem a zároveň tak nemusí platit cenu úvěru – úroky. Dalším argumentem je volné nakládání s nemovitostí. Důvody jsou to logické, nicméně existují alternativy, které upřednostňují ponechání si hypotečního úvěru. Jednou z alternativ je to, že hypoteční úvěr je považován za levný úvěr. Do této pozice ho staví zastavené nemovitosti oproti úvěru. V případě, že je řeč o levném úvěru, tj. že cena hypotečního úvěru není oproti jiným úvěrům vysoká a dlužník má k dispozici volné peněžní prostředky, které může zhodnotit. Jestliže je úroková míra u zhodnocovaných peněžních prostředků vyšší než činí úroková míra u hypotečního úvěru, výhodnější je úvěr nesplácet. (Syrový, 2009)

Zpoplatňování předčasného splacení hypotečního úvěru

Na konci fixačního období je dlužníkovi navrhnuta nová úroková sazba pro následující fixační období. Zároveň je to moment, kdy je možné splatit úvěr bez poplatku. Z předešlého plyne, že v době fixace není výhodné úvěr splácet. (Janda, 2013)

Aby banka mohla poskytnout hypoteční úvěr, musí k tomu mít patřičné zdroje. Těmito zdroji bývají HZL, resp. dluhopisy, které banky vydávají. Investor, který má v držení tyto dluhopisy, může mít pohledávku vůči bance, že v určitém okamžiku dluhopis odkoupí i s naběhlými úroky. V okamžiku, kdy by klient banky splatil svůj hypoteční úvěr, banka přijde o dané úroky. Z toho důvodu se banky snaží ztížit předčasné splacení hypotečního úvěru. Může to být například formou poplatků v období fixace anebo možnost splatit hypoteční úvěru v průběhu fixace promítnou do úrokové sazby. (Syrový, 2009)

Potíže se splácením – exekuce, veřejná dražba

Pokud se dlužník dostane do problémů se splácením, banka ho obvykle začne upozorňovat a posléze i písmeně upomínat. Na prvotní výzvu od banky reaguje zhruba 25 % dlužníků a své problémy se splácením dá v 90 % případů do pořádku. Ostatní, stejně jako 75 % nesplácejících, kteří nereagují na výzvy od banky, se dostávají do problémů. Banky ovšem nejsou povinny své dlužníky upozorňovat a vymáhání dluhu mohou zahájit přes rozhodčí řízení, přímou exekuční vykonavatelnost nebo soud, v případě, že je to ustanoveno ve smlouvě. Pokud žadatel o úvěr podepíše smlouvu s rozhodčí doložkou, tak se ve sporu s bankou nemůže obrátit na obecný soud, nýbrž spor bude řešit jeden nebo více rozhodců, případně stálý rozhodčí soud. Smyslem rozhodčích doložek je následná rychlost řešení sporu. (Jílek, 2013)

Pokud se nedaří vymáhání dluhu, tak před samotným průběhem exekuce dojde k dvěma soudním řízení. V prvním je řešeno, zda je daný dluh skutečný a dlužník má určenou dobu na jeho splacení. Když dlužník neplní ani v tomto momentě své závazky, banka se obrací na soudní instituci a v tuto chvíli je možné nařízení exekuce ze strany soudu. Běžně se vyskytuje exekuce na bankovní účet, nemovitost či movité věci. (Janda, 2013)

Kromě exekuce je možné nesplácené úvěry řešit i prostřednictvím veřejných dražeb. Tento způsob je stále více využíván. Hlavním rozdílem mezi těmito dvěma způsoby domáhání se pohledávek spočívá v rychlosti. Průběh exekuce může trvat v krajním případě i několik let. U nedobrovolných dražeb je situace jiná, protože vše je obvykle vyřízeno do 90 dnů. Dle vyjádření Lukáše Jíchy z exekutorského úřadu v Přerově banky raději využívají nedobrovolné dražby z toho důvodu, že exekuce jsou nákladné a zdlouhavé. Banka bývá zastoupena advokátem, platí poplatky a na výsledek rozhodnutí si musí dlouho počkat. Výše zmíněná problematika může mít pozitivnější řešení, pokud dlužník dokáže vyjednat s bankou odložení splátek, případně hypoteční úvěr může refinancovat. (hypoindex.cz [cit. online 17. 12. 2014])

3.9 Fixace

Pojem fixace určuje časové období, kdy je klientem akceptována určitá výše úrokové sazby, jejíž výše se po dané časové období nemění. Délka období neměnné úrokové sazby může být různá, a to v rozmezí od jednoho roku do dvaceti let. Nejčastěji je ovšem využívána tří

až pětiletá doba fixace. Po skončení doby fixace dochází ke stanovení nové úrokové sazby související s aktuálním děním na trhu. (Grosjean, 1994)

Kratší období fixace bývá pro dlužníka méně nákladné, ale zároveň s vyšším rizikem. Nemusí to ale platit ve všech případech a například roční sazba může být dražší než pětiletá. Způsobeno to může být například anomálním chováním sazeb na trhu nebo vyššími bankovními maržemi u kratší období fixace. Je pro to logické odůvodnění. U pětileté fixace má banka delší období pro možnost na klientovi vydělat než pouze při roční fixaci. (Syrový, 2009)

Přibližně jeden až dva měsíce před koncem fixační doby banky klientovi nabízí nové úrokové sazby pro další předem určené období. Pokud dlužník nechá tuto situaci bez povšimnutí, splácení pokračuje za změněných úvěrových podmínek. V této době je doporučováno předčasné splacení úvěru, pokud je toho dlužník schopen. Předčasné splacení v tomto okamžiku není sankcionováno. (Pavelka a Opltová, 2003)

Jak dodávají autoři Syrový a Tyl, na situaci změn úrokových sazeb je doporučeno se předem připravit, zjistit aktuální situaci na trhu. Vyjednávací pozice splácejícího bude ohraničena reálnými představami a lépe tak pozná, zda je pro něho výhodné zůstávat u stejné banky. Pokud dojde ke zjištění, že konkurence nabízí výhodnější podmínky, a dlužník využije možnosti k odchodu, může na tom ušetřit. (Syrový a Tyl, 2011)

3.10 Úroková sazba

Úroková sazba je pojmem hojně využívaným. Existuje velké množství úrokových sazeb, kdy každá sazba se odvíjí od vlastností poskytované půjčky. Na výši úrokové sazby má vliv také žadatel o půjčku. (Samuelson, 2005)

Cenu úvěru je vyjádřena právě úrokovou sazbou a kolik se na úrocích celkově zaplatí, záleží na několika faktorech. Jedním z nich je její výše. Ta se stanovuje s ohledem na základní sazby udávané ČNB a objem hypotečních úvěrů je touto sazbou ovlivněn. Jak doplňuje server hypoindex.cz, úrokové sazby hypotečních úvěrů podle historických dat korelují kolem základních úrokových sazeb ČNB. Reakce na jejich pohyby ovšem přicházejí s určitým zpožděním. (hypoindex.cz [cit. online 18. 12. 2014])

Dalšími faktory jsou inflace a konkurence mezi komerčními bankami. Na výši úrokové sazby má také vliv samotné zajištění úvěru, délka splácení a výše jistiny. (Ptatscheková a Dittrichová, 2013)

Výčet faktorů ovlivňující úrokovou sazbu je třeba doplnit oblastí HZL. Tyto dluhové cenné papíry představují zdroje, které jsou účelově určeny pro poskytování hypotečních úvěrů. A zároveň jejich jmenovitá hodnota, s připočítáním úroků, je těmito úvěry plně kryta. Banky emitující tyto cenné papíry jsou vůči jejím držitelům v roli dlužníka s povinností hradit úroky. To je pro banku nákladem, který je hrazen úroky z hypotečních úvěrů. Složení úroku hypotečních úvěru je přibližně následující:

Úrok z hypotečního úvěru = úrok z hypotečních zástavních listů + bankovní marže
(Pavelka a Opltová, 2003)

Obecně úroková sazba obsahuje několik složek. Předně se jedná o rizikovou složku, kterou se banka snaží pokrýt ztrátu z případných komplikací při splácení úvěru. Nákladová složka v sobě zahrnuje náklady banky při opatřování zdrojů pro poskytnutí úvěru. Třetí složkou je složka inflační pro omezení ztrát z inflačního vývoje. (Ptatscheková a Dittrichová, 2013)

3.11 Inflace

Český statistický úřad (dále jen ČSÚ) definuje inflaci jako všeobecný růst cenové hladiny v čase. Inflace znehodnocuje měnu a vychází z měření čistých cenových změn pomocí indexů spotřebitelských cen. Dané cenové indexy srovnávají úroveň cen vybraného spotřebního koše přesně specifikovaných reprezentativních výrobků a služeb ve dvou srovnávaných obdobích. Průměrná roční míra inflace tedy značí procentní změnu průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců oproti poměru 12 předcházejících měsíců. (czso.cz [cit. online 20. 12. 2014])

Faktor inflace je v rámci srovnání financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru a plateb nájemného důležité zohlednit. Na základě inflace jsou v práci provedeny výpočty týkající se celkové sumy zaplacených měsíčních nájemných plateb v rámci krajů ČR ve stanoveném horizontu 25 let.

Pro účely práce je využito předpokládané roční inflace ve výši 2 %. Výše předpokládané inflace je zvolena s ohledem na měnovou politiku ČNB, která stanovila inflační cíl v této

výši. Inflační cíl je platný od ledna 2010 do přistoupení ČR k eurozóně a ČNB usiluje o to, aby se hodnota inflace neodchýlila od cíle o více než jeden procentní bod, a to na obě strany. (cnb.cz [cit. online 20. 12. 2014])

3.12 Státní podpora hypotečního úvěrování

Financování bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů je spojeno se státní podporou, kterou představují příspěvky státu ke splátkám hypotečního úvěru, a v rámci státní podpory je umožněno také odečtení určité výše úroků ze základu daně.

3.12.1 Příspěvek ke splátkám hypotečního úvěru

Nařízení vlády č. 249/2002 Sb. udává rozsah a podmínky pro poskytování podpory ke splátkám hypotečních úvěrů osobám, které nejsou starší 36 let. Podpora je poskytnuta ze státního rozpočtu k hypotečnímu úvěru poskytnutého na koupi bytu nebo domu, případně domu s jedním bytem. V koupi může být zahrnut i pozemek, případně věci movité či nemovité nacházející se na daném pozemku. Žadatel o podporu nesmí být vlastníkem jiného domu či bytu. Podpora, která připadá na měsíční splátku úvěru, je ve výši, která je určena rozdílem mezi splátkou při běžném úroku a splátkou při úroku sníženém o procentní body. Počet procentních bodů závisí na průměrné sazbě úroků z objemů hypotečních úvěrů z předešlého roku.

Státní podpora má formu úrokové dotace, která se může pohybovat od jednoho do čtyř procentních bodů. Pokud nastane situace, kdy průměrné úrokové sazby klesnou pod 5 % p. a., státní podpora bude nulová. (mmr.cz [cit. online 10. 1. 2015])

Konkretizované informace jsou v tabulce č. 2.

Tabulka č. 2 – Počet procentních bodů snižující splátku hypotečního úvěru s ohledem na průměrnou úrokovou sazbu

Průměrná sazba úroku v předešlém roce	Počet procentních bodů snižující splátku úvěru
8 % a více	4
7 – 7,99 %	3
6 – 6,99 %	2
5 – 5,99 %	1
Méně než 5 %	0

Zdroj: Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., vlastní zpracování

Dle výše zmíněného vládního nařízení se dále udává, že výše procentních bodů je platná pouze po období platnosti úrokové sazby sjednané hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru. Maximální doba je pět let. Po uplynutí daného období se stanoví nová výše procentních bodů, které snižují splátku hypotečního úvěru.

V roce 2013 činila průměrná úroková sazba 3,53 % p. a. (mmr.cz [cit. online 11. 1. 2015]), z čehož plyne, že v následujícím roce 2014 není podpora ke splátkám hypotečních úvěrů poskytována. Posledním rokem, kdy byla poskytována podpora, je rok 2010, kdy průměrná výše úrokových sazeb za rok 2009 byla 5,61 % p. a. Průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v roce 2010 již klesly pod hranici 5 % p. a. (GOFI index - golemfinance.cz[cit. online 19. 1. 2015])

3.12.2 Odpočty zaplacených úroků z hypotečních úvěrů od základu daně z příjmu

Formou **státní podpory bydlení** jsou i odpočty zaplacených úroků od základu daně z příjmu. V současnosti se jedná o možnost odečtení sumy úroků ve výši až 300 000 Kč ročně. Při aktuální 15% dani z příjmu se jedná až o 45 000 Kč. Podmínkou pro odpočet úroků na bydlení je splnit zákonné podmínky. Jednou z nich je bytová potřeba poplatníka. Příkladem nesplněné podmínky je výstavba nemovitosti v rámci podnikatelské činnosti nebo výstavba, kdy účelem je následný pronájem. Zmiňovaný odpočet lze využít jak u zaměstnanců, tak u osob samostatně výdělečně činných (dále jen OSVČ). U zaměstnanců je předpokladem odvádět na dani z příjmu více než činí sleva na poplatníka, u OSVČ je nutné mít takový zisk, který představuje daňovou povinnost. (business.centre.cz [cit. online 15. 1. 2015])

V roce 2011 Ministerstvo financí prosadilo **změnu zákona** ve smyslu snížení horní hranice možného odečtu úroků z hypotečních úvěrů. Z 300 000 Kč došlo ke snížení na 80 000 Kč. Nejvyšší možná úspora klesne ze 45 000 Kč na 12 000 Kč. Daná skutečnost se v daňových přiznání promítne v roce 2016. (realitymorava.cz [cit. online 15. 1. 2015])

Aby byl odpočet uznán, je důležité doložit v originále **výši zaplacených úroků** a při prvním uplatňování je požadován **výpis z katastru nemovitostí**. Začátkem roku banky svým klientům zasílají výši zaplacených úroků za předešlý rok. Výpis z katastru nemovitostí je k dostání na katastrálním úřadě. (business.centre.cz [cit. online 15. 1. 2015])

3.13 Náklady vlastníka bytu

Vlastnění bytu je spojeno s několika náklady, s kterými je třeba kalkulovat. Jedná se o příspěvek na správu domu, daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, životní pojištění a pojištění schopnosti splácet. V případě prodeje nemovitosti do nákladů spadá i daň z nabytí nemovitých věcí.

3.13.1 Příspěvek na správu domu

Příspěvek na správu domu, neboli nepřesně používaný termín „fond oprav“, hraje podstatnou roli ve zjišťování nákladů spojených s osobním vlastnictvím bytu. Příspěvek je hrazen téměř vždy. Výjimku mohou tvořit byty v novostavbách, kde tento příspěvek není určen, případně platby tohoto příspěvku jsou minimální. Nicméně ve většině případech je neexistence hrazení příspěvku na správu domu riziková. Byt v neudržovaném, nerekonstruovaném domě ztrácí na své hodnotě a jeho prodejnost je tedy zároveň složitější. (penize.cz [cit. online 20. 1. 2015])

Podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, vzniká vlastníku bytu povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí. Dále je uvedeno, že osobou odpovědnou za správu domu je **společenství vlastníků**. Pokud společenství vlastníků nevzniklo, odpovědnou osobou je **správce domu**. Společenství vlastníků se zakládá schválením stanov, které mimo jiné obsahují pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a příspěvky na správu domu se způsobem určení jejich výše placeného jednotlivými vlastníky bytů.

3.13.2 Daň z nemovitosti

Další náklad, který souvisí s vlastněním bytu, je daň z nemovitých věcí. Podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí je základem daně ze staveb a jednotek **upravená podlahová plocha**. Výsledná podlahová plocha (m^2) ke stavu k 1. lednu zdaňovacího období je vynásobena **koeficientem 1,20 nebo 1,22.** Volba koeficientu závisí na skutečnosti, zda je součástí jednotky pozemek přesahující zastavěnou plochu nebo je-li s jednotkou užíván pozemek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě.

Základní sazba daně u jednotek (bytů) je zákonem stanovena na **2 Kč za m^2** upravené podlahové plochy a dále se násobí koeficientem dle počtu obyvatel obce na základě posledního sčítání lidu (koeficient 1 – 5).

3.13.3 Pojištění

S hypotečním úvěrem se pojí tři typy pojištění. Jedná se o pojištění zástavy, dlužníka a neschopnosti splácení.

Pojištění zástavy

Pojištění zástavy vyžaduje každá banka, která poskytuje hypoteční úvěr. Pojistka se nechává vinkulovat ve prospěch banky, a to znamená, že v případě pojistné události je tato pojistka vyplacena bance. Zřejmým důvodem je to, že daná nemovitost slouží bance jako zástava a pokud se sníží její hodnota vinou například živelné pohromy, banka by na tom tratila. Vinkulace ve prospěch banky trvá po dobu splácení hypotečního úvěru. (fajnhypoteka.cz [cit online 21. 1. 2015])

Životní pojištění a pojištění schopnosti splácet

Oba druhy pojištění většinou nejsou ze strany bank přímo vyžadovány. Každá banka má ovšem své vlastní standardy a z těch pak vyplývá, že v určitých případech je životní pojištění a pojištění schopnosti splácet po žadateli o hypoteční úvěr žádáno. Banka předcházím rizikům, a tak oblast pojištění obvykle souvisí s výší úvěru, výší LTV a okamžikem, kdy je úvěr splacen v souvislosti s věkem žadatele. Pokud banka shledá hypoteční úvěr jako rizikový, jeho schválení může podmínit výše zmíněným pojištěním. Je pak na rozhodnutí žadatele, zda využije pojišťovnu doporučovanou bankou anebo si vybere dle svého uvážení. V případě výběru jiné než doporučované pojišťovny může žadatel přijít o případnou slevu na úrokové sazbě k hypotečnímu úvěru. (pojistenivpraxi.cz [cit. online 21. 1. 2015])

Tabulka č. 3 - Povinnost životního pojištění k hypotečnímu úvěru u jednotlivých bank a slevy při jeho zajištění

Banka	Životní pojištění	Sleva při zajištění životního pojištění (% p. a.)
Sberbank	Nepovinné	žádná
Komerční banka	Nepovinné	0,1
LBBW	Nepovinné	0,1
Equa bank	Nepovinné	0,15 - 0,25
Česká spořitelna	Nepovinné	0,20
Hypoteční banka	Povinné (při LTV 85 – 100)	0,20
Raiffeisenbank	Nepovinné	0,20
Wüstenrot	Nepovinné	0,20
mBank	Nepovinné	0,25
Unicredit Bank	Nepovinné	0,50

Zdroj: Pojistenivpraxi.cz [cit. online 21. 1. 2015]; vlastní zpracování

*dle zvolené varianty pojištění

Ke dni 25. 6. 2014 životní pojištění k hypotečnímu úvěru nevyžaduje téměř žádná banka. Výjimku tvoří Hypoteční banka, která vyžaduje sjednání životního pojištění ve chvíli, kdy výše hypotečního úvěru je ve výši 85 % či více k hodnotě zastavené nemovitosti. Na druhou stranu se banky snaží žadatele o úvěr přimět ke sjednání pojištění slevou na úroku k hypotečnímu úvěru. Ta se u deseti zmíněných bank pohybuje od slevy žádné až k 0,50 % p. a. Průměrně je ovšem poskytována sleva ve výši 0,20 % p. a. U některých bank se lze setkat s metodikou, která u určitých žadatelů o úvěr uvádí životní pojištění jako povinné. Společným jmenovatelem je například věk žadatele nebo jeho profese.

3.13.4 Daň z nabytí nemovitých věcí

V případě, kdy dojde k situaci, že se majitel bytu rozhodne svůj byt prodat, je třeba do nákladů započítat i samotnou daň z nabytí nemovitých věcí. Poplatníkem této daně je převodce (majitel bytu), případně nabyvatel, pokud se smluvní strany ve smlouvě takto dohodnou. Základem daně je **tzv. nabývací hodnota**, kterou je například sjednaná cena (úplata za nabytí vlastnického práva k nemovité věci) nebo srovnávací daňová hodnota (75 % směrné hodnoty podle vyhlášky MF ČR, případně zjištěná cena – volba poplatníka). Nabývací hodnotou se také rozumí zjištěná cena a zvláštní cena (vydražení, vklad apod.),

u které zákon podrobně stanoví podmínky, kdy se která cena použije. Poplatník je povinen v daňovém přiznání vyčíslit zálohy na daň **ve výši 4 %** ze sjednané ceny. Poté následuje vyměření daně - správcem daně a uhrazená záloha je započtena na úhradu daně. (arkcr.cz [cit. online 23. 1. 2015])

Dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí existují výjimky, kdy není povinnost daň z nabytí nemovitých věcí platit

3.14 Financování bydlení v bytu prostřednictvím plateb nájemného

Člověk může otázku bydlení řešit i způsobem odlišným od hypotečního úvěrování, a to prostřednictvím plateb nájemného za byt. Zásadní odlišnost spočívá v tom, že při hypotečním úvěrování se splácející úvěru stává po určité době vlastníkem nemovitosti, v případě placení nájemného se nájemník vlastníkem nestane.

Byt, jakožto předmět nájmu, je místnost nebo soubor místností určených k bydlení. Směrodatným je právní stav, který je uvedený v kolaudačním rozhodnutí. Bytem se tedy nerozumí jakékoliv užívání určitých prostor. (Ronovská a kol., 2012)

Tržní nájemné představuje nájemné určené na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Odráží se tím tedy vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu s byty v jednotlivých oblastech ČR. Dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem je uzavírána na základě nájemní smlouvy, ve které je uvedena přesná specifikace předmětu nájmu, smluvní strany, osoby oprávněné využívat byt, výši nájemného a jednotlivých záloh na služby, a to včetně úhrady a doby platnosti smlouvy. Běžnou zvyklostí je rozdělení plateb na nájemné, z něhož majitel bytu platí pojištění, příspěvky na správu domu a zálohy na služby a energie, které jsou vyúčtovávány na základě spotřeby nájemce. Při sjednávání způsobu bydlení prostřednictvím nájemných plateb je důležité kalkulovat se zaplacením kauce, a to ve výši jednoho až tří nájmů pro lepší vyjednávací pozici pronajímatele vůči nájemci v případě úhrady škod na majetku bytu nebo k úhradě nedoplatků na nájemném. (finance.cz [cit. online 12. 2. 2015])

Správa domu, jehož je byt součástí

Správcem nemovitosti může být buď samotný majitel bytu anebo někdo jiný, kdo danou správu zajišťuje. Pojem správa nemovitosti souvisí s vyřizováním administrativy a řešením

záležitostí spjatých s bytem. Mezi ně patří havarijní údržby, opravy a rekonstrukce a revize technických zařízení domu. Základní povinností správce je řádná péče a starost o majetek a umožnění klidného a bezproblémového bydlení. Úlohou správce se dále rozumí provádění modernizací společných částí domu a uzavírání smluv ohledně pojištění. (Taraba a Veselá, 2012)

3.14.1 Pronajmutí bytu

Z autorovy osobní zkušenosti se jedná o poměrně snadnou záležitost, jak získat bydlení v pronajatém bytě. Pokud zájemce o tento způsob bydlení nemá známé, kteří by mu nájemné bydlení umožnili, je vhodné se porozhlédnout po nabídce realitních společností. Realitní společnosti nabízejí většinu bytů určených k pronájmu, nicméně existují i možnosti, jak si sjednat dané bydlení bez účasti realitní společnosti.

Jsou dva způsoby, jak se dostat k aktuální nabídce bytů k pronájmu. Prvním je osobní návštěva realitní společnosti, druhým způsobem je často využívaný internet, kde si zájemce může prohlédnout nepřeberné množství bytů od mnoha realitních společností. Tyto společnosti nabízejí buď byty ve svém vlastnictví anebo pronájmy zprostředkovávají. Po vybrání konkrétního bytu následuje kontaktování realitní společnosti prostřednictvím jejího makléře. Následuje domluvení prohlídky bytu, a pokud byt splňuje požadavky zájemce, proběhne schůzka, kde dochází k podpisu nájemní smlouvy. V případě zprostředkování pronájmu bytu realitní společností následuje zaplacení provize, a to obvykle ve výši měsíčního nájmu daného bytu. Dále je po budoucím nájemci požadováno zaplacení vratné kauce a také částka vyjadřující cenu měsíčního nájmu. Finanční náročnost je tedy na počátku bydlení v nájmu poměrně značná.

3.14.2 Náklady spojené s financováním bydlení prostřednictvím plateb nájemného

Mezi náklady, které souvisí s financováním bydlení prostřednictvím plateb nájemného, se řadí provize za zprostředkování pronájmu, uhrazení kauce a drobné opravy v bytě.

Provize za zprostředkování pronájmu

Provize představuje odměnu zprostředkovateli, který má na starosti zajistit prezentaci dané nemovitosti, zajistit rychlejší pronájem a ušetřit majiteli čas. Dále v případě dohody zprostředkovatel připravuje smlouvy, případně nabízí pomoc s přepisem energií.

Na trhu s realitami se vyskytuje několik způsobů úhrady provize. Pro budoucího nájemníka je po finanční stránce nejlepší situace, kdy není povinen provizi zaplatit. Jedná se situaci, kdy je nájem sjednávám přímo se zájemcem o pronájem bytu a jeho majitelem. Dalším způsobem je placení provize buď pronajímatelem nemovitosti anebo nájemcem. Nejčastěji je provize placena nájemcem, ale jsou i případy, kdy provizi platí pronajímatel. Z logického pohledu je spravedlivější varianta placení provize ze strany pronajímatele a to ze zjevného důvodu. Pronajímatel díky nalezenému nájemci bude dosahovat zisku a měl by to být tedy on, kdo zaplatí služby realitní společnosti. Jak bylo psáno výše, realita je ovšem jiná. Provizi mohou zaplatit také obě strany, pronajímatel i nájemce. (pronajmy.cz [cit. online 24. 1. 2015])

Kauce

Pronajímatel má právo požadovat po nájemci složení peněžních prostředků, které představují tzv. kauci. Smysl těchto peněžních prostředků spočívá například k zajištění nájemného, kdy se nájemce dostane do zpoždění se splácením. Dále mohou být tyto prostředky využity za plnění, která jsou poskytována v souvislosti s užíváním bytu, eventuálně pro úhradu jiných závazků související s nájmem. Maximální výše kauce činí trojnásobek měsíčního nájmu. Pokud v průběhu nájmu dojde k čerpání kauce, je nájemce povinen po písemné výzvě pronajímatele, zbývající peněžní prostředky do stanovené výše kauce doplnit, a to do jednoho měsíce. Na konci nájmu je výše kauce vrácena nájemci. Časová lhůta je opět jeden měsíc. Konkrétně se doba počítá ode dne, kdy došlo k předání bytu. (Taraba a Veselá, 2012)

Drobné opravy bytu

Není-li v nájemní smlouvě stanoveno jinak, drobné opravy v bytě, které jsou spjaty s jeho užíváním, hradí nájemce. Nájemce je zainteresován i v úhradě nákladů spojených s údržbou bytu. (Nováková, 2007)

Dle zkušenosti autora nájemník běžně hradí drobné opravy, které jsou v rozmezí 500 – 1 000 Kč. Může se například jednat o výměny zámků, žaluzií, klik a dalších drobných oprav, které nepřekročí určenou částku stanovenou v nájemní smlouvě.

3.14.3 Státní příspěvek na bydlení

Stejně jako v oblasti financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru, tak i v oblasti nájemního bydlení se stát určitým způsobem angažuje v pomoci potřebným. Daný příspěvek na bydlení může využít majitel nebo nájemce bytu, který je v bytě přihlášený k trvalému pobytu. Zároveň se jedná o skutečné bydliště v bytě. Příspěvek je určen pro rodiny, případně jednotlivce, kteří nedisponují vysokými příjmy. Pojem rodina v tomto směru představuje tzv. společně posuzované osoby, které jsou na témže místě hlášeny k trvalému pobytu. Mezi další podmínky pro vznik nároku patří ty, že náklady na bydlení jsou vyšší než 30 % příjmů celé rodiny (v Praze 35 %). Souvztažně platí, že daná třetina příjmů nesmí převyšovat tzv. normativní náklady na bydlení. (Petr Beck a kol., 2012)

Měsíční normativní náklady na bydlení pro rok 2014 jsou zobrazeny v tabulce č. 4.

Tabulka č. 4 – Měsíční normativní náklady na bydlení podle počtu obyvatel pro rok 2014

Počet osob v rodině	Měsíční náklady na bydlení podle počtu obyvatel obce				
	Praha	Více než 100 000	50 000 – 99 999	10 000 – 49	Do 9 999
	Vyjádřeno v Kč				
Jedna	7 711	6 156	5 873	5 028	4 809
Dvě	11 081	8 952	8 566	7 409	7 110
Tři	15 096	12 312	11 807	10 294	9 903
Čtyři a více	18 889	15 542	14 932	13 108	12 636

Zdroj: Portal.mpsv.cz, 2014 [cit. online 25. 1. 2015]; vlastní zpracování

Normativní náklady vyjadřují dle zákona o nájemném průměrné náklady na bydlení s ohledem na velikost obce a počtu členů domácnosti. Do těchto nákladů jsou zahrnuty i ceny služeb a energií. Výsledná výše příspěvku je stanovena rozdílem mezi náklady na bydlení (viz tabulka výše) a násobkem rozhodného příjmu a koeficientu 0,30 (pro Prahu 0,35). Výplata příspěvku na bydlení je spojena s časovým omezením, které

je 84 měsíců v období posledních 10 kalendářních let. Toto omezení se ovšem netýká domácností, které čítají jen osoby starší 70 let, dále byty zvláštního určení, v případě užívání osobou, kdy zdravotní stav zvláštní úpravu vyžaduje. Žádosti o příspěvek na bydlení řeší krajské pobočky a kontaktní pracoviště Úřadu práce ČR (dále jen ÚP ČR). Adresu kontaktního místa lze zjistit na integrovaném portálu Ministerstva práce a sociálních věcí ČR (dále jen MPSV ČR), případně na některém ÚP ČR. Žádost o příspěvek je nutné podat na tiskopisech MPSV ČR, které jsou k nalezení buď v elektronické podobě na stránkách MPSV ČR anebo v tištěné podobě na některém ÚP ČR. Podání žádosti je umožněno na jakémkoli ÚP ČR. (portal.mpsv.cz [cit. online 25. 1. 2015])

4 Vlastní práce

Pro zjištění míry výhodnosti hypotečního úvěru oproti platbám nájemného v otázce financování bydlení v bytě v jednotlivých krajích České republiky je nutné znát několik údajů. Zásadním údajem je kupní cena bytu, od které se odvíjí hypoteční úvěrování. Z hlediska srovnání financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěrování a nájemných plateb je podstatný také vývoj hodnoty bytu, a to konkrétně ve zvoleném období 25 let. Časový horizont 25 let představuje průměrnou splatnost hypotečních úvěru v ČR, jak je zmíněno v kapitole 3. 5. Na základě hypotečního úvěru se splácející úvěru stává vlastníkem bytu a s tímto faktem je spojeno několik nákladů. Jedná se o příspěvek na správu domu, daň z nemovitosti, pojištění a také daň z nabytí nemovitých věcí v případě prodeje bytu. S hypotečním úvěrováním je také spojena možnost odečtu určité výše úroků od základu daně. Z hlediska srovnání dvou zmíněných způsobů financování bydlení je vhodné zohlednit i průměrnou výši nájmu v jednotlivých krajích ČR. Všechny zmíněné faktory důležité ke srovnání financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru a nájemných plateb jsou v práce řešeny u všech krajů ČR, kdy konkrétně jednotlivé údaje u šesti krajů jsou ve vlastní části práce blíže komentovány. Vybrané kraje jsou zvoleny na základě výše kupních cen bytů. V kraji Středočeském, Jihomoravském a v kraji hlavního města Prahy jsou ze všech krajů ČR nejvyšší kupní ceny bytů. Naopak v kraji Ústeckém, Moravskoslezském a v kraji Vysočina jsou kupní ceny bytů nejnižší. Veškeré údaje o zbylých krajích jsou uváděny v příloze.

4.1 Financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru

První řešený způsob financování bydlení je zaměřen na využití hypotečního úvěru pro koupi vlastního bytu. V podkapitole 4. 1. 1 jsou uvedeny informace týkající se průměrných kupních cen bytů v krajích ČR, a to se zohledněním jejich opotřebení. Dále je ve zmiňované podkapitole i informace o počtu prodaných bytů v jednotlivých skupinách opotřebení. Podkapitola 4. 1. 2 řeší problematiku ohledně vývoje hodnot bytů ve stanoveném období, a to se zahrnutím faktoru opotřebení a inflace. Financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru je spojeno s vlastněním bytu a tedy s náklady, s kterými je nutno kalkulovat. Příspěvek na správu domu, daň z nemovitosti, pojištění a daň z nabytí nemovitých věcí je podrobně řešena v podkapitole 4. 1. 3. V posledních čtyřech podkapitolách jsou podrobněji rozebírány hypoteční úvěry. Nejprve se jedná o údaje týkající

se počtu a výše jistin hypotečních úvěrů. Dále je část práce věnována pohledu na průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů a financování bydlení prostřednictvím těchto úvěrů v rámci krajů ČR. Možnost snížení základu daně o zaplacené úroky z hypotečního úvěru je přiblížena v závěrečné podkapitole.

4.1.1 Kupní cena bytu

Cena bytu je zásadním faktorem v otázce financování vlastního bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru. Od ceny bytu se odvíjí výše poskytnutého úvěru, s tím spojené náklady a v základu také to, zda banka žadateli hypoteční úvěr vůbec poskytne. V tabulce č. 5 jsou uvedeny údaje týkající se cen bytů ve vybraných ČR se zohledněním jejich opotřebení v době prodeje. Další informací v tabulce je průměrná velikost prodávaného bytu, která se ovšem v jednotlivých krajích liší pouze minimálně. Údaje souvisí s časovým obdobím mezi lety 2010 – 2012. Kupní ceny bytů v rámci všech krajů jsou uvedeny v příloze.

Tabulka č. 5 – Kupní cena bytů v souvislosti se stupněm opotřebení mezi lety 2010 - 2012

Kraj	Kupní cena bytu se zohledněním stupně opotřebení				Průměrná velikost bytu (m^2)
	0 – 5 %	5 – 20 %	20 – 45 %	45 – 100 %	
	Vyjádřeno v Kč				
Hl. město Praha	3 111 656	2 674 060	2 787 396	1 940 910	62
Středočeský	1 664 995	1 278 072	998 204	727 791	61
Ústecký	873 540	519 900	467 220	333 840	60
Vysočina	1 163 554	972 780	763 468	520 490	62
Jihomoravský	1 915 924	1 554 030	1 295 304	793 848	62
Moravskoslezský	1 156 133	918 843	732 000	485 865	61
ČR	1 710 084	1 172 172	1 106 142	693 222	62

Zdroj:mmr.cz [cit. online 3. 12. 2014]; vlastní zpracování

Z tabulky je patrné, že průměrné ceny prodaných bytů v jednotlivých krajích České republiky se liší. V hlavním městě Praze jsou nejvyšší ceny prodaných bytů. Průměrná cena prodaného bytu v Praze je ve sledovaném období přibližně 2,2 krát vyšší než v ostatních krajích ČR. V tabulce jsou znázorněny tři skupiny opotřebení prodávaného bytu. První skupina s nejnižším opotřebením (0 – 5 %) zahrnuje byty, jejich opotřebení je na minimální

úrovni. V následujících skupinách opotřebení jsou byty, jejichž morální a fyzické opotřebení je výraznější (5 – 20 %; 20 – 45 % a 45 – 100 %). Přesné znění týkající se opotřebení bytů je stanovené ve vyhlášce Ministerstva financí ČR. Průměrná velikost bytu je uvedena v posledním sloupci tabulky, a jak je zřejmé, plocha prodaného bytu se ve sledovaném období pohybovala od 60 do 64 metrů čtverečních. Zdrojem těchto dat jsou přiznání k dani z převodu nemovitostí, která jsou povinni podávat vlastnící (prodejci) nemovitostí místně příslušným finančním úřadům. Lhůta je do konce třetího kalendářního měsíce po měsíci, kdy byl zapsán vklad do katastru nemovitostí. Výhodou tohoto administrativního zdroje dat je jeho reálnost. Vychází totiž ze skutečně placených (přiznaných) cen.

Ve skupině s nejnižším opotřebením 0 – 5 % byly mezi lety 2010 – 2012 nejdražší prodávané byty v Praze. Průměrná cena prodaného bytu zde byla ve výši 3 111 656 Kč. To je přibližně o 1,2 milionu Kč více než v Jihomoravském kraji, který je na druhém místě za Prahou z hlediska výše cen prodávaných bytů. V procentuálním vyjádření byly byty v Jihomoravském kraji o 38,4 % levnější než v Praze. Třetím krajem z pohledu nejdražších prodaných bytů je kraj Středočeský. Zde se průměrná cena prodávaných bytů pohybovala ve výši 1 664 995 Kč. V opětovném porovnání s Prahou byly v této oblasti byty levnější o 46,5 %. Ústecký kraj je naopak krajem, kde byly průměrné ceny prodaných bytů nejnižší ze všech krajů v České republice. Průměrná cena bytu se zde pohybovala ve výši 873 540 Kč. Rozdíl oproti Praze je přibližně 2,2 milionu Kč. V Ústeckém kraji jsou tedy v porovnání s Prahou byty levnější o zhruba 72 %.

V další **skupině opotřebení, která je na úrovni 5 – 20 %** opotřebení prodávaného bytu, byly nejdražší prodávané byty v České republice na území hlavního města Prahy. Cena prodaných bytů se zde pohybovala ve výši 2 674 060 Kč. To je téměř o 440 000 Kč méně než ve skupině opotřebení 0 – 5 %. Na dalších místech z hlediska nejvyšší cen prodávaných bytů byly opět oblasti Jihomoravského a Středočeského kraje. Rozdílem je ovšem to, že odlišnost cen mezi Prahou a ostatními kraji je významnější. V dané skupině opotřebení byly prodávané byty v Jihomoravském kraji o 41,9 % levnější než v Praze a v případě Středočeského kraje tento rozdíl činil 52,2 %. I v této skupině opotřebení byl Ústecký kraj krajem s nejnižšími cenami prodaných bytů. Průměrná výše bytu se pohybovala kolem 500 000 Kč. Procentuálně jsou zde byty levnější o 80,6 % než v Praze. Zajímavou zjištěnou informací je to, jakým způsobem ovlivňuje opotřebení bytu jeho prodejní cenu

napříč jednotlivými kraji České republiky. Nejmenší rozdíl v prodejní ceně bytu mezi skupinami opotřebení 0 – 5 % a 5 – 20 % je v kraji Vysočina. Zde se rozdíl pohyboval pouze ve výši 190 774 Kč. Naopak rozdíl největší byl zaznamenán v Karlovarském kraji, kde je tento rozdíl téměř 2,5 krát vyšší (470 084 Kč). Průměrně byla ve všech krajích cena prodaných bytů nižší o 331 338 Kč v rámci skupiny opotřebení 5 - 20 % v porovnání se skupinou s nejnižším opotřebením.

I poslední vyjádřená **skupina opotřebení** s opotřebovaností bytů mezi **20 – 45 %** znamená dle zjištěných údajů v prvenství hlavního města Prahy ohledně výše cen prodaných bytů v mezi lety 2010 – 2012. Průměrná cena takto opotřebených bytů činila 2 787 396 Kč. Zajímavostí je, že oproti skupině opotřebení 5 – 20 % cena prodaných bytů při opotřebení 20 – 45 % nebyla nižší, nýbrž dokonce vyšší. Toto je možné vysvětlit tím, že v Praze, více než kdekoli jinde v České republice, je faktor lokality bytu v určitých případech převládajícím prvkem oproti samotnému opotřebení bytu. Druhým krajem s nejvyššími cenami bytů byl i v této skupině opotřebení kraj Jihomoravský. Rozdílnost cen oproti Praze již není 41,9 %, ale přesahuje 53 %. I v rámci Středočeského kraje se rozdíl mezi Prahou ve skupině opotřebení 20 – 45 % prohloubil z 52,2 % na zhruba 64 %. V případě Ústeckého kraje s nejlevnějšími byty se již rozdíl oproti hlavnímu městu Prahy o tolik neprohloubil. Rozdíl činil 83,2 %. Nejmenší rozdíl v prodejní ceně bytů mezi skupinami opotřebení 5 – 20 % a 20 – 45 % byl v kraji Ústeckém (52 680 Kč) a Karlovarském (61 256 Kč). Nejvyšší byl v Královéhradeckém, kde činil 290 665 Kč. Průměrně rozdíl mezi skupinami opotřebení 5 – 20 % a 20 – 45 % představoval 182 600 Kč.

V poslední **skupině opotřebení bytů** v rozmezí opotřebovanosti **45 – 100 %** je prodejnost bytů minimální. Nasvědčují tomu údaje z tabulky č. 6, ze které lze zjistit, že téměř všechny byty se v daném období mezi lety 2010 – 2012 prodávaly s mírou opotřebení mezi 0 – 45 %. Průměrná kupní cena bytu v hlavním městě Praze je s mírou opotřebení mezi 45 – 100 % vyšší než u ostatních krajů s mírou opotřebovaností bytů mezi 0 – 5 %.

Pro zmapování situace ohledně prodávaných bytů v jednotlivých krajích ČR je vhodné znát kromě prodejní ceny bytů také podíl prodaných bytů daných krajů v rámci konkrétní skupiny opotřebení. Tyto údaje jsou obsaženy v tabulce č. 6 a souvisí s obdobím mezi lety 2010 – 2012. V příloze jsou tyto údaje uvedeny v rámci všech krajů.

Tabulka č. 6 – Počet prodaných bytů za rok dle skupin opotřebení mezi lety 2010 - 2012

Kraj	Počet prodaných bytů		
	0 – 5 %	**5 – 20 %**	**20 – 45 %**
Hlavní město Praha	2 284 (30 %)*	3 060 (40,1 %)	1 859 (24,4 %)
Středočeský	2 264 (26,0 %)	4 769 (54,7 %)	1 312 (15,1 %)
Ústecký	882 (10,1 %)	5 607 (64,4 %)	1 602 (18,4 %)
Vysočina	1 011 (29,0 %)	1 997 (57,4 %)	397 (11,4 %)
Jihomoravský	2 824 (27,5 %)	5 683 (55,4 %)	1 432 (14,0 %)
Moravskoslezský	843 (11,0 %)	4 843 (63,6 %)	1 514 (19,9 %)
Česká republika	16 461 (20,4 %)	46 185 (57,2 %)	14 114 (17,5 %)

Zdroj: mmr.cz [cit. online 12. 12. 2014], vlastní zpracování

*Procentuální vyjádření představuje podíl prodaných bytů z dané skupiny opotřebení příslušného kraje

Jak již bylo uvedeno, zjištěné údaje pocházejí z přiznáních k dani z převodu nemovitostí a jelikož se jedná o povinnost každého vlastníka (prodejce) toto přiznání podat, údaje jsou založeny na reálném základě. V tabulce jsou uvedeny roční průměrné počty prodejů bytů v bytových domech během období mezi lety 2010 – 2012. Téměř všechny prodeje bytů spadají do tří zmíněných skupin opotřebení. Jak je z tabulky patrné, v České republice se v daném období prodalo průměrně 76 760 bytů ročně s opotřebením 0 – 45 %. Přes 57 % prodaných bytů spadalo do druhé skupiny opotřebení (5 – 20 %). Dále se přibližně 20 % všech prodávaných bytů prodávalo ve skupině s nejnižším opotřebením. Podobně jako skupina s nejnižším opotřebením na tom byla i skupina s opotřebením 20 – 45 %, kde se v rámci této míry opotřebení prodalo 17,5 % bytů. Zbývajících necelých pět procent představovaly nejvíce opotřebované byty, konkrétně mezi 45 – 100 % opotřebovanosti.

V rámci skupiny prodaných bytů s **nejnižším opotřebením** byl největší podíl těchto prodaných bytů v Jihočeském kraji, kde zhruba 31 % prodaných bytů náleželo do této skupiny opotřebení. Následuje Praha, kde podíl činil 30 %. Podobný podíl zaznamenal i kraj Vysočina (29 %), Jihomoravský kraj (27,5 %) a kraj Středočeský (26 %). Méně neopotřebovaných či mírně opotřebovaných bytů se prodalo v Plzeňském (21,8 %) a Královéhradeckém kraji (19,7 %). Naopak nejmenší podíl takto opotřebovaných bytů byl v kraji Karlovarském, Ústeckém a Moravskoslezském, a to v rozmezí 9,8 – 11 % ze všech prodaných bytů.

Největší podíl prodaných bytů představuje skupina s **opotřebením 5 – 20 %.** V jednotlivých krajích se prodejnost bytů v této skupině opotřebení pohybovala v rozmezí 40,1 – 64,6 % ze všech prodávaných bytů. V šesti krajích (Zlínský, Ústecký, Moravskoslezský, Olomoucký, Pardubický a Plzeňský) podíl přesáhl 60 %. Ve zbývajících krajích kromě hlavního města Prahy byl zaznamenán podíl ve výši minimálně 52 %. V kraji hlavního města Prahy činil podíl prodaných bytů v druhé skupině opotřebení 40,1 %. Jedná se o odlišný podíl oproti průměrnému podílu ostatních krajů. Vysvětlením může být skutečnost, že v Praze nejsou rozdíly v cenách prodávaných bytů napříč jednotlivými skupinami opotřebení tak výrazné jako u ostatních krajů.

Třetí skupina opotřebení zahrnující byty s **opotřebením od 20 do 45 %** představuje byty s podílem 11,3 – 28,9 % na celkové prodejnosti bytů v daném časovém období u jednotlivých krajů. Největší podíl prodejnosti v rámci dané skupiny opotřebení ze všech krajů zaznamenal Karlovarský kraj s hodnotou 28,9 % následovaný krajem hlavního města Prahy s podílem 24,4 % a Libereckým krajem s podílem 20,7 %. Naopak nejméně takto opotřebovaných bytů se v letech 2010 – 2012 prodalo v Jihočeském kraji, kde podíl těchto prodaných bytů byl 11,3 %. Podobný podíl zaznamenal i kraj Vysočina (11,4 %).

Z předchozích údajů jsou v rámci další části práce porovnávány údaje související s prodanými byty ze skupin opotřebení 0 – 5 % a 5 – 20 %. Toto rozhodnutí je učiněno na základě prodejnosti daných bytů. Samotná skupina bytů ze skupiny opotřebení 5 – 20 % představuje nadpoloviční většinu všech prodaných bytů. Druhá sledovaná skupina bytů, jejichž opotřebení se v době prodeje pohybovalo od 0 do 5 %, je zvolena jednak také z důvodu prodejnosti (zhruba jedna pětina všech prodaných bytů) a zároveň i díky snaze zjistit, jaký vliv má opotřebovanost bytu v době koupě na výhodnost hypotečního úvěrování oproti placení nájmu.

4.1.2 Hodnota bytu po 25 letech

Hodnota nemovitostí se časem mění a běžnou skutečností bývá fakt, že hodnota stoupá. Neplatí to ovšem pro každou nemovitost ve všech lokalitách, a to z důvodu několika faktorů, které mohou způsobit pouze minimální růst hodnoty bytu, ne-li její snížení. Základním faktorem je situace na trhu s nemovitostmi, kterou vlastník bytu neovlivní. Naopak správnou péčí o samotný byt může vlastník hodnotu bytu ovlivnit, a to pozitivním způsobem.

Vývoj kupních cen bytů

V této práci je pro přesnější porovnání způsobů financování bydlení využito historických dat, které souvisejí s průměrným růstem kupní ceny bytů v jednotlivých krajích ČR během období mezi lety 2006 – 2012. Tyto změny kupních cen bytů během 7 let jsou vyjádřeny v tabulce č. 7, ve které jsou uvedeny údaje všech pro všechny kraje ČR.

Tabulka č. 7 – Vývoj kupních cen bytů v období mezi lety 2006 - 2012

Kraj	Rok				Růst kupní ceny bytu za 7 let
	2006	2008	2010	2012	
	Kupní cena v Kč/m^2				
Hl. město Praha	36 187	52 795	45 739	44 523	23 %
Středočeský	16 178	23 480	22 529	20 656	28 %
Jihočeský	11 560	15 271	16 749	16 050	39 %
Plzeňský	11 442	20 593	19 268	17 821	56 %
Karlovarský	10 105	15 477	13 415	13 331	32 %
Ústecký	5 959	10 393	8 241	8 915	50 %
Liberecký	11 489	18 893	15 439	13 290	16 %
Královéhradecký	13 686	20 495	19 775	18 213	33 %
Pardubický	13 853	20 846	18 948	18 272	32 %
Vysočina	11 940	17 930	16 176	15 826	33 %
Jihomoravský	17 278	27 339	26 186	25 156	46 %
Olomoucký	12 523	20 631	17 689	16 421	31 %
Zlínský	13 932	21 413	18 676	17 122	23 %
Moravskoslezský	9 809	17 365	14 983	13 550	38 %
ČR	14 733	21 956	20 373	19 356	31 %

Zdroj: mmr.cz, czso.cz [cit. online 16. 12. 2014], vlastní zpracování

V období mezi lety 2006 – 2012 vzrostla kupní cena bytů, respektive kupní cena za m^2 nejvíce v Plzeňském kraji, a to o 56 %. Za Plzeňským krajem je v tomto ohledu kraj Ústecký a Jihomoravský (50% a 46% růst). Naopak nejméně se kupní cena za m^2 změnila v Libereckém kraji, kde růst představoval 16 %. Oproti sousednímu Ústeckému kraji se jedná o značný rozdíl. Vysvětlením může být to, že v Libereckém kraji kupní cena bytů již postupně dosahuje svého maxima a tak je růst mírnější oproti kraji Ústeckému, kde se určitý prostor pro růst ještě objevuje. Důkazem tohoto tvrzení může být skutečnost, že byť

v Ústeckém kraji v porovnání s krajem Libereckým rostly ceny bytů ve sledovaném období o 34 procentních bodů více, tak cena za m^2 je v Libereckém kraji stále o 4 375 Kč vyšší. Po Libereckém kraji rostly kupní ceny bytů nejpomaleji v Praze a Zlínském kraji. V procentuálním vyjádření hlavní město ČR sice nedosahuje takového růstu v kupních cenách bytů jako ostatní kraje, ale při pohledu na změnu konkrétní výše kupní ceny za m^2 se jedná o rozdíl více jak 8 000 Kč. Ve Zlínském kraji je v tomto ohledu rozdíl přes 3000 Kč. Při pohledu na dva kraje (Jihomoravský, hlavní město Praha), jejichž procentuální růstu kupních cen bytů za m^2 je mezi trojicí krajů s nejvyšším a nejnižším procentuálním rozdílem ve sledovaném období, lze dojít k podobné situaci jako v případě Libereckého a Ústeckého kraje, které souvisí s tím, že procentuální vývoj nemusí znamenat lepší zhodnocení peněžních prostředků v rámci koupě bytu. Rozdíl mezi těmito dvěma kraji je z pohledu procentuálního růst cen bytů sice 23 procentních bodů, ale v peněžním vyjádření se jedná o téměř shodných 8 000 Kč.

V následující části práce je využito údajů týkajících se procentuálního růst kupních cen bytů v krajích ČR v rámci zjišťování **hodnoty bytu** po 25 letech, kdy je předpokládán shodný vývoj růstu kupních cen stejně jako v období mezi lety 2006 – 2012. Je zřejmé, že přesného odhadu budoucnosti lze dosáhnout na trhu s nemovitostmi složitě. Pro účely této práce jsou nicméně tyto údaje využity alespoň k hrubému odhadu růstu kupních cen bytů po 25 letech, což napomůže k představě o hodnotě bytu po daném časovém úseku. Pro přesnější představu je dále v práci kalkulováno i s možností, že kupní ceny bytů porostou pouze polovičním tempem oproti období mezi lety 2006 – 2012. Důvodem pro zahrnutí polovičního tempa růstu kupních cen bytů je snaha nastínit situaci, kdy trh s nemovitostmi začne být nasycen a ceny již neporostou tempem z let 2006 – 2012.

Ve zmiňovaném období 7 let je sice promítnuta finanční krize, díky níž došlo k propadu cen nemovitostí, ale je třeba také připomenout, že v roce 2007 došlo k výraznému nárůstu cen nemovitostí, a to díky změně v sazbě daně z přidané hodnoty u stavebních prací. Daň byla zvýšena z 5 na 19 %. (podnikatel.cz [cit. online 17. 12. 2014])

V porovnání s finanční krizí, kdy například v kraji Středočeském, Ústeckém a v kraji hlavního města Prahy došlo k propadu kupních cen bytů o 12 až 15,7 %, naopak změna v sazbě daně z přidané hodnoty zapříčinila nárůst kupních cen bytů ve zmiňovaných krajích o 23,4 až 35,1 %. Je tedy zřejmé, že na vývoj kupních cen bytů má vliv několik faktorů a

odhad je tím dosti ztížen. Pro přesnější odhad je tedy využito dvojího pohledu na vývoj kupních cen bytů. Na jedné straně v návaznosti na růst kupních cen bytů z období mezi lety 2006 – 2012 a na straně druhé doplněním pesimističtějšího pohledu na vývoj kupních cen bytů, a to konkrétně uvažováním o polovičním vývoji růstu kupních cen bytů.

Opotřebení

Při odhadu hodnoty bytu po 25 letech, kdy dané časové období je zvoleno na základě průměrné doby splatnosti hypotečního úvěru, je nutné se mimo samotný nárůst kupních cen bytů také zaměřit na faktor opotřebení. V práci již byly kupní ceny bytů v závislosti na opotřebení zmiňovány, stejně jako samotný počet prodaných bytů u jednotlivých skupin opotřebení. Již zmíněné údaje jsou dále využity pro zjištění informace, o kolik se přibližně snižuje hodnota bytu s rostoucí mírou opotřebení. Z tabulky č. 5, kde jsou uvedeny kupní ceny bytů v závislosti na míře opotřebení, jsou vypočteny procentuální rozdíly mezi určenými skupinami opotřebení, a to konkrétně u vybraných krajů ČR. Vypočtené procentuální rozdíly jsou uvedeny v tabulce č. 8. Skupiny opotřebení jsou určeny dle metodiky ČSÚ, který míru opotřebovanosti bytů uvádí ve čtyřech skupinách (0 – 5 %; 5 – 20 %; 20 – 45 % a 45 – 100 %). Údaje všech krajů ČR jsou uvedeny v příloze.

Tabulka č. 8 – Procentuální vyjádření ve snížení kupních cen bytů mezi skupinami opotřebení

Kraj	**Procentuální rozdíl v kupních cenách bytů mezi:**	
	1. a 3. skupinou opotřebení (0 – 5 % a 20 – 45 %)	**2. a 4. skupinou opotřebení (5 –20 % a 45 – 100 %)**
Hl. město Praha	10,4	27,4
Středočeský	40,0	43,1
Ústecký	46,5	35,8
Vysočina	34,4	46,5
Jihomoravský	32,4	48,9
Moravskoslezský	36,7	47,1
ČR	35,3	40,9

Zdroj: mmr.cz [cit. online 19. 12. 2014], vlastní zpracování

Téma **opotřebovanosti bytu** je poměrně komplikovaná záležitost, a to z důvodu různé životnosti bytových domů.

Například u cihlového a panelového domu jsou životnosti bytů odlišné. Pro účely této práce je však využito průměrného 1% opotřebování bytu za jeden rok a díky tomuto je možné přibližně vyjádřit opotřebování bytu za 25 let, kdy opotřebení tedy činí 25 %. (nemopas.cz [cit. 2. 12. 2014])

Jak již bylo v práci zmíněno, pro komparaci je využito jednak skupiny bytů, jejichž opotřebení je v době prodeje mezi **0 – 5 %** (první skupina opotřebení) a skupiny bytů s opotřebením **5 – 20 %** (druhá skupina opotřebení). Byt v první skupině opotřebení se po 25 letech dostává na míru opotřebovanosti mezi 25 – 30 %, a to ho řadí do třetí skupiny opotřebení. Díky zjištěným cenám v jednotlivých skupinách opotřebovanosti je možné stanovit přibližné procentuální snížení ceny bytu, které například v celé České republice činí přibližně 35 %. Stejným způsobem je určeno i opotřebování pro byty z druhé skupiny opotřebení, kde se rozmezí opotřebovanosti pohybuje mezi 5 – 20 %. Míra opotřebování bytů u druhé skupiny opotřebení činí při zprůměrování 13 %. Po 25 letech by průměrná opotřebovanost těchto bytů byla přibližně 38 %, a to by tyto byty zařadilo do stejné skupiny opotřebení, jako tomu bylo v případě bytů v rámci opotřebování mezi 0 – 5 %. Rozdíl by byl v této situaci minimální a navíc by byl mírně zavádějící. A to kvůli tomu, že ač po 25 letech užívání dané byty shodně spadají do skupiny opotřebení 20 – 45 %, tak byty, které byly koupeny s 13% opotřebováním, se za několik málo let dostanou do čtvrté skupiny opotřebení. Byty s opotřebováním mezi 0 – 5 % se do této poslední skupiny opotřebení dostanou o poznání později. Proto je v práci využito i zmíněné čtvrté skupiny opotřebení pro zjištění míry opotřebovanosti pro byty ze skupiny opotřebení číslo dvě (5 – 20 %).

Jak je z tabulky patrné, míra opotřebovanosti je větší u bytů, které v době koupě spadaly do druhé skupiny opotřebení. V průměru se hodnota bytu po 25 letech díky opotřebovanosti snižuje o 10 % více než u bytů z první skupiny opotřebení. Není tomu ovšem u všech krajů v ČR. Výjimku tvoří kraj Karlovarský a Ústecký, kde byl vývoj opačný. V hlavním městě Praze byla zjištěna nejnižší míra opotřebovanosti, respektive nejnižší snížení kupní ceny bytů v závislosti na stáří bytu. To z kraje hlavního města Prahy činí kraj odlišující se od ostatních krajů v ČR, a to především z toho důvodu, že mezi první a třetí skupinou opotřebení je v krajích mimo Prahu rozdíl v průměrné výši 39 %, v Praze pouze 10 %. Podobně je tomu i v případě rozdílů mezi druhou a čtvrtou skupinou opotřebení, kde je rozdíl mezi kraji mimo Prahu průměrně 46 %, kdežto v Praze jen 27 %.

V tabulce č. 9 jsou vyjádřeny údaje týkající se přibližné hodnoty bytů za 25 let ve vybraných krajích ČR. Konkrétně jde o údaje o hodnotách bytů se započtením a bez započtení faktoru opotřebení. Dále jsou v tabulce uvedeny hodnoty bytů po 25 letech v případě, kdyby růst kupních cen oproti trendu růstu z období mezi lety 2006 – 2012 byl pouze poloviční. Zmíněné údaje týkající se všech krajů jsou uvedeny v příloze.

Tabulka č. 9 – Hodnota bytu po 25 letech se započtením a bez započtení opotřebení

Kraj	KC[1] ve skup. opotřebení č. 1 / KC[1] ve skup. opotřebení č. 2	HB[2] za 25 let bez započtení opotřebení	HB[2] za 25 let se započtením opotřebení při tempu růstu KC[1] z let 2006 - 2012	HB[2] za 25 let se započtením opotřebení při poloviční tempu růstu KC[1] z let 2006 - 2012
	Vyjádřeno v Kč			
Hl. město Praha	**3 111 656**	**7 094 576**	**6 356 740**	**4 237 826**
	2 674 060	6 096 857	4 426 318	2 950 879
Středočeský	**1 664 995**	**4 462 187**	**2 677 312**	**1 648 346**
	1 278 072	3 425 233	1 948 958	1 199 918
Ústecký	**873 540**	**4 428 848**	**2 369 434**	**1 065 544**
	519 900	2 635 893	1 692 243	761 009
Vysočina	**1 163 554**	**3 665 195**	**2 404 368**	**1 366 292**
	972 780	3 064 257	1 639 377	931 583
Jihomoravský	**1 915 924**	**8 679 136**	**5 867 096**	**2 784 603**
	1 554 030	7 039 756	3 597 315	1 707 335
Moravskoslezský	**1 156 133**	**4 173 640**	**2 637 741**	**1 402 898**
	918 843	3 317 023	1 754 705	933 251
ČR	**1 710 084**	**5 027 647**	**3 252 888**	**1 914 114**
	1 172 172	3 446 186	1 726 539	1 015 956

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z tabulek č. 5 a 8

[1] KC – kupní cena bytu v roce 2012
[2] HÚ – hypoteční úvěr

Údaje týkající se hodnoty bytů po 25 letech v jednotlivých krajích ČR, které jsou uvedeny v tabulce č. 9, jsou vypočteny s ohledem na trend růstu kupních cen bytů mezi

lety 2006 – 2012. **Kupní ceny bytů souvisejí s rokem 2012**. Vývoj růstu kupních cen bytů je za časové období 25 let obtížné predikovat, nicméně trend růstu mezi lety 2006 – 2012 přináší orientační pohled na možný budoucí vývoj.

Jak již bylo uvedeno dříve, výše **opotřebení bytu** za jeden kalendářní rok je stanovena na 1 %. Díky tomuto údaji lze určit, do jaké skupiny opotřebení bude daný byt patřit po zmiňovaném období užívání a jaké jsou průměrné kupní ceny bytů v dané skupině opotřebení. Toto je důležité z důvodu rozdílných kupních cen bytů ve skupinách opotřebení v rámci jednotlivých krajů.

Například v Praze v rámci **faktoru opotřebovanosti** hodnota bytů klesá zhruba o 10 %, v Ústeckém kraji se jedná téměř o 47 %. Vysvětlením může být specifičnost hlavního města, kde kupující ve větší míře volí koupi starších bytů než je tomu v jiných oblastech ČR. Poptávka po starších bytech tedy znamená, že hodnota bytu v Praze se v rámci opotřebovanosti snižuje oproti jiným krajům minimálně. Zmíněné srovnání mezi kraji hlavního města Prahy a Ústeckého kraje souviselo s byty, které se po 25 letech dostaly z první skupiny opotřebení (0 – 5 %) do třetí skupiny opotřebení (20 – 45 %). V situaci, kdy je byt kupován v druhé skupině opotřebení (5 – 20 %) a po 25 letech se nachází ve čtvrté skupině opotřebení (45 – 100 %), je mezi těmito dvěma kraji rozdíl 8 procentních bodů ve prospěch hlavního města Prahy.

Z tabulky č. 9 je možné vyčíst, že **hodnoty bytů** v jednotlivých krajích se zahrnutím opotřebení se více či méně liší. Rozdíly ovšem nejsou pouze mezi kraji ČR, ale také v souvislosti s tím, jaká je míra opotřebovanosti kupovaného bytu. Při pohledu na celorepublikový průměr se hodnota bytu kupovaného v první skupině opotřebení (0 – 5 %) zvýší s ohledem na opotřebovanost po 25 letech o 90 %. Hodnota kupovaného bytu v druhé skupině opotřebení (5 – 20 %) se zvýší již pouze o 47 %. Zmíněné zvýšení hodnoty bytu souvisí s trendem růstu kupních cen bytů z období mezi lety 2006 – 2012. Pokud by došlo pouze k polovičnímu růstu kupních cen bytů, jednalo by se o téměř 12% růst hodnoty bytů po 25 letech kupovaných v první skupině opotřebení, v rámci kupovaných bytů v druhé skupině opotřebení by se již jednalo o 13% pokles hodnoty bytu oproti situaci v době koupě.

Při nahlédnutí do tabulky Hodnota bytu po 25 letech se zahrnutím a bez zahrnutí opotřebení, která je umístěna v příloze, je možné zjistit, že nejvyššího nárůstu v hodnotě bytů po 25 letech i se zahrnutím opotřebení lze očekávat u Plzeňského, Ústeckého a Jihomoravského

kraje. Jedná se ovšem o predikci na základě trendu růstu kupních cen z období mezi lety 2006 – 2012 a výše zmíněné kraje v tomto období dosahovaly nadprůměrných hodnot ve vývoji kupních cen bytů. Především u Ústeckého kraje lze předpokládat, že trend růstu kupních cen bytů z období mezi lety 2006 – 2012 pravděpodobně nebude dosahovat v průměru takových hodnot i v rámci období 25 let, a to i díky přihlédnutí k faktoru nezaměstnanosti, kterým je tento kraj znám. V období mezi lety 2006 – 2012 v kraji Plzeňském, Ústeckém a Jihomoravském rostly kupní ceny v průměru o 51 %, kdežto v ostatních krajích v průměru jen o 30 %. Rozdíl je to natolik významný, že se dá stěží předpokládat zachování tohoto trendu i v delší časovém horizontu. Konkrétně tedy pro tyto kraje je vhodnější se spíše zaměřit na poloviční trend růstu kupních cen bytů. Liberecký kraj je naopak krajem, kde hodnota bytu se zohledněním opotřebení téměř nevzrůstá či přímo klesá. Po 25 letech je růst hodnoty bytu kupovaného v první skupině opotřebení včetně započítání míry opotřebení odhadován na necelá dvě procenta. V případě druhé skupiny opotřebení lze mluvit o zhruba 9% poklesu hodnoty bytu oproti hodnotě bytu v době koupě.

V posledním sloupci tabulky č. 9 jsou uvedeny údaje týkající se hodnoty bytů po 25 letech za předpokladu, že kupní ceny nebudou růst tempem z období mezi lety 2006 – 2012, ale růst bude oproti tomuto období pouze **poloviční**. Tímto je orientačně naznačena pesimističtější situace na trhu s nemovitostmi a v práci je dále tato možná situace brána v potaz. Jak již bylo uvedeno, poloviční trend růstu kupních cen je v práci zařazen i z důvodu, že u některých krajů byl v letech 2006 – 2012 zaznamenán nadprůměrný růst kupních cen bytů a zaměření se pouze na trend růstu kupních cen zmíněného období by mohl být nadmíru pozitivní a pro delší období nepřesný. Jak je z tabulky patrné, odlišné tempo růstu kupních cen bytů zásadně ovlivňuje hodnotu bytu po stanoveném období 25 let. Při nepříliš pozitivním vývoji na trhu s nemovitostmi mohou být rozdíly, jak je možné zjistit, i více jak dva miliony Kč.

Výsledné průměrné hodnoty bytů je ovšem nutné snížit o náklady, které souvisejí s vlastnictvím bytu. Především se jedná o příspěvek na správu domu, daň z nemovitosti a případné pojištění bytu. Nájemník je od těchto nákladů většinou ušetřen, avšak je pravdou, že část zmíněných nákladů je zahrnuta v nájemných platbách. V kapitole 4. 1. 3 jsou tyto náklady přiblíženy.

4.1.3 Náklady vlastníka bytu po 25 letech

S vlastněním bytu jsou spjaté náklady, s kterými je třeba kalkulovat. V rámci této práce se tedy jedná o další faktory, které umožňují přesnější srovnání dvou řešených způsobů financování bydlení.

Příspěvek na správu domu

Příspěvek na správu domu, neboli nepřesně používaný termín „fond oprav“, hraje podstatnou roli ve zjišťování nákladů spojených s osobním vlastnictvím bytu. Jak je uvedeno v kapitole 3. 13. 1, příspěvek je hrazen téměř vždy. Výjimku tvoří například byty v novostavbách, kde je tento příspěvek nulový nebo minimální. Neexistence toho příspěvku je nicméně riziková, protože byt v neudržovaném a nerekonstruovaném domě ztrácí na své hodnotě.

Podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, vzniká vlastníku bytu povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí. Dále je uvedeno, že osobou odpovědnou za správu domu je společenství vlastníku. Pokud společenství vlastníků nevzniklo, odpovědnou osobou je správce domu. Společenství vlastníků se zakládá schválením stanov, které mimo jiné obsahují pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a příspěvky na správu domu se způsobem určení jejich výše placeného jednotlivými vlastníky bytů.

Dle portálu společenství vlastníků jednotek (SVJ) byly zjištěny informace týkající se průměrné **výše příspěvku na správu domu**. Získané informace pocházejí z ankety prováděné tímto portálem, kdy pro účely této práce bylo vybráno náhodně 25 respondentů obývající byt v panelovém domě a 25 respondentů obývající cihlový dům. Údaje o výši jednotlivých příspěvků včetně roku výstavby domu jsou zobrazeny v příloze. (portalsvj.cz [cit. online 6. 2. 2015])

Výsledkem ankety je skutečnost, že výše příspěvku na správu domu se stanovuje v určité výši za 1 m^2 podlahové plochy bytu, a to **v průměru 17 Kč za m^2 měsíčně**. Pro účely této práce je stanoven měsíční průměrný příspěvek na správu domu ve výši 1 054 Kč, který byl zjištěn vynásobením výše poplatku za m^2 a plochou průměrného kupovaného bytu (62 m^2) v ČR v období mezi lety 2010 – 2012. Po 25 letech užívání bytu se jedná o částku 316 200 Kč. Údaj o celkové částce zaplacené na příspěvcích na správu domu je

orientační a může se lišit v závislosti na rozhodnutí společenství vlastníků. Zároveň společenství vlastníků rozhoduje o tom, zda výše příspěvku odpovídá současným potřebám pro správu domu, případně může tento příspěvek po souhlasu vlastníků bytů navýšit.

Daň z nemovitosti

Další náklad, který souvisí s vlastněním bytu, je daň z nemovitých věcí. Podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí je základem daně ze staveb a jednotek upravená podlahová plocha. Výsledná podlahová plocha (m^2) ke stavu k 1. lednu zdaňovacího období je vynásobena koeficientem 1,20 nebo 1,22. Volba koeficientu závisí na skutečnosti, zda je součástí jednotky pozemek přesahující zastavěnou plochu nebo je-li s jednotkou užíván pozemek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě. Pro účely práce je zvoleno koeficientu 1,21, který je průměrem dvou zmíněných koeficientů.

Základní sazba daně u jednotek (bytů) je zákonem stanovena na **2 Kč za m^2** upravené podlahové plochy a dále se násobí koeficientem dle počtu obyvatel obce na základě posledního sčítání lidu (koeficient 1 – 5). V rámci této práce je zvolen průměrný možný koeficient 2,5.

Pro výpočet celkové daně zaplacené za 25 let při vlastnictví bytu je využito podlahové plochy velikosti 62 m^2, která je určena díky celorepublikovému průměru velikostí bytů kupovaných v letech 2010 – 2012. Vypočtená výsledná roční daň je ve výši 375 Kč a za 25 let tato daň činí **9 375 Kč**. Výše celkově zaplacené daně se v průběhu let může měnit s ohledem na možné změny v metodice výpočtu daně.

Pojištění

Pojištění bytu představuje možný náklad, s kterým je důležité v rámci kalkulace nákladů při žití v bytě v osobním vlastnictví počítat. Náklad je zmiňován jako možný z toho důvodu, že jeho výši si vlastník bytu může individuálně určit na základě rozsahu pojištěných rizik. Byt lze mít také nepojištěný, avšak toto jednání je svým způsobem rizikové. Možnost nepojištění bytu lze aplikovat na situaci, kdy daný byt není určen jako zástava k hypotečnímu úvěru. V případě, že byt slouží jako zástava k hypotečnímu úvěru, banky pojištění dané nemovitosti vyžadují.

Pro zjištění představy o nákladech spojených s **pojištěním bytu** je využito údajů z předešlých částí práce. V první řadě se jedná o samotnou plochu pojištěného bytu. Určená plocha bytu o ploše 62 m^2 je určena na základě celorepublikového průměru kupovaných bytů v období mezi lety 2010 – 2012. Dalším podstatným údajem je výše pojistné částky, která je stanovena ve výši 1 965 421 Kč. Opět se jedná o celorepublikový průměr, kdy jsou zprůměrovány hodnoty kupovaných bytů v rámci skupin opotřebení č. 1 (opotřebení 0 – 5 %), skupin opotřebení č. 2 (5 – 20 %) a také hodnoty těchto bytů po 25 letech se započtením opotřebení. Výši pojistného ovlivňuje také lokalita a typ domu, avšak pro orientační zjištění výše pojistného nejsou tyto údaje zásadní. Zvolena je střední varianta pojištění společnosti Allianz, díky které je roční pojistné ve výši 2 042 Kč. Za 25 let se jedná, při nezměněných podmínkách, o celkovou sumu pojistného ve výši **51 050 Kč.** (srovnavac.cz [cit. online 8. 2. 2015])

Daň z nabytí nemovitých věcí

V případě, kdy dojde k situaci, že se majitel bytu rozhodne svůj byt prodat, do nákladů se započítá i daň z nabytí nemovitých věcí. Jak je uvedeno v kapitole 3. 13. 4, poplatníkem této daně je primárně převodce. Pokud se smluvní strany ve smlouvě dohodnou jinak, poplatníkem může být místo převodce nabyvatel. Základem daně je tzv. nabývací hodnota, ze které jsou vyčísleny zálohy na daň ve výši 4 %.

Při předpokladu, že po 25 letech budou byty prodané v ceně shodné s jejich hodnotou včetně započítaného opotřebení, výsledné výše daně v krajích ČR se budou pohybovat od přibližně 33 000 Kč do 254 000 Kč. Dané rozmezí souvisí se zachováním trendu růstu kupních cen bytů z období mezi lety 2006 – 2012. Při polovičním růstu kupních cen oproti tomuto trendu se výsledné výše daně budou pohybovat od téměř 25 000 Kč do 170 000 Kč. V rámci závěrečného srovnání způsobů financování bydlení je v případě prodeje bytu po 25 letech uvažována průměrná výše daně z nabytí nemovitých věcí ve výši **81 407 Kč**. Výše daně představuje průměr daní z nabytí nemovitostí u všech krajů ČR, a to včetně zahrnutí situace, kdy kupní ceny bytů porostou polovičním tempem oproti období mezi lety 2006 – 2012. Souhrn daně v rámci jednotlivých krajů je uveden v příloze.

Souhrn nákladů vlastníka bytu po 25 letech

V tabulce č. 10 jsou v souhrnu uvedeny zjištěné náklady vlastníka bytu. Jedná se o výši příspěvku na správu domu, daň z bytu a daň z nabytí nemovitých věcí v případě prodeje bytu.

Tabulka č. 10 – Výše nákladů vlastníka bytu po 25 letech

Nákladová položka	Výše nákladů v Kč
Příspěvek na správu domu	316 200
Daň z nemovitosti (bytu)	9 375
Daň z nabytí nemovitých věcí	81 407
Celkem	406 982 (325 575)

Zdroj: vlastní zpracování

Nejvyšší náklady představuje příspěvek na **správu domu**, který se pohybuje ve výši přes 300 000 Kč za období 25 let. Jeho výše, jak již bylo uvedeno, může být různá. Pro účely práce je ovšem využito průměrné výše těchto nákladů, jejichž výše je zjištěna na základě výpovědi 50 majitelů bytů, a to v různých typech obytných domů různého stáří. Další nákladovou položkou, s kterou majitel bytu musí počítat, je **daň z nemovitosti**. Výše této nákladové položky je necelých 10 000 Kč po 25 letech vlastnění bytu. V rámci další nákladové položky, a to **daně z nabytí nemovitých věcí**, se jedná o náklad, který může či nemusí být vynaložen. Započítání tohoto nákladu souvisí se situací, kdy se majitel bytu rozhodne svou nemovitost prodat. Údaj je zjištěn na základě současných daňových podmínek, kdy se tato daň pohybuje ve výši 4 %. Celkem se tedy jedná o náklady ve výši 406 982 Kč, případně 325 575 Kč.

4.1.4 Údaje o hypotečních úvěrech v ČR mezi lety 2002 - 2013

V tabulce č. 11 jsou uvedeny informace týkající se hypotečních úvěrů v období mezi lety 2002 – 2013, a to konkrétně z hlediska počtu hypotečních úvěrů a celkové výše jejich jistin. Zároveň je v tabulce obsažena informace o průměrné výši hypotečního úvěru v jednotlivých letech.

Tabulka č. 11 – Počet hypotečních úvěrů a výše smluvních jistin mezi lety 2002 - 2013

Rok	Počet HÚ[1] (ks)	Smluvní jistina (tis. Kč)	Průměrná výše úvěru
2013	92 608	149 326 419	1 612 457
2012	73 595	121 598 186	1 652 262
2011	71 088	119 077 140	1 675 067
2010	50 775	84 772 855	1 669 579
2009	44 251	73 851 478	1 668 922
2008	67 530	120 090 230	1 778 324
2007	83 344	142 288 921	1 707 249
2006	67 344	100 839 687	1 497 382
2005	51 026	72 068 812	1 412 394
2004	40 985	51 959 481	1 267 768
2003	31 478	36 212 394	1 150 403
2002	21 002	22 532 310	1 072 865

Zdroj: mmr.cz [cit. online 8. 12. 2014]; vlastní zpracování

[*]Smluvní jistiny poskytnuté občanům
HÚ – hypoteční úvěr

Z tabulky č. 11 je patrné, jak americká hypoteční krize, která posléze přešla do celosvětové finanční krize, ovlivnila hypoteční úvěry i na českém trhu. V roce 2008 došlo ke změně trendu jak v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů, tak zároveň i ve výši poskytnutých jistin. Zmíněná hypoteční krize znamenala snížení počtu poskytnutých hypotečních úvěrů z počtu 83 344 v roce 2007 na 67 530 v roce 2008. Rok 2008 ovšem nebyl poznamenaný celý, a tak přesnějším údajem vyjadřující důsledky krize je počet poskytnutých úvěrů v roce 2009. V tomto roce se počet hypotečních úvěrů snížil o 39 093 oproti roku 2007. Procentuálně se jedná o téměř 47% pokles. Jak je z údajů v tabulce patrné, od roku 2010 opět začal růst počet poskytnutých hypotečních úvěrů. Nicméně až v roce 2013 došlo k překonání hranice počtu poskytnutých úvěrů z roku 2007.

V závislosti na počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a celkové výši jejich jistin lze určit **průměrnou výši jednoho hypotečního úvěru**. V roce 2002 se hypoteční úvěr poskytnutý občanům pohyboval přibližně ve výši **1 072 865 Kč**. Až do roku propuknutí zmiňované krize se průměrná výše úvěru každým rokem zvyšovala, a to až na hodnotu **1 778 324 Kč**. Poté nastalo snížení v průměrné výši v rámci jednoho poskytnutého úvěru. Nicméně snížení nebylo výrazné, průměrně se úvěry snížily zhruba o 109 000 Kč. Dá se říci, že průměrná

výše hypotečních úvěrů v roce 2013 byla na podobné úrovni jako v předcházejících letech až do roku 2009. Je tomu tak i přesto, že od roku 2009 do roku 2013 se celková roční výše jistin hypotečních úvěrů zvýšila ze skoro 74 miliard Kč na přibližně 149 miliard Kč. Vysvětlením je to, že stejně jako v případě samotné výše jistin hypotečních úvěrů, tak i počet jednotlivých poskytnutých úvěrů se od roku 2009 zdvojnásobil. V roce 2013 se průměrná výše hypotečního úvěru pohybovala ve výši 1 612 457 Kč.

4.1.5 Průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů mezi lety 2009 - 2014

V předchozích kapitolách je řešena hodnota koupeného bytu po 25 letech včetně započtení faktorů, které mají vliv na její snižování. V předešlé části práce jsou uvedeny také informace týkající se nákladů, které souvisejí s osobním vlastnictvím bytu. Záměr práce je porovnání financování bydlení prostřednictvím nájemných plateb a koupě bytu na základě hypotečního úvěru, jehož prostřednictvím je v této kapitole řešen tento způsob financování bydlení. Nákladnost hypotečního úvěru společně se započtením nákladů na vlastnictví bytu spolu souvisí při řešení otázky, který ze způsobů financování bydlení je výhodnější.

Průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou zjištěny na základě FINCENTRUM HYPOINDEXu, který pro metodiku výpočtu používá váženou průměrnou úrokovou sazbu, za kterou jsou v daném kalendářním měsíci poskytovány hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Úrokové sazby jsou sestavovány na základě průměrných nabídkových cen fixace na pět let a vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pochází od těchto bank: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka. V tabulce č. 12 jsou uvedeny měsíční úrokové sazby mezi lety 2009 – 2014. (hypoindex.cz [cit. online 25. 10. 2014])

Tabulka č. 12 – Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů v letech 2009 - 2014

Měsíc	Úroková sazba (% p. a.) v jednotlivých letech					
	2014	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**	**2009**
Leden	3,08	3,21	3,59	4,20	5,52	5,74
Únor	3,01	3,21	3,61	4,26	5,37	5,74
Březen	2,93	3,17	3,68	4,27	5,41	5,50
Duben	2,88	3,08	3,70	4,28	5,29	5,54
Květen	2,81	2,96	3,68	4,24	5,12	5,51
Červen	2,76	2,95	3,61	4,14	4,92	5,55
Červenec	2,72	3,00	3,59	4,14	4,84	5,66
Srpen	2,65	3,01	3,55	4,09	4,79	5,67
Září	2,54	3,00	3,46	3,89	4,56	5,63
Říjen	2,51	3,06	3,36	3,77	4,42	5,60
Listopad	2,44	3,09	3,25	3,65	4,33	5,60
Prosinec	2,37	3,06	3,17	3,56	4,23	5,61
Průměr	**2,73**	**3,07**	**3,52**	**4,04**	**4,90**	**5,61**

Zdroj: hypoindex.cz [cit. online 25. 10. 2014], vlastní zpracování

Jak lze z tabulky č. 12 vyčíst, průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů poklesla o více jak 2,8 procentního bodu v období mezi lety 2009 – 2014. V roce 2014 pokračoval trend snižujících se průměrných úroků z hypotečních úvěrů a situace na trhu naznačuje, že k určitému snížení úrokových sazeb ještě dojde. Nepůjde ovšem o výrazné snižování, jelikož již v roce 2014 bylo častokrát prezentováno, že úrokové sazby jsou na svých minimech. Tento předpoklad dokládají i jednotlivé rozdíly průměrných ročních úrokových sazeb. Mezi lety 2009 – 2010 se snížily průměrné úrokové sazby o 0,71 procentního bodu, mezi lety 2010 – 2011 to bylo dokonce o 0,86 procentního bodu. Následující roky již docházelo k pozvolnějšímu poklesu úrokových sazeb, kdy rozdíl v roce 2014 oproti předcházejícímu roku činil přibližně 0,3 procentního bodu.

V rámci průměrných úrokových sazeb je důležité také zmínit faktor **státní podpory hypotečních úvěrů**. Konkrétně v letech 2009 a 2010 bylo umožněno některým žadatelům o

hypoteční úvěr 1% snížení úrokové sazby. Díky možnosti využití státní podpory se reálná průměrná roční úroková sazba během posledních šesti od roku 2014 pouze jedenkrát pohybovala nad 4,5 % p. a., a to v roce 2009. Jak je uvedeno v rešeršní části práce v kapitole 3. 12, ne každý žadatel o hypoteční úvěr má na danou podporu nárok a v případě, kdy průměrné úrokové sazby klesnou pod 5 % p. a., státní podpora je nulová. Situace s nulovou státní podporou k hypotečním úvěrům je v České republice od roku 2011 do současnosti.

K největšímu snížení průměrných úrokových sazeb u hypotečních úvěrů v rámci jednoho roku došlo v roce 2010. Od ledna do prosince téhož roku se úrokové sazby propadly o 1,29 procentního bodu. Tato skutečnost společně s dalšími faktory zapříčinila vysoké tempo růstu poptávky po hypotečních úvěrech. Mezi dané faktory lze podle společnosti Fincentrum zařadit stabilizované ceny nemovitostí, oslabené pozice stavebních spořitelen a příznivou ekonomickou situaci ČR. (hypoindex.cz [cit. online 9. 12. 2014])

Nejméně naopak poklesly úrokové sazby hypotečních úvěrů v rámci jednoho roku v letech 2013 a 2009. Zaznamenán byl propad o 0,13 a 0,15 procentního bodu. Minimální rozdíl mezi průměrnými úrokovými sazbami v lednu a prosinci roku 2009 může být přičítán situaci, kdy se trh teprve pozvolna začal vzpamatovávat z finanční krize. Oživování hypotečního trhu bylo uskutečněno v následujícím roce. Již zmíněný propad úrokových sazeb o 1,29 procentního bodu v roce 2010 přinesl změnu trendu v počtu sjednaných hypotečních úvěrů i v celkové sumě poskytnutých jistin. Důvodem proč rok 2013 byl druhým rokem v období mezi lety 2009 - 2014, ve kterém došlo k minimálnímu propadu úrokových sazeb, je skutečnost, že od června do prosince tohoto roku nejenže úrokové sazby přestaly klesat, ale naopak nastal jejich růst. Vysvětlením této skutečnosti je postupné ukončování akčních nabídek hypotečních úvěrů v daném období a neaktivita bank převzít iniciativu v rámci rozhýbání trhu s hypotečními úvěry.

Úrokové sazby hypotečních úvěrů v rámci různého poměru mezi výší úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti v letech 2009 - 2014

Pro zjištění jednotlivých sazeb posloužil index GOFI společnosti Golem Finance s. r. o., který měří průměrnou úrokovou sazbu hypotečních úvěrů v rámci různých poměrů mezi hypotečním úvěrem a hodnotou zastavené nemovitosti. Daný poměr se běžně nazývá zkratkou **LTV.** Index bere v potaz průměrné nabídkové hypoteční úvěry s pětiletou fixací s různým podílem úvěru k hodnotě zastavované nemovitosti. Využito je indexu GOFI pro

hypoteční úvěry LTV 100, 85 a 70, kdy hypoteční úvěr LTV 100 představuje výši hypotečního úvěru srovnatelnou s cenou zastavované nemovitost. LTV 85 znamená, že banka poskytne finanční prostředky maximálně ve výši 85 % hodnoty zastavené nemovitosti. Žadatelé o tento typ hypotečního úvěru většinou zbylé peněžní prostředky mají naspořené. Posledním sledovaným poměrem mezi hypotečním úvěrem a hodnotou zastavené nemovitosti je LTV 70 a jedná se o situaci, kdy hypoteční úvěr pokryje sedm desetin hodnoty zastavované nemovitosti.

Dále jsou v práci v tabulkách č. 13, 14 a 15 zobrazeny průměrné úrokové sazby související s konkrétní procentuální výší hypotečního úvěru vzhledem k hodnotě zastavované nemovitosti. Jednotlivé úrokové sazby jsou zároveň zobrazeny v rámci konkrétního roku v období mezi lety 2009 – 2014.

Tabulka č. 13 – Úrokové sazby hypotečních úvěrů v rámci LTV 100

Rok	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Úroková sazba (% p. a.)	3,90	4,42	4,96	5,44	6,06	6,42

Zdroj: index GOFI – Golem Finance [cit. online 19. 1. 2015], vlastní zpracování

Tento typ hypotečního úvěru je určen pro zájemce, kteří nedisponují volnými peněžními prostředky pro koupi nemovitosti a musejí se spolehnout na přiznaný úvěr od banky, případně určitými peněžními prostředky disponují, nicméně záměrem je jiný druh investování V porovnání s hypotečními úvěry s LTV 85 a 70 je tento úvěr nejdražším. Ve sledovaném období došlo k výraznému poklesu úrokových sazeb a v současnosti v roce 2014 jsou na historickém minimu. Z tabulky lze zjistit, že od roku 2009 poklesla úroková míra o 2,48 procentního bodu. V procentuálním vyjádření se jedná o přibližně 39% rozdíl ve výši úrokové sazby.

Tabulka č. 14 – Úrokové sazby hypotečních úvěrů v rámci LTV 85

Rok	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Úroková sazba (% p. a.)	2,86	3,25	3,61	4,18	5,02	5,80

Zdroj: index GOFI – Golem Finance[cit. online 19. 1. 2015], vlastní zpracování

Levnějším úvěrem z hlediska úrokové míry je hypoteční úvěr, jehož výše je maximálně na 85% úrovni zastavované hodnoty nemovitosti. Při srovnání tohoto úvěru se 100% úvěrem je za období v letech 2014 – 2009 úroková sazba u těchto úvěrů o 1,08 procentního bodu nižší.

Zároveň i u tohoto úvěru došlo za období mezi lety 2014 - 2009 k poklesu úrokové míry. Konkrétně se jedná o přibližně 50% pokles oproti roku 2009.

Tabulka č. 15 – Úrokové sazby hypotečních úvěrů v rámci LTV 100

Rok	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Úroková sazba (% p. a.)	2,70	3,09	3,48	4,05	4,83	5,58

Zdroj: index GOFI – Golem Finance[cit. online 19. 1. 2015], vlastní zpracování

Hypoteční úvěry s tzv. LTV 70, které představují poskytnutí finančních prostředků v rámci hypotečního úvěru maximálně ve výši 70 % odhadnuté hodnoty zastavované nemovitosti, se poskytují s nejnižšími úrokovými sazbami. Vysvětlením je obecný fakt, kdy banky jsou ochotny stanovit nižší úrokové sazby u takových hypotečních úvěrů, kdy v případě jejich nesplácení budou mít menší komplikace v domáhání se svých pohledávek. V situaci, kdy splácející hypotečního úvěru nebude schopen plnit své závazky a vše dospěje k samotnému prodeji zastavené nemovitosti, tak u LTV 70 má banka vysokou pravděpodobnost, že veškeré její pohledávky budou z prodeje uhrazeny. U LTV 100 a ve chvíli, kdy hodnota zastavené nemovitosti poklesne, bude muset být nalezeno náhradní řešení pro vyrovnání se dlužníka s bankou. Rozdíl v průměrných úrokových sazbách mezi hypotečními úvěry LTV 85 a LTV 70 je mezi lety 2014 – 2009 přibližně 0,17 procentního bodu ve prospěch nižšího LTV. V případě porovnání mezi LTV 70 a LTV 100 činí tento rozdíl 1,25 procentního bodu. Také v rámci hypotečního úvěru se 70% výší ve spojitosti s hodnotou zastavované nemovitosti došlo v daném období k poklesu úrokové sazby. Konkrétně o 2,85 procentního bodu, kdy v procentuálním vyjádřením lze hovořit o zhruba 51% poklesu úrokové sazby.

Ze zjištěných úrokových sazeb jsou v komparační části práce využity průměrné úrokové sazby za roky 2014 a 2009, a to v rámci LTV 70, 85 a 100. Zvolené roky představují období, kdy úrokové sazby byly na svém minimu a maximu. Je tak možné provést srovnání nejen v době, kdy jsou úrokové sazby na svých historických minimech a výhodnost financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru oproti nájemným platbám je vyšší než v období, ve kterém úrokové sazby jsou například více jak dvojnásobné.

4.1.6 Financování bydlení hypotečním úvěrem při splatnosti 25 let

V následujících třech tabulkách jsou uvedeny údaje týkající se součtu všech měsíčních splátek hypotečních úvěrů při předpokládané době splácení úvěru 25 let. Úroková sazba hypotečních úvěru u jednotlivých LTV je určena na základě průměru nejvyšších a nejnižších úrokových sazeb, které byly nabízeny v roce 2009 a 2014. Tímto způsobem jsou postihnuty možné výkyvy ve výších úrokových sazeb pro dané časové období splácení úvěru. U každého kraje jsou uvedeny dvě různé průměrné kupní ceny bytů, které jsou spojeny s odlišnou mírou opotřebovanosti bytů v době jejich koupě. Odlišné kupní ceny bytů jsou zvoleny z důvodu podání informací o rozdílech v situacích, kdy je kupován byt s minimálním opotřebením (0 – 5 %) nebo byt s vyšší mírou opotřebení (5 – 20 %). Zároveň je v tabulkách uvedena i informace o měsíční splátce daného hypotečního úvěru, která může napomoci k orientační představě o dostupnosti úvěru pro potenciálního zájemce o tento způsob financování bydlení. Je vhodné také zmínit skutečnost, že při odhadu hodnoty zastavované nemovitosti se využívá odhadu znalce, a to z toho důvodu, že kupní cena nemusí vyjadřovat přesnou hodnotu nemovitosti. Pro účely této práce je nicméně zvolena průměrná kupní cena bytů, která dle autora dostatečně udává představu o potřebné výši hypotečního úvěru, byť s možnými odchylkami od reálné hodnoty nemovitostí.

Pro výpočet měsíčních anuitních splátek je využito upraveného vzorce finanční matematiky pro roční anuitní splátku. Vypočtené měsíční anuitní splátky jsou posléze vynásobeny celkovým počtem měsíců splatnosti hypotečního úvěru.

Hypoteční úvěry LTV 100 se splatností 25 let v rámci jednotlivých krajů ČR

V tabulce č. 16 jsou uvedeny údaje o hypotečních úvěrech vybraných krajů, které pokrývají plnou hodnotu bytu. V příloze jsou tyto informace uvedeny v rámci všech krajů.

Tabulka č. 16 – Hypoteční úvěry LTV 100 se splatností 25 let

LTV 100 – průměrná úroková sazba – 5,16 % p. a.			
Kraj	**KC[1] ve sk. opotř. č. 1**	**Součet všech splátek HÚ[2]**	**Měsíční splátka HÚ[2]**
	KC[1] ve sk. opotř. č. 2		
	Vyjádřeno v Kč		
Hl. město Praha	**3 111 656**	**5 544 503**	**18 482**
	2 674 060	4 764 772	15 883
Středočeský	**1 664 995**	**2 966 770**	**9 889**
	1 278 072	2 277 332	7 591
Ústecký	**873 540**	**1 556 517**	**5 188**
	519 900	926 384	3 088
Vysočina	**1 163 554**	**2 073 278**	**6 911**
	972 780	1 733 348	5 778
Jihomoravský	**1 915 924**	**3 413 888**	**11 380**
	1 554 030	2 769 048	9 230
Moravskoslezský	**1 156 133**	**2 060 055**	**6 867**
	918 843	1 637 240	5 457
ČR	**1 710 084**	**3 047 112**	**10 157**
	1 172 172	2 088 634	6 962

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z tabulky č. 5

[1] KC – kupní cena bytu v roce 2012
[2] HÚ – hypoteční úvěr

Situace, kdy žadatel o hypoteční úvěr nemá naspořeny žádné peněžní prostředky (případně peněžní prostředky má, ale rozhodl se pro jiný účel jejich využití), díky kterým by mohl snížit poměr mezi výší hypotečního úvěru a zástavní hodnotou nemovitosti, je spjatá s tzv. „stoprocentní hypotékou“. Jednoduše řečeno jde o případ, kdy je žadateli **schválen hypoteční úvěr na plnou hodnotu nemovitosti**.

Co se týče konkrétních údajů, v rámci celorepublikového průměru vychází splátka stoprocentního hypotečního úvěru ve výši **10 157 Kč** měsíčně, a to u průměrné kupní ceny bytů v rozmezí opotřebení bytu 0 – 5 %. V situaci, kdy dochází ke koupi bytu v rozmezí opotřebení 5 – 20 %, se jedná o měsíční splátku ve výši **6 962 Kč**. Dále je zřejmé, že v případě rostoucí výše hypotečního úvěru stoupá také celkový přeplatek oproti výši úvěru. Při nákupu bytu v první skupině opotřebení je toto přeplacení ve výši 1 337 028 Kč, při nákupu bytu v druhé skupině opotřebení 916 462 Kč.

U hlavního města Prahy je díky vyšším průměrným kupním cenám bytů situace finančně nákladnější. Splátka hypotečního úvěru se pohybuje od **15 883 Kč** do **18 482 Kč**, a to s ohledem na opotřebovanost průměrného bytu v době koupě. Celková výše splátek hypotečního úvěru je u bytů z první skupiny opotřebení o 2 432 847 Kč vyšší, než je poskytnutá výše úvěru, u druhé skupiny opotřebení je tento rozdíl 2 090 712 Kč. Měsíční splátky a výše celkového přeplacení hypotečních úvěrů je u Středočeského kraje, jakožto sousedního kraje hlavního města Prahy, o poznání nižší. Měsíční splátka v závislosti na opotřebovanosti bytu v době koupě se v tomto kraji pohybuje průměrně mezi **7 591 Kč** až **9 889 Kč.** Po 25 letech v rámci první skupiny opotřebení bytu v době koupě splácející hypotečního úvěru na splátkách zaplatí celkem 2 966 770 Kč, což je o 1 301 775 Kč výše než činila výše poskytnutého úvěru. U druhé skupiny opotřebení je na splátkách celkem zaplaceno 2 277 332 Kč, a to je o 999 260 Kč více, než byla výše poskytnutého úvěru.

V Ústeckém kraji, kde jsou v porovnání s ostatními kraji nejnižší kupní ceny bytů, je i finanční náročnost hypotečních úvěrů nízká. Průměrné měsíční splátky úvěrů se v závislosti na opotřebení bytů pohybují od **3 088 Kč** do **5 188 Kč.** V porovnání s hlavním městem ČR se jedná o rozdíl 12 795 Kč až 13 294 Kč. V tomto srovnání je ovšem důležité zmínit, že na tento rozdíl má vliv atraktivita daných krajů, která souvisí mimo jiné s pracovními příležitostmi. V Ústeckém kraji splácející hypotečního úvěru přiznanou výši úvěru přeplatí o 406 484 Kč až 682 977 Kč.

V rámci hypotečních úvěrů, jejichž výše plně pokrývá hodnotu kupované nemovitosti, je vhodné zmínit možné opatření ČNB, které souvisí s omezením těchto druhů hypotečních úvěrů. Ve skutečnosti by to znamenalo, že každý se zájmem o hypoteční úvěr, by musel mít naspořenou určitou částku. Částku, která by snižovala výši přiznaného hypotečního úvěru k hodnotě nemovitosti. Základem obavy ČNB je nejistota z úvěrového rozmachu, kdy by mohlo dojít k nárůstu cen nemovitostí. V případě, že by ceny nemovitostí začaly klesat a splácející hypotečních úvěrů začali mít problémy se splácením úvěrů, hrozilo by bankám, že jim zůstanou nemovitosti s nižší cenou, než je zbývající dluh splácejících. Většina odborníků se ovšem domnívá, že jde o zbytečnou byrokracii a omezení, které je přehnaně opatrnické. Ředitel Home Institute a Maxima reality Vladimír Zuzák dále dodává, že zájemce o tzv. „stoprocentní hypotéku“ si stejně najde způsob, jak toto opatření obejít. Tím způsobem je myšlena situace, kdy si zájemce o vlastní bydlení zbylé potřebné peněžních prostředky

obstará například z jiného úvěru bez zajištění. Pavel Kohout, ekonom z Partners Financial Services, zmiňuje, že v roce 2014 objem úvěrů rostl o necelých 6 procent, což nepovažuje za velký rozmach v růstu hypotečních úvěrů. Zvlášť k přihlédnutí k tomu, že v letech 2004 až 2009 rostl objem hypotečních úvěrů ročním tempem téměř 34 %. (penize.cz [cit. online 10. 2. 2015])

Autor práce se přiklání k většinovému názoru odborníků, a to mimo jiné také z toho důvodu, že banky neposkytují výši hypotečních úvěrů na celou výši hodnoty nemovitosti každému žadateli. Žadatel o tento hypoteční úvěr musí splňovat řadu kritérií, mezi které například patří bonita klienta.

Hypoteční úvěry LTV 85 se splatností 25 let v rámci jednotlivých krajů ČR

Údaje o hypotečních úvěrech v rámci vybraných krajů, jejichž výše je na úrovni 85 % hodnoty nemovitosti, jsou uvedeny v tabulce č. 17. V příloze jsou uvedeny údaje o těchto hypotečních úvěrech v rámci všech krajů.

Tabulka č. 17 – Hypoteční úvěry LTV 85 se splatností 25 let

LTV 85 – průměrná úroková sazba – 4,33 % p. a.					
Kraj	**KC[1] ve sk. opotř. č. 1**	**Výše HÚ[2]**	**Součet všech splátek HÚ[2]**	**Splátky HÚ[2] včetně 15% hodnoty bytu[3]**	**Měsíční splátka HÚ[2]**
	KC[1] ve sk. opotř. č. 2				
	Vyjádřeno v Kč				
Hl. město Praha	**3 111 656**	**2 644 908**	**4 334 164**	**4 800 912**	**14 447**
	2 674 060	2 272 951	3 724 644	4 125 753	12 415
Středočeský	**1 664 995**	**1 415 246**	**2 319 138**	**2 568 887**	**7 730**
	1 278 072	1 086 361	1 780 200	1 971 911	5 934
Ústecký	**873 540**	**742 509**	**1 216 736**	**1 347 767**	**4 056**
	519 900	441 915	724 158	802 143	2 414
Vysočina	**1 163 554**	**989 021**	**1 620 691**	**1 795 224**	**5 402**
	972 780	826 863	1 354 966	1 500 883	4 517
Jihomoravský	**1 915 924**	**1 628 535**	**2 668 651**	**2 956 040**	**8 896**
	1 554 030	1 320 926	2 164 578	2 397 682	7 215
Moravskoslezský	**1 156 133**	**982 713**	**1 610 354**	**1 783 774**	**5 368**
	918 843	781 017	1 279 839	1 417 665	4 266
ČR	**1 710 084**	**1 453 571**	**2 381 941**	**2 638 454**	**7 940**
	1 172 172	996 346	1 632 694	1 808 520	5 442

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z tabulky č. 5

[1] KC – kupní cena bytu v roce 2012
[2] HÚ – hypoteční úvěr
[3] Součet splátek HÚ a část kupní ceny bytu, na kterou výše HÚ nestačila

V rámci hypotečních úvěrů, jejichž výše je na hodnotě 85 % hodnoty nemovitostí, je využito úrokové sazby 4,33 % p. a. Jak již bylo uvedeno, jedná se o průměr nejvyšší a nejnižších úrokových sazeb z let 2009 a 2014.

V rámci celé České republiky, kdy se průměrné kupní ceny bytů ze skupin opotřebení (0 – 5 % a 5 – 20 %) pohybují od 1 172 172 Kč do 1 710 084 Kč, jsou měsíční splátky hypotečních úvěrů mezi **5 442 Kč** a **7 940 Kč**. Ve srovnání s hypotečními úvěry, jejichž výše je shodná s hodnotou zastaveného bytu, jsou měsíční splátky vyšší o 1 520 Kč

až 2 217 Kč. Nižší splátky hypotečních úvěrů souvisí s tím, že žadatel nepožaduje půjčení finanční částky na celou hodnotu bytu, nýbrž jen ve výši 85 %. Zároveň je finanční náročnost těchto úvěrů přibližně o 455 940 Kč až 665 171 Kč výhodnější, než je tomu v případě hypotečních úvěrů v rámci LTV 100. Důvodem je jednak díky nižší půjčené částce i výhodnější úrok v rámci těchto hypotečních úvěrů. Při započtení potřebné 15% výše peněžních prostředků z kupní ceny bytů, které byly získány z jiných zdrojů, jsou hypoteční úvěry v rámci LTV 85 z hlediska celorepublikového průměru o 280 114 Kč až 408 658 Kč výhodnější.

Měsíční splátky v kraji hlavního města Prahy jsou v závislosti na opotřebovanosti kupovaných bytů od **12 415 Kč** do **14 447 Kč**. Oproti hypotečním úvěrům – LTV 100 jsou tyto měsíční splátky o 3 468 Kč až 4 035 Kč nižší. Finanční náročnost hypotečních úvěrů je výhodnější od 1 040 128 Kč do 1 210 339 Kč. Při součtu sumy všech splátek hypotečního úvěru a zahrnutí i 15 % peněžních prostředků z jiných zdrojů se jedná o výhodnost v rozmezí 639 919 Kč až 743 591 Kč.

Na druhé straně v Ústeckém kraji není mezi měsíčními splátkami ve srovnání s hypotečními úvěry – LTV 100 takový rozdíl, jako v případě hlavního města Prahy. Konkrétně jsou měsíční splátky hypotečních úvěrů – LTV 85 v Ústeckém kraji o 674 Kč až 1 132 Kč nižší než při hypotečním úvěru ve výši celé hodnoty nemovitosti. Při pohledu na srovnání finanční náročnosti hypotečního úvěru je v tomto kraji rozdíl mezi hypotečním úvěrem LTV 100 a 85 rozdíl mezi 202 226 Kč až 339 781 Kč. Po zahrnutí částky, kterou je nutno vynaložit na koupi bytu společně s půjčenou částkou od banky, je celková výhodnost mezi 124 241 Kč a 208 750 Kč.

Hypoteční úvěry LTV 70 se splatností 25 let v rámci jednotlivých krajů ČR

Tabulka č. 18 obsahuje údaje o náročnosti hypotečních úvěrů vybraných krajů, jejichž výše je na hodnotě 70 % zastavovaného bytu. V příloze jsou tyto údaje uvedeny v rámci všech krajů.

Tabulka č. 18 – Hypoteční úvěry LTV 70 se splatností 25 let

LTV 70 – průměrná úroková sazba – 4,14 % p. a.					
Kraj	**KC[1] ve sk. opotř. č. 1** KC[1] ve sk. opotř. č. 2	**Výše hypotečního úvěru**	**Součet všech splátek HÚ[2]**	**Splátky HÚ[2] včetně 30% hodnoty**	**Měsíční splátka HÚ[2]**
	Vyjádřeno v Kč				
Hl. město Praha	**3 111 656**	**2 178 159**	**3 499 850**	**4 433 347**	**11 666**
	2 674 060	1 871 842	3 007 662	3 809 880	10 026
Středočeský	**1 664 995**	**1 165 497**	**1 872 712**	**2 372 210**	**6 242**
	1 278 072	894 650	1 437 517	1 820 939	4 792
Ústecký	**873 540**	**611 478**	**982 518**	**1 244 580**	**3 275**
	519 900	363 930	584 760	740 730	1 949
Vysočina	**1 163 554**	**814 488**	**1 308 713**	**1 657 779**	**4 362**
	972 780	680 946	1 094 139	1 385 973	3 647
Jihomoravský	**1 915 924**	**1 341 147**	**2 154 945**	**2 729 722**	**7 183**
	1 554 030	1 087 821	1 747 903	2 214 112	5 826
Moravskoslezský	**1 156 133**	**809 293**	**1 300 366**	**1 647 206**	**4 335**
	918 843	643 190	1 033 473	1 309 126	3 445
ČR	**1 710 084**	**1 197 059**	**1 923 426**	**2 436 451**	**6 411**
	1 172 172	820 520	1 318 406	1 670 058	4 395

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z tabulky č. 5

[1] KC – kupní cena bytu v roce 2012
[2] HÚ – hypoteční úvěr
[3] Součet splátek HÚ a část kupní ceny bytu, na kterou výše HÚ nestačila

V tabulce č. 18 jsou údaje, které souvisí se situací, kdy žadatel o hypoteční úvěr má k dispozici z vlastních zdrojů sumu finančních prostředků ve výši 30 % z hodnoty kupovaného (zastavovaného) bytu. Jelikož pro banku je tento klient méně rizikový, než je tomu například u žadatele o hypoteční úvěr v rámci hypotečního úvěru – LTV 100, i úroková sazba je nižší. Konkrétně pro účely této práce je stanovena úroková sazba na 4,14 % p. a.

Výše měsíčních splátek těchto úvěrů se pohybuje od **1 949 Kč** do **7 183 Kč**, a to v krajích mimo hlavního města Prahy. V Praze jsou měsíční splátky od **10 026 Kč** do **11 666 Kč**. Rozdíl v měsíčních splátkách činí míra opotřebovanosti kupovaného bytu. Ve skutečnosti se

mohou měsíční splátky hypotečních úvěrů lišit v závislosti na výši úvěru. Jak již bylo řečeno, pro účely této práce je uvažována hodnota korelující s průměrnými kupními cenami bytů. Suma všech splátek toho hypotečního úvěru se zahrnutím 30 % peněžních prostředků získaných z jiných zdrojů se v jednotlivých krajích pohybuje od 740 730 Kč do 4 433 347 Kč. Při tomto způsobu financování bydlení je kupní cena bytu po 25 letech splácení hypotečního úvěru přeplacena o 220 830 Kč až 1 321 619 Kč, a to v závislosti na konkrétním kraji ČR a míře opotřebení kupovaného bytu.

V rámci celorepublikového průměru se průměrné měsíční splátky těchto hypotečních úvěrů pohybují od **4 395 Kč** do **6 411 Kč**. Při srovnání hypotečních úvěrů – LTV 70 a LTV 85 splácející po 25 letech přeplatí oproti kupní ceně bytu mezi 497 886 Kč a 726 367 Kč. Při srovnání mezi hypotečními úvěry LTV 70 a LTV 100 se tento rozdíl pohybuje mezi 916 462 Kč a 1 337 028 Kč.

Nejvyšší rozdíl mezi dvěma kraji, které spolu sousedí, je mezi hlavním městem Prahou a Středočeským krajem. Rozdíl mají na svědomí o poznání vyšší kupní ceny bytů v hlavním městě ČR oproti Středočeskému kraji, které také souvisí s tím, že splátka hypotečního úvěru je ve Středočeském kraji oproti Praze nižší o více jak 5 000 Kč. Nejen tento fakt přispívá k tomu, že se množství lidí stěhuje za Prahu do Středočeského kraje, kde jsou méně nákladné podmínky pro bydlení. V otázce, o kolik je přeplacena kupní cena bytu (včetně zahrnutí potřebných 30 % peněžních prostředků z vlastních zdrojů) po 25 letech splácení v porovnání mezi těmito dvěma kraji, je zjištěno, že v hlavním městě Praze se přeplatí o 592 953 Kč až 614 746 Kč více než je tomu ve Středočeském kraji.

V příloze jsou uvedeny v souhrnu celkové výše všech zaplacených splátek hypotečních úvěrů v rámci jednotlivých krajů, a to se zahrnutím 30 % a 15 % potřebných peněžních prostředků z kupní ceny bytu pro dofinancování koupě bytu.

Do nákladů hypotečních úvěrů nelze zahrnutou pouze úrokovou sazbu, nýbrž i poplatky související například s vedením úvěrového účtu, poplatky při založení a ukončení úvěrové smlouvy, případně pojištění pro případ komplikací se splácením úvěru. Tyto náklady jsou uvedeny v kapitole Náklady spojené s hypotečním úvěrováním řešeny a v konečném srovnání financování bydlení zohledněny.

Náklady spojené s hypotečním úvěrováním

Zájemce o financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru musí kromě **úrokových sazeb**, které tvoří významnou část nákladů hypotečního úvěru, počítat také s náklady ve formě **poplatků za poskytnutí a správu úvěru**. Dalšími náklady jsou například **pojištění proti pracovní neschopnosti, invaliditě, smrti či ztrátě zaměstnání**. Tyto další náklady spojené s hypotečním úvěrem se mohou u jednotlivých bank lišit, a tak je pro účely této práce využito průměru těchto nákladů od tří bank poskytující tento druh úvěru. Konkrétně se jedná o informace od Hypoteční banky, a. s., České spořitelny, a. s. a Komerční banky, a. s. V tabulce č. 19 jsou uvedeny vybrané náklady spojené s hypotečním úvěrováním.

Tabulka č. 19 – Výše vybraných nákladů souvisejících s hypotečním úvěrem

Nákladová položka	Hypoteční banka	Česká spořitelna	Komerční banka	Průměrný náklad
	Vyjádřeno v Kč			
Vyhodnocení rizik spojených se zástavou – standardní	1 900	3 900	3 500	2 060
Vyhodnocení rizik spojených se zástavou – expresní	zdarma		1 000	
Zpracování žádosti o úvěr včetně	3 900	zdarma	4 900	4 400
Vedení a správa úvěru	45 000	45 000	zdarma	30 000
Pojištění pro případ smrti, invalidity a pracovní neschopnosti	198 900	190 200	178 500	189 200
Pojištění nemovitosti	51 050			
Součet nákladů	**276 710**			

Zdroj: hypotecnibanka.cz, csas.cz, sazebnik-kb.cz [cit. online 13. 2. 2015];
vlastní zpracování

Jak je z tabulky č. 19 patrné, nejvyšší náklady souvisí s faktorem pojištění. V případě, že se splácející hypotečního úvěru obává možných komplikací v době splácení, může se proti určitým rizikům pojistit. V práci je využito druhu pojištění ve formě pojištění pro případ **smrti, invalidity a pracovní neschopnosti**. Pojistit je ovšem možné i ztrátu zaměstnání. Banky nejčastěji využívají pro stanovení měsíčního pojistného procentuální výši úvěru v řádech setin procent. Průměrný náklad v otázce pojištění pro případ smrti, invalidity a pracovní neschopnosti je dle údajů třech zmíněných bank ve výši 189 200 Kč, kdy se jedná

o celkovou sumu zaplacenou za 25 splácení hypotečního úvěru. Pojištění nemovitosti, které je bankami vyžadováno při schvalování hypotečního úvěru, je nutné vinkulovat ve prospěch banky. Dle údajů z kapitoly Pojištění se jedná o celkové náklady na toto pojištění ve výši přibližně 51 000 Kč. Dalším podstatným nákladem při využívání hypotečního úvěru jsou **poplatky za vedení a správu úvěru**. U hypotečního úvěru od České spořitelny nebo Hypoteční banky jde o měsíční poplatek ve výši 150 Kč. Za 25 let splácení se jedná o 45 000 Kč, a to za předpokladu, že nedojde k žádným změnám na zmíněném poplatku. Možné je, že v případě splácení hypotečního úvěru a přechodu v době konce fixace k jiné bance, mohou být tyto poplatky odlišné. Komerční banka od 1. 1. 2013 v rámci marketingového tahu nabízí hypoteční úvěry s nulovým měsíčním poplatkem za vedení a správu úvěru. S přihlédnutím k marketingové akci ohledně nulového poplatku za správu a vedení úvěrového účtu je průměr nákladů za vedení a správu úvěru z těchto tří bank určen ve výši 30 000 Kč za 25 let splácení. Další náklady související například s vyhodnocením rizik spojených se zástavou a zpracování žádosti o úvěr, již nepatří do kategorie významných v rámci hypotečního úvěru. Je ale nutno i s těmito nákladovými položkami počítat, stejně jako s dalšími, v tabulce neuvedenými položkami.

4.1.7 Odečet úroků z hypotečního úvěru od základu daně

Téma odečtu úroků z hypotečního úvěru od základu daně je řešeno v rešeršní části práce v kapitole 3.12. V dané kapitole je možné zjistit, že v roce 2011 Ministerstvo financí prosadilo změnu zákonu ve smyslu snížení horní hranice možného odečtu úroků z hypotečních úvěrů. Konkrétně se jedná o **snížení z 300 000 Kč na 80 000 Kč** a daná skutečnost se promítne v daňových přiznáních v roce 2016. V praxi to znamená, že případná úspora při 15% dani z příjmu klesne ze 45 000 Kč na 12 000 Kč za rok.

V rámci práce je změna zákona zohledněna a provedené výpočty v tabulce č. 20 souvisí s poklesem horní hranice možného odečtu úroků z 300 000 Kč na 80 000 Kč. V tabulce jsou uvedeny výše **čisté úspory na dani z příjmu** díky odečtu úroků od základu daně, a to u vybraných krajů. Výsledné čisté úspory v rámci všech krajů jsou uvedeny v příloze. Rozdílné výše čistých úspor jednak v rámci krajů, tak i v rámci jednotlivých druhů hypotečních úvěrů souvisí s různou velikostí hypotečních úvěrů a tím pádem i sumy zaplacených úroků, z kterých je při 15% dani z příjmu snížena daňová povinnost. S výši čistých úspor je v práci v rámci srovnání způsobů financování bydlení dále kalkulováno.

Tabulka č. 20 – Výše čisté úspory na dani z příjmu díky odečtu úroků od základu daně po 25 letech splácení hypotečního úvěru

Kraj*	100% HÚ[1]	85% HÚ[1]	70% HÚ[1]
	Vyjádřeno v Kč		
Hl. město Praha	**251 605**	**223 417**	**194 691**
	242 893	207 210	170 373
Středočeský	**193 770**	**135 584**	**106 082**
	149 889	104 076	81 430
Ústecký	**102 447**	**71 134**	**55 656**
	60 973	42 336	33 125
Vysočina	**136 459**	**94 751**	**74 134**
	114 085	79 215	61 979
Jihomoravský	**199 944**	**156 017**	**122 070**
	182 253	126 548	99 012
Moravskoslezský	**135 588**	**94 146**	**73 661**
	107 760	74 823	58 542
ČR	**197 791**	**139 256**	**108 955**
	137 469	95 452	74 683

Zdroj: business.centre.cz [cit. online 15. 2. 2015]; vlastní zpracování

[1] HÚ – hypoteční úvěr
*1. řádek příslušného kraje souvisí s výši úvěru pro byt z první skupiny opotřebení
*2. řádek příslušného kraje souvisí s výši úvěru pro byt z druhé skupiny opotřebení

4.2 Financování bydlení prostřednictvím plateb nájemného

Druhým řešeným způsobem financování bydlení je bydlení prostřednictvím hrazení nájemných plateb. V této části práce je tedy řešena výše zaplacených nájmů za období 25 let, a to i se zahrnutím inflace. Dále je zohledněna možnost, kdy v případě financování bydlení prostřednictvím nájmu a srovnáním s hypotečními úvěry LTV 85 a 70, jsou peněžní prostředky ve výši 15 % nebo 30 % kupních cen bytů zhodnocovány. Peněžní prostředky ve zmíněné výši by v případě hypotečního úvěru LTV 85 či 70 musely být získány z jiných zdrojů a snižovaly by tak celkový potřebný úvěr. Při způsobu bydlení prostřednictvím nájemných plateb a srovnáním s hypotečními úvěry LTV 85 a 70 je tedy možné tyto peněžní prostředky využít jiným způsobem.

Inflace

Faktor inflace je v rámci srovnání financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru a plateb nájemného důležité zohlednit. Na základě inflace jsou v práci provedeny výpočty týkající se celkové sumy zaplacených měsíčních nájemných plateb v rámci krajů ČR ve stanoveném horizontu 25 let. Předpokladem je, že se měsíční platby nájemného budou jednou ročně navyšovat o míru inflace.

Jak je uvedeno v rešeršní části práce v kapitole 3. 11, v rámci srovnání dvou způsobů financování bydlení je zohledněna předpokládaná **roční inflace ve výši 2 %**. Výše předpokládané inflace je zvolena s ohledem na měnovou politiku ČNB, která stanovila inflační cíl v této výši. Inflační cíl je platný od ledna 2010 do přistoupení ČR k eurozóně a ČNB usiluje o to, aby se hodnota inflace neodchýlila od cíle o více než jeden procentní bod, a to na obě strany.

4.2.1 Průměrná výše nájmu v krajích ČR

V rámci komparace způsobů financování bydlení je mimo prodejní ceny bytů v jednotlivých krajích České republiky, které jsou v přímé souvislosti s následnou finanční náročností hypotečních úvěrů, podstatné také údaje týkající se průměrné výše nájemného v konkrétních krajích České republiky. V tabulce č. 21 jsou uvedeny údaje u vybraných ohledně průměrných měsíčních nájmů v roce 2014, součtu nájemných plateb za období 25 let, a to i včetně zahrnutí roční inflace ve výši 2 %. Údaje všech krajů jsou uvedeny v příloze. Zmíněné údaje jsou získány od realitní společnosti RE/MAX.

Tabulka č. 21 – Nájemné v krajích ČR v roce 2014 a suma nájemného po 25 letech

Kraj	Průměrný měsíční nájem	Suma plateb nájemného za 25 let	Suma plateb nájemného za 25 let se započítáním inflace (2 %) - 1. skup. op. [1]	Suma plateb nájemného za 25 let se započítáním inflace (2 %) - 2. skup. op. [2]
	Vyjádřeno v Kč			
Hl. město Praha	10 841	3 252 300	4 166 886	3 579 355
Středočeský	8 553	2 565 900	3 287 462	2 524 771
Ústecký	6 127	1 838 100	2 354 995	1 401 222
Vysočina	6 720	2 016 000	2 582 923	2 159 324
Jihomoravský	7 640	2 292 000	2 936 538	2 381 532
Moravskoslezský	7 376	2 212 800	2 835 066	2 253 877
ČR	7 214	2 164 200	2 772 799	1 899 367

Zdroj: realitní společnost RE/MAX; vlastní zpracování

[1]Nájemné bytů z první skupiny opotřebení (0 – 5 %)
[2]Nájemné bytů z druhé skupiny opotřebení (5 – 20 %)

Při sjednávání nájmu prostřednictvím realitní společnosti je vhodné brát v úvahu i provizi realitní společnosti, která se obvykle pohybuje ve výši jednoho nájmu. Dalším faktem, s kterým je nutno počítat, je možné zvyšování nájemného ze strany pronajímatele. Obvykle se jedná o poznámku v nájemní smlouvě týkající zvýšení nájemného o výši inflace předcházejícího roku. Pro zjištění celkové sumy zaplaceného nájemného a přiblížení se reálným hodnotám po 25 letech, je využito roční inflace ve výši 2 %, což je inflační cíl ČNB.

Dle údajů z tabulky č. 21 lze zjistit, jaké jsou **rozdíly mezi výší nájemného v jednotlivých krajích ČR**. Nejvyšší průměrné nájemné je na území hlavního města Prahy, kde se nájemné pohybuje kolem necelých 11 000 Kč. Na dalším místě z hlediska výše nájmů je Středočeský kraj, kde jsou oproti hlavnímu město ČR nájmy nižší přibližně o 21 %. Ústecký kraj je naopak krajem, kde jsou v rámci celé ČR nájmy nejnižší. Ve srovnání s Prahou jsou tamější nájmy o 44 % nižší. Je zřejmé, že stejně jako hodnota bytů, tak i výše průměrného nájmu v jednotlivých krajích je závislá na atraktivitě dané oblasti, především pracovních příležitostech a v neposlední řadě i na kvalitě bytových domů. V rámci této práce jsou zásadní informace týkající se výše zaplaceného nájmu za období 25 let, a to se zahrnutí

inflace, která má na svědomí růst průměrných měsíčních plateb za nájem. Jak již napovídají průměrné měsíční nájmy v současnosti, v hlavním městě Praze se za nájem s respektováním inflace zaplatí nejvíce ze všech krajů ČR. Konkrétně jde o sumu blížící se 4 200 000 Kč. Ve Středočeském kraji, kde jsou druhé nejvyšší nájmy, se za stejné období zaplatí zhruba 3 300 000 Kč. Lidé v Ústeckém kraji, kde se za nájem platí z celé republiky nejméně, zaplatí za 25 let téměř 2 400 000 Kč. Mimo kraj Středočeský a kraj hlavního města Prahy jsou zbylé kraje mezi sebou více méně srovnatelné, a to s menšími rozdíly než je tomu v případě zmíněných dvou krajů s nejvyššími nájmy v ČR.

V posledním sloupci tabulky jsou opět uvedeny údaje týkající se součtu nájemných v plateb za období 25 let se zahrnutím navýšení o hodnotu inflace, avšak v porovnání s předposledním sloupcem tabulky jsou součty nájemných plateb nižší. Je tomu proto, že v práci jsou zohledněny výše plateb nájemného pro byty z první skupiny opotřebení (0 – 5 %) – předposlední sloupec tabulky a plateb nájemného pro byty z druhé skupiny opotřebení (5 – 20 %) – poslední sloupec tabulky, kdy u opotřebovanějších bytů jsou realizovány i nižší platby nájemného. Rozdílné výše plateb nájemného umožňují přesnější srovnání mezi financováním bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru a plateb nájemného. Snížené platby nájemného jsou vypočteny s přispěním údajů z tabulky č. 5, kde jsou uvedeny kupní ceny bytů v rámci jednotlivých skupin opotřebení. Procentuální rozdíl mezi kupní cenou bytů v rámci první a druhé skupiny opotřebení je převeden i do rozdílu v platbách nájemného.

4.2.2 Zhodnocení volných peněžních prostředků při volbě plateb nájemného

V případě financování bydlení prostřednictvím nájmu a srovnáním s hypotečními úvěry (LTV 85 a 70) je v této práci řešena situace, kdy peněžních prostředky ve výši 15 % nebo 30 % kupních cen bytů jsou dále zhodnocovány. Jedná se o ty peněžních prostředky, které jsou získány z jiných zdrojů a které by v případě financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru využity na snížení celkového potřebného úvěru. Při financování bydlení způsobem placení nájemného je možné tyto peněžních prostředky zhodnocovat. Úroková sazba takto zhodnocovaných peněžních prostředků je zvolena ve výši 2 % p. a. Důvodem pro určení této úrokové sazby je inflační cílení ČNB v této výši a předpoklad, že v průběhu 25 let průměrné úrokové sazby spořících, případně termínovaných vkladů budou minimálně v této výši. Úroková sazba 2 % p. a. představuje spíše opatrný pohled na budoucí

průměrné úrokové sazby v období 25 let. Důvodem zvolení nízké úrokové sazby je také respektování možnosti, že pro zhodnocování peněžních prostředků může být například využito spořicího účtu namísto termínovaného, a to kvůli snaze mít peněžních prostředky kdykoli k dispozici, byť za cenu nižší úrokové sazby. V tabulce č. 22 jsou zobrazeny zhodnocené peněžní prostředky u vybraných krajů a kupovaných bytů z první a druhé skupiny opotřebení, jejichž výše je závislá mimo úrokové sazby i na samotné výši původní zhodnocované částky. V příloze jsou tyto údaje uvedeny u všech krajů.

Tabulka č. 22 – Zhodnocené peněžní prostředky po 25 letech z původní výše 15 a 30 % kupní ceny bytu při využití hypotečních úvěrů LTV 85 a 70

Kraj*	Částka ve výši 15 % z kupní ceny	Zhodnocené peněžní prostředky	Částka ve výši 30 % z kupní ceny	Zhodnocené peněžní prostředky
	Vyjádřeno v Kč			
Hl. město Praha	**466 748**	**765 750**	**933 497**	**1 531 500**
	401 109	658 062	802 218	1 316 124
Středočeský	**249 749**	**409 740**	**499 499**	**819 480**
	191 711	314 522	383 422	629 044
Ústecký	**131 031**	**214 970**	**262 062**	**429 940**
	77 985	127 943	155 970	255 885
Vysočina	**174 533**	**286 340**	**349 066**	**572 680**
	145 917	239 392	291 834	478 785
Jihomoravský	**287 389**	**471 491**	**574 777**	**942 983**
	233 105	382 433	466 209	764 865
Moravskoslezský	**173 420**	**284 514**	**346 840**	**569 028**
	137 826	226 119	275 653	452 238
ČR	**256 513**	**420 836**	**513 025**	**841 672**
	175 826	288 461	351 652	576 922

Zdroj: vlastní zpracování

*1. řádek daného kraje souvisí s výši úvěru pro byt z první skupiny opotřebení
*2. řádek daného kraje souvisí s výši úvěru pro byt z první skupiny opotřebení

Druhý sloupec tabulky č. 18 představuje výši zhodnocovaných peněžních prostředků, které jsou určeny ve výši 15 % z průměrné kupní ceny bytů. Podobné je to i se čtvrtým sloupcem, kdy jediným rozdílem je procentuální výše peněžních prostředků, kdy místo 15 % se jedná

o 30 %. Ve třetím a pátém sloupci jsou vypočtené zhodnocené peněžní prostředky, které souvisejí se zmiňovanou úrokovou sazbou a obdobím 25 let.

4.2.3 Suma zhodnocených peněžních prostředků při volbě placení nájemného

Srovnání financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru a plateb nájemného je v této práci založeno také na předpokladu, že případné roční úspory v nákladech při zvolení varianty financování bydlení prostřednictvím plateb nájemného oproti koupě bytu skrze hypoteční úvěr jsou v průběhu 25 let pravidelně zhodnocovány.

Tabulka č. 23 – Součet plateb nájemného a celková výše nákladů při financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru v rámci různých LTV po 25 letech

Kraj	Součet plateb nájemného	HÚ LTV 100[1]	HÚ LTV 85[1]	HÚ LTV 70[1]
	Vyjádřeno v Kč			
	Byty ze skupiny opotřebení č. 1 (0 -5 %)			
Hl. město Praha	4 166 886	5 976 590	5 261 187	4 922 348
Středočeský	3 287 462	3 456 692	3 116 995	2 949 820
Ústecký	2 354 995	2 137 762	1 960 325	1 872 616
Vysočina	2 582 923	2 620 511	2 384 165	2 267 337
Jihomoravský	2 936 538	3 897 636	3 483 715	3 291 344
Moravskoslezský	2 835 066	2 608 159	2 373 320	2 257 237
ČR	2 772 799	3 533 013	3 182 890	3 011 188
	Byty ze skupiny opotřebení č. 2 (5 -20 %)			
Hl. město Praha	3 579 355	5 205 571	4 602 235	4 323 199
Středočeský	2 524 771	2 811 135	2 551 527	2 423 201
Ústecký	1 401 222	1 549 103	1 443 499	1 391 297
Vysočina	2 159 324	2 302 955	2 105 360	2 007 686
Jihomoravský	2 381 532	3 270 487	2 954 826	2 798 792
Moravskoslezský	2 253 877	2 213 172	2 026 534	1 934 276
ČR	1 899 367	2 634 857	2 396 760	2 279 067

Zdroj: vlastní zpracování

[1]Výpočty v rámci hypotečních úvěrů dle výše úvěru k hodnotě zastavovaného bytu představují náklady na tyto úvěry včetně zahrnutí nákladů vlastníka bytu. Od těchto nákladů jsou dále odečteny vypočítané úspory v rámci odpočtu úroků ze základu daně uvedené v tabulce č. 20.

V tabulce č. 24 jsou uvedeny celkové naspořené a zároveň zhodnocené peněžní prostředky po 25 letech. Pro výpočet je využito vzorce dlouhodobého polhůtního spoření, kdy je vypočítaný rozdíl mezi součtem nájemných plateb a nákladů na koupi bytu prostřednictvím hypotečního úvěru společně s náklady spojenými s vlastnictvím bytu rovnoměrně rozdělen mezi jednotlivé roky daného období 25 let. Díky tomu je možné určit přibližnou výši ročně ušetřených peněžních prostředků, které jsou dále zhodnocovány. Do celkových naspořených a zhodnocených peněžních prostředků jsou přičteny i zhodnocené peněžní prostředky uvedené v tabulce č. 22. V příloze jsou tyto informace uvedené v rámci všech krajů.

U všech krajů nejsou náklady ve variantě financování bydlení skrze platby nájemného nižší, nicméně i u těchto krajů dochází k zhodnocování určité výše peněžních prostředků. Výše těchto zhodnocovaných peněžních prostředků představuje 15 % nebo 30 % z kupní ceny bytu, což je spojeno s hypotečními úvěry LTV 85 a LTV 70. Při volbě koupě bytu prostřednictvím těchto hypotečních úvěrů by bylo nutno dorovnat požadovanou kupní cenu bytu z vlastních zdrojů. Výše vlastních zdrojů tedy představuje peněžní prostředky, s kterými je možno na rozdíl od varianty hypotečního úvěrování volně nakládat a dále je zhodnocovat.

Jak je z tabulky č. 24 možné zjistit, v hlavním městě Praze je v případě zvolení varianty financování bydlení prostřednictvím plateb nájemného možné po 25 letech disponovat peněžními prostředky ve výši přes dva miliony Kč. Přes jeden milion Kč je možné po daném období mít v Jihomoravském kraji. Naopak v Moravskoslezském kraji z důvodu vyšších nákladů na nájem oproti vlastnictví bytu prostřednictvím hypotečního úvěru není možné ušetřit žádné peněžní prostředky, a to konkrétně v rámci koupě bytu skrze hypoteční úvěr, jehož výše je shodná s cenou kupovaného bytu. U Moravskoslezského kraje toto souvisí jak pro byty z první skupiny opotřebení, tak pro byty z druhé skupiny opotřebení. U bytů z první skupiny opotřebení tato situace nastává také v Ústeckém kraji.

Na základě shrnutí všech předchozích údajů jsou v kapitole 4. 3 uvedeny celkové výsledky srovnání financování bydlení mezi platbami nájemného a financování bydlení skrze koupi bytu na základě poskytnutého hypotečního úvěru.

Tabulka č. 24 – Výše ušetřených a zhodnocovaných peněžních prostředků po 25 letech při zvolení varianty financování bydlení prostřednictvím plateb nájemného

Kraj	HÚ LTV 100	HÚ – LTV 85	HÚ – LTV 70
	Celková výše uspořených a zhodnocených peněžních prostředků při zvolení varianty plateb nájemného v rámci bytů z první skupiny opotřebení (0 – 5 %)[1]		
	Vyjádřeno v Kč		
Hl. město Praha	2 318 593	2 167 768	2 499 398
Středočeský	216 817	409 740	819 480
Ústecký	0[2]	214 970	429 940
Vysočina	48 158	286 340	572 680
Jihomoravský	1 231 359	1 172 534	1 397 560
Moravskoslezský	0[2]	284 514	569 028
ČR	973 986	946 245	1 147 096
	Celková výše uspořených a zhodnocených peněžních prostředků při zvolení varianty plateb nájemného v rámci bytů z druhé skupiny opotřebení (5 – 20 %)[1]		
Hl. město Praha	2 083 508	1 968 576	2 269 137
Středočeský	366 890	348 802	629 044
Ústecký	189 465	182 108	255 885
Vysočina	184 020	239 392	478 785
Jihomoravský	1 138 929	1 116 937	1 299 459
Moravskoslezský	0[2]	226 119	452 238
ČR	942 310	925 721	1 063 394

Zdroj: vlastní zpracování

[1]Výpočty souvisí se zhodnocováním peněžních prostředků, které představují rozdíl mezi náklady na platby nájemného a náklady hypotečního úvěru (včetně souvisejících nákladů vlastníka bytu) v průběhu 25 let. Výpočty zahrnují výsledné zhodnocené peněžní prostředky z tabulky č. 22. Pro celkové srovnání způsobů financování bydlení je nutné kalkulovat s hodnotou bytu po 25 let od data koupě.

[2]Platby nájemného jsou vyšší než celkové náklady na financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru a není tak docíleno rozdílu mezi platbami nájemného a splátkami hypotečního úvěru (včetně souvisejících nákladů), díky kterému by bylo umožněno peněžní prostředky pravidelně zhodnocovat.

4.3 Srovnání způsobů financování bydlení

Cílem práce je zjištění výhodnosti hypotečního úvěru oproti platbám nájemného v otázce financování bydlení v bytě v jednotlivých krajích ČR, kdy je v rámci tohoto cíle brána v potaz různá výše kupních cen bytů v krajích ČR, a to jak u bytů z první skupiny opotřebení (0 – 5 %), tak i z druhé skupiny opotřebení (5 – 20 %) v době koupě bytu. Výhodnost hypotečního úvěru oproti platbám nájemného je v práci řešena také v závislosti na výši úvěru k hodnotě zastavovaného bytu. Konkrétně se jedná o hypoteční úvěry při **LTV 100, 85 a 70**.

V otázce srovnání těchto způsobů financování bydlení je důležité zohledňovat několik důležitých faktorů. Předně se jedná o kupní cenu daného bytu, od níž se odvíjí další náklady spojené s hypotečním úvěrem. V rámci nákladů spojených s hypotečním úvěrem je vhodné se zaměřit nejen na úrokovou sazbu, ale také na poplatky spojené se založením a správou úvěrového účtu, bankami požadované pojištění bytu a pojištění schopnosti splácet. Náklady hypotečního úvěrování snižuje možnost odpočtu zaplacených úroků z hypotečního úvěru ze základu daně. Při srovnávání způsobů financování bydlení je podstatné se zaměřit i na **hodnotu bytu** po určitém časovém úseku, a to včetně zahrnutí **faktoru opotřebení**. Pro účely práce je zvoleno období 25 let, které souvisí s průměrnou délkou splatnosti hypotečního úvěru. Jak je uvedeno v kapitole 4. 1. 2, vývoj hodnoty bytu se v jednotlivých krajích ČR liší a vznikají tak rozdíly, které ovlivňují výhodnost financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru oproti platbám nájmu. Hodnota bytu je pro účely práce zjištěna na základě vývoje kupních cen bytu v období mezi lety 2006 – 2012, kdy například v rámci České republiky se kupní cena bytu za toto období zvýšila o 31 %. Výhodnost hypotečního úvěru je v práci zjištěna i pro situaci, kdy by kupní ceny bytů rostly pouze polovičním tempem oproti období mezi lety 2006 – 2012. Výhodnost hypotečního úvěru oproti platbám nájemného je ovlivněna i náklady spojenými s vlastnictvím bytu.

V řešení způsobu financování bydlení prostřednictvím plateb nájemného je vhodné zohlednit **průměrnou výši nájmů** v jednotlivých krajích ČR, a to se zahrnutím faktoru inflace, díky němuž je možné stanovit přibližné zvyšování nájemného v průběhu 25 let. V případě, že je místo hypotečního úvěru - LTV 85 nebo hypotečního úvěru – LTV 70 využito způsobu financování bydlení prostřednictvím nájmu a peněžní prostředky ve výši 15 % nebo 30 % z kupní ceny bytu jsou dále zhodnocovány, pozice nájemných plateb se oproti financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru díky tomuto zlepšuje. I toto je v práci

zohledněno. V rámci srovnání způsobů financování bydlení je zohledňována dvojí výše nájmů, která umožňuje přesnější srovnání s financováním bydlením prostřednictvím hypotečního úvěru v rámci různé opotřebovanosti kupovaných bytů.

Tabulka č. 25 – Výhodnost hypotečních úvěrů oproti platbám nájemného po 25 letech

Kraj*	HÚ – LTV 100		HÚ – LTV 85		HÚ – LTV 70	
	Trend[1] růstu	½ trend[2] růstu	Trend[1] růstu	½ trend[2] růstu	Trend[1] růstu	½ trend[2] růstu
Hl. město Praha	**4 038 147**	**1 919 234**	**4 188 971**	**2 070 058**	**3 857 342**	**1 738 429**
	2 342 810	867 371	2 457 742	982 303	2 157 181	681 742
Středočeský	**2 460 494**	**1 431 528**	**2 267 572**	**1 238 605**	**1 857 832**	**828 865**
	1 582 068	833 028	1 600 156	851 116	1 319 914	570 874
Jihočeský	**1 750 189**	**872 146**	**1 768 986**	**890 943**	**1 612 983**	**734 939**
	891 725	307 490	905 742	321 507	789 412	205 177
Plzeňský	**4 682 714**	**1 647 285**	**4 703 295**	**1 667 866**	**4 501 653**	**1 466 224**
	2 785 101	811 605	2 801 229	827 732	2 667 392	693 896
Karlovarský	**2 337 987**	**1 343 584**	**2 020 293**	**1 025 890**	**1 702 598**	**708 195**
	1 442 527	757 528	1 408 523	723 523	1 206 512	521 512
Ústecký	**2 369 434**	**1 065 544**	**2 154 464**	**850 574**	**1 939 494**	**635 604**
	1 502 778	571 544	1 510 135	578 901	1 436 358	505 124
Liberecký	**860 820**	**546 362**	**878 033**	**563 575**	**638 645**	**324 187**
	335 744	123 859	348 754	136 870	240 771	28 886
Královéhradecký	**1 934 836**	**728 023**	**1 956 677**	**749 864**	**1 775 423**	**568 610**
	870 845	122 460	887 521	139 136	749 125	739
Pardubický	**2 067 352**	**840 436**	**2 087 618**	**860 702**	**1 919 421**	**692 504**
	923 907	178 528	940 613	195 234	801 964	56 585
Vysočina	**2 356 210**	**1 318 134**	**2 118 028**	**1 079 952**	**1 831 688**	**793 612**
	1 455 357	747 563	1 399 985	692 191	1 160 592	452 798
Jihomoravský	**4 635 737**	**1 553 245**	**4 694 562**	**1 612 070**	**4 469 535**	**1 387 043**
	2 458 386	568 406	2 480 378	590 398	2 297 857	407 877
Olomoucký	**1 962 707**	**846 827**	**1 983 324**	**867 444**	**1 812 211**	**696 331**
	815 053	158 055	830 608	173 610	701 513	44 515
Zlínský	**1 562 587**	**891 474**	**1 581 872**	**910 760**	**1 342 631**	**671 519**
	951 246	455 205	966 615	470 574	839 066	343 024
Moravskoslezský	**2 637 741**	**1 402 898**	**2 353 227**	**1 118 384**	**2 068 713**	**833 870**
	1 754 705	933 250	1 528 586	707 131	1 302 467	481 012
ČR	**2 278 901**	**940 128**	**2 306 643**	**967 870**	**2 105 792**	**767 018**
	784 229	73 647	800 818	90 236	663 145	-47 437

Zdroj: vlastní zpracování

[1]HÚ – hypoteční úvěr
[2]Trendu kupních cen bytů z období mezi lety 2006 – 2012
[3]Poloviční růst trendu kupních cen bytů z období mezi lety 2006 - 2012
*1. řádek daného kraje souvisí s výši úvěru pro byt z první skupiny opotřebení
*2. řádek daného kraje souvisí s výši úvěru pro byt z první skupiny opotřebení

V tabulce č. 25 jsou důležité faktory z hlediska dvou zmiňovaných způsobů financování bydlení shrnuty a výsledné údaje představují výhodnost hypotečního úvěru oproti platbám nájmu vyjádřenou v Kč.

Trend růstu kupních cen bytů z období mezi lety 2006 – 2012

Na základě výsledků diplomové práce je zjištěno, že v Plzeňském kraji je financování bydlení prostřednictvím hypotečních úvěru oproti platbám nájemného ze všech krajů nejvýhodnější. V Libereckém kraji je tomu naopak. Rozdíl ve způsobu financování bydlení prostřednictvím koupě bytu skrze hypoteční úvěr je v tomto kraji v porovnání s ostatními nejmenší, byť stále je tento způsob financování bydlení oproti platbám nájemného výhodnější. V případě, že růst kupních cen bytů bude v následujícím období 25 let dosahovat stejných hodnot jako v období mezi lety 2006 – 2012, v Plzeňském kraji je financování bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů oproti platbám nájemného o 4 501 653 – 4 703 295 Kč výhodnější, a to u bytů, jejichž míra opotřebení představuje 0 – 5 %. U bytů s mírou opotřebovanosti 5 – 20 % je způsob financování bydlení hypotečními úvěry výhodnější o 2 667 392 – 2 801 229 Kč oproti platbám nájemného. Z hlediska výhodnosti financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru je za Plzeňským krajem Jihomoravský kraj. Zde je způsob bydlení prostřednictvím plateb nájemného o 4 469 535 – 4 694 562 Kč (opotřebení bytu 0 – 5 %) nebo 2 297 857 – 2 480 378 Kč (opotřebení bytu 5 – 20 %) méně výhodnější než v případě koupi bytu na základě hypotečního úvěrování. Následuje kraj hlavního města Prahy, kde jsou platby nájemného o 3 857 342 – 4 188 971 Kč (opotřebení bytu 0 – 5 %) nebo 2 157 181 – 2 457 742 Kč (opotřebení bytu 5 – 20 %) méně výhodné než v případě druhé řešené varianty financování bydlení. Výhodnost koupě bytu prostřednictvím hypotečního úvěru oproti platbám nájemného je naopak nejnižší v Libereckém kraji, kde se pohybuje mezi 638 645 – 878 033 Kč (opotřebení bytu 0 – 5 %) nebo 240 771 – 348 754 Kč (opotřebení bytu 5 – 20 %).

V případě výpočtů založených na průměrných kupních cenách bytů a průměrné výši nájmu v České republice jsou platby nájemného o 2 105 792 – 2 306 643 Kč (opotřebení bytu 0 – 5 %) nebo 663 145 – 800 818 Kč (opotřebení bytu 5 – 20 %) méně výhodné než při volbě koupě bytu skrze hypoteční úvěr. Rozmezí výhodnosti hypotečního úvěrování oproti platbám nájemného je spjaté s rozdílem mezi hypotečními úvěry s různou výší úvěru k hodnotě zastavovaného bytu.

Poloviční trend růstu kupních cen bytů z období mezi lety 2006 – 2012

Při uvažování o polovičním růstu kupních cen oproti období mezi lety 2006 – 2012 je situace mezi kraji odlišná. V kraji hlavního města Prahy by za tohoto předpokladu bylo financování bydlení skrze hypoteční úvěr oproti platbám nájemného u bytů s opotřebením mezi 0 – 5 % ze všech krajů nejvýhodnější, a to u všech výší hypotečního úvěru k hodnotě zastaveného bytu. U bytů z druhé skupiny opotřebení (5 – 20 %) je na tom kraj hlavního města Prahy nejlépe ze všech krajů u hypotečních úvěrů LTV 85. U hypotečních úvěrů LTV 100 je na tom lépe kraj Moravskoslezský, u hypotečních úvěrů LTV 70 kraj Plzeňský. V peněžním vyjádření je v kraji hlavního města Prahy koupě bytu na základě hypotečního úvěru oproti variantě placení nájemného přibližně o dva miliony Kč výhodnější u bytů s nejnižším opotřebením. V rámci srovnání s byty opotřebovanějšími (5 – 20 %) se jedná pouze o 681 742 – 982 303 Kč. Za krajem hlavního města Prahy je v rámci bytů s nejnižším opotřebením (0 – 5 %) koupě bytu na základě hypotečního úvěru namísto způsobu financování bydlení skrze placení nájemného nejvýhodnější dále u Plzeňského a Jihomoravského kraje. U opotřebovanějších bytů (5 – 20 %) je na tom nejlépe v rámci hypotečních úvěrů LTV 100 kraj Moravskoslezský, následovaný krajem hlavního města Prahy a krajem Středočeským. U hypotečních úvěrů LTV 85 jsou největší rozdíly ve prospěch způsobu financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru v kraji hlavního města Prahy, kraji Středočeském a Plzeňském. Při daném opotřebení bytů a při zohlednění polovičního tempa růstu kupních cen je kraj Plzeňský v rámci výhodnosti varianty bydlení skrze koupi bytu na základě hypotečního úvěru oproti variantě placení nájemného na tom nejlépe z hlediska hypotečních úvěrů LTV 70. Za ním následuje kraj hlavního města Prahy a kraj Středočeský. Celková výhodnost varianty financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru oproti platbám nájemného je u těchto zmíněných krajů a při daných podmínkách (opotřebovanost bytu, poloviční tempo růstu kupních cen) mezi 570 874 – 982 303 Kč. Podstatně nižší výhodnost je v Libereckém kraji, kde se pohybuje pouze mezi 324 187 – 563 575 Kč, a to u nejméně opotřebovaných bytů. U bytů s vyšším opotřebením lze hovořit o výhodnosti mezi 28 886 – 136 870 Kč.

V Ústeckém, Jihomoravském a zmiňovaném Plzeňském kraji je doporučeno více než u jiných krajů se soustředit ve větší míře na poloviční trend růstu kupních cen bytů z období mezi lety 2006 – 2012. Jak je uvedeno v tabulce č. 3, ve zmiňovaných třech krajích kupní

ceny bytů vzrostly mezi lety 2006 – 2012 v průměru o 51 %, a to je o 21 procentních bodů více než u ostatních krajů a je otázkou, zda se tempo růstu kupních cen těchto krajů v horizontu 25 let spíše nevyrovnám ostatním krajům.

V případě výpočtů založených na průměrných kupních cenách bytů a průměrné výši nájmu v České republice jsou platby nájemného u nejméně opotřebovaných bytů o 767 018 – 967 870 Kč méně výhodné než při volbě druhé varianty financování bydlení. U opotřebovanějších bytů s mírou opotřebení 5 – 20 % při volbě hypotečního úvěru LTV 70 se financování bydlení prostřednictvím plateb nájemného stává dokonce výhodnější než koupě bytu prostřednictvím tohoto hypotečního úvěru. V peněžním vyjádření se jedná o 47 437 Kč. Při hypotečním úvěru LTV 85 a 70 je výhodnost opět na straně varianty koupě bytu skrze hypoteční úvěr.

Výše hypotečního úvěru k hodnotě zastaveného bytu

Jak lze z výsledků práce zjistit, výše hypotečního úvěru k hodnotě zastaveného bytu ovlivňuje celkovou výhodnost tohoto způsobu financování bydlení oproti platbám nájemného. U většiny krajů je v tomto ohledu ideální variantou hypoteční úvěr LTV 85. U některých krajů je ovšem ideální varianta hypotečního úvěru v plné výši hodnoty zastaveného bytu. Rozdíly mezi těmito dvěma úvěry jsou nicméně malé, a to v řádu desítek tisíc Kč. Volba hypotečního úvěru ve výši 70 % hodnoty zastaveného bytu je shodně u všech krajů nejméně výhodnou variantou. Důvodem je především to, že při volbě financování bydlení prostřednictvím plateb nájemného je v rámci srovnání s financováním bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru uvažována situace, kdy peněžní prostředky ve výši 30 % hodnoty bytu je možné díky zvolené variantě bydlení ušetřit a dále zhodnocovat. Oproti hypotečním úvěrům LTV 85 a 100 se jedná o rozdíly v řádech stovek tisíc Kč.

Míra opotřebení bytu 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 například bonita žadatele o hypoteční úvěr není dostatečná pro získání vyššího úvěru a je díky tomu zvolena koupě opotřebovanějšího, tedy levnějšího bytu, výhodnost financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru oproti platbám nájemného je nižší.

Například v Plzeňském kraji rozdíl mezi kupovaným bytem s minimálním opotřebením (0 – 5 %) namísto opotřebovanějšího bytu (5 – 20 %) představuje téměř 1 900 000 Kč. V Libereckém kraji se jedná o rozdíl přibližně ve výši 500 000 Kč. Je třeba ovšem připomenout, že se toto týká trendu růstu kupních cen bytů z let 2006 – 2012. V případě polovičního růstu kupních cen bytů je rozdíl menší, a to kolem 800 000 Kč ve zmiňovaném Plzeňském kraji a přibližně 400 000 Kč v kraji Libereckém. V rámci všech krajů je v porovnání s platbami nájemného výhodnější koupě minimálně opotřebovaného bytu (0 – 5 %) na základě hypotečního úvěru oproti bytu s vyšším opotřebením v době koupě (5 – 20 %), a to průměrně o 1 045 000 Kč. Při polovičním růstu kupních cen bytů namísto vývoje z let 2006 – 2012 se jedná o rozdíl ve výši zhruba 600 000 Kč.

U několika krajů výhodnost financování bydlení skrze koupi opotřebovanějšího bytu (5 – 20 %) na základě poskytnutého hypotečního úvěru oproti platbám nájemného nedosahuje po 25 letech ani výše 1 000 000 Kč. Konkrétně se jedná o kraj Zlínský, Pardubický, Jihočeský, Královéhradecký a Olomoucký. Při polovičním růstu kupních cen bytů namísto vývoje z let 2006 – 2012 je zjištěná nevýhodnost plateb nájemného v těchto krajích pouze ve výši 400 000 Kč v porovnání s financováním bydlení na základě hypotečního úvěru.

Nájem nebo koupě bytu prostřednictvím hypotečního úvěru?

Výsledky práce pozitivně vyzněly pro variantu financování bydlení skrze koupi bytu díky bankou poskytnutému hypotečnímu úvěru, a to především v rámci bytů s minimální mírou opotřebení. U těchto bytů se i v případě zpomalení tempa růstu kupních cen bytů dá očekávat zachování výhodnosti koupě bytu prostřednictvím hypotečního úvěru oproti platbám nájemného. V případě, kdy například bonita žadatele o hypoteční úvěr není dostatečná pro získání vyššího úvěru a je díky tomu zvolena koupě opotřebovanějšího, tedy levnějšího bytu, situace ohledně výhodnosti zmíněné varianty financování bydlení není tak zřejmá. V tomto případě při polovičním trendu růstu kupních cen zjištěného z období mezi lety 2006 – 2012 se financování bydlení prostřednictvím plateb nájemného u některých krajů vyrovnává s financováním bydlením v rámci koupě bytu skrze hypoteční úvěr. Dochází k tomu u krajů, u kterých je na rozdíl od ostatních možné v průběhu 25 let díky nižší nákladovosti na financování bydlení prostřednictvím plateb nájemného ušetřit určitou výši peněžních prostředků a dále ji zhodnocovat.

5 Závěr

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.

Na základě výsledků práce byly tedy zjištěny konkrétní rozdíly mezi jednotlivými kraji ve výhodnosti financování bydlení skrze koupi bytu na základě poskytnutého hypotečního úvěru oproti platbám nájemného. V některých krajích je po finanční stránce jednoznačně

výhodnější variantou koupě bytu skrze hypoteční úvěr. Naopak v určitých krajích rozdíl mezi způsoby financování bydlení není tak významný a je zde vyšší závislost na dostatečném růstu kupních cen bytů pro dosažení zřejmé výhodnosti financování bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů oproti platbám nájemného.

Vývoj kupních cen bytů

Na základě výsledků práce je zřejmé, jak výrazným způsobem může vývoj kupních cen bytů ve stanoveném časovém období ovlivnit výslednou výhodnost financování bydlení prostřednictvím koupě bytu skrze poskytnutý hypoteční úvěr oproti platbám nájemného. U bytů s minimálním opotřebením (0 – 5 %) v době koupě se výhodnost hypotečního úvěrování oproti platbám nájemného v případě polovičního růstu kupních cen oproti období mezi lety 2006 – 2012 snižuje v průměru o 1 350 000 Kč. U opotřebovanějších bytů (5 – 20 %) se jedná o 900 000 Kč.

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 například bonita žadatele o hypoteční úvěr není dostatečná pro získání vyššího úvěru a je díky tomu zvolena koupě opotřebovanějšího, tedy levnějšího bytu, výhodnost financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru oproti platbám nájemného je nižší. Konkrétně se výhodnost financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru při koupi opotřebovanějšího bytu (5 – 20 %) namísto minimálně opotřebovaného (0 – 5 %) snižuje v průměru v rámci všech krajů ČR o 1 045 000 Kč. Při polovičním růstu kupních cen bytů namísto vývoje z let 2006 – 2012 se jedná o rozdíl zhruba 600 000 Kč.

U několika krajů celková výhodnost financování bydlení skrze koupi opotřebovanějšího bytu (5 – 20 %) na základě poskytnutého hypotečního úvěru oproti platbám nájemného nedosahuje po 25 letech ani výše 1 000 000 Kč. Konkrétně se jedná o kraj Zlínský, Pardubický, Jihočeský, Královéhradecký a Olomoucký. Při polovičním růstu kupních cen bytů namísto vývoje z let 2006 – 2012 je zjištěná nevýhodnost plateb nájemného v těchto krajích pouze ve výši 400 000 Kč v porovnání s financováním bydlení na základě hypotečního úvěru.

Volba koupě bytu s minimálním opotřebením je racionálním řešením. Důvodem je jak zjištěná finanční výhodnost oproti platbám nájemného, tak zároveň zajištění dostatečné výše výhodnosti daného způsobu financování bydlení i v případě nepříliš optimistického tempa růstu kupních cen bytů. Pro koupi minimálně opotřebovaných bytů hraje i fakt, že potřebná zásadní rekonstrukce bytu je předpokládaná až v pozdějším časovém horizontu.

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.

Rozhodnutí o volbě varianty financování bydlení

Do finálního rozhodnutí, který způsob financování bydlení zvolit, nicméně vstupují i jiné faktory než jen finanční. Někteří lidé si nedokáží představit, že každý měsíc platí poměrně výraznou sumu peněžních prostředků pronajímateli, naopak jiní mohou být proti hypotečnímu úvěru z důvodu vyhnutí se zadlužení na dlouhé období. Další předpokládají, že za svůj život několikrát změní lokalitu svého bydlení a vázání se na jedno místo by pro ně bylo spíše překážkou. Zároveň ne všem je umožněn výběr, protože bankovní instituce neposkytnou hypoteční úvěr každému žadateli.

Výsledky diplomové práce přinášejí v peněžním vyjádření výhodnost financování bydlení prostřednictvím koupě bytu na základě poskytnutého hypotečního úvěru oproti variantě plateb nájemného v jednotlivých krajích ČR a mohou tak lidem usnadnit rozhodování o volbě financování svého vlastního bydlení.

6 Seznam použitých zdrojů

Knižní publikace

BECK, Petr a kol., *Dávky pomoci v hmotné nouzi a dávky pro osoby se zdravotním postižením*. Olomouc: ANAG, 2012, 447 s. ISBN 978-80-726-3744-7.

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

FOJTÍKOVÁ, Lenka. *Zahraničně obchodní politika ČR: historie a současnost (1945-2008)*. Praha: C. H. Beck, 2009, 246 s. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-740-0128-4.

GROSJEAN, René Klaus. *Umgang mit Banken: Jednáme v bance: průvodce klienta službami banky*. Překlad Renata Nováková, Jan Vacek. Praha: Management Press, 1994, 269 s. ISBN 80-85603-66-7.

HOLMAN, Robert. *Makroekonomie: středně pokročilý kurz*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010, 424 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-717-9861-3.

JANDA, Josef. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada, 2013, 176 s. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7.

JÍLEK, Josef. *Finance v globální ekonomice*. Praha: Grada, 2013, 660 s. Finanční trhy a instituce. ISBN 978-80-247-3893-2.

KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. Praha: Grada, 2009, 106 s. Finance. ISBN 978-80-247-3200-8.

KOHOUT, Pavel. *Finance po krizi: Evropa na cestě do neznáma*. 3., rozš. vyd. Praha: Grada, 2011, 328 s. Finanční trhy a instituce. ISBN 978-80-247-4019-5.

NOVÁKOVÁ, Helena. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. 2. vyd. Praha: BOVA POLYGON, 2007, 150 s. ISBN 978-80-727-3140-4

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

PFEIFEROVÁ, Daniela a Milan ULRICH. Bankovnictví. Česká zemědělská univerzita v Praze, 2001. ISBN 80-213-0815-X

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

PTATSCHEKOVÁ, Jitka a Jaroslava DITTRICHOVÁ. *Dvacet let české koruny: na pozadí vývoje obchodního bankovnictví v České republice*. Praha: Grada, 2013, 144 s. ISBN 978-80-247-4681-4.

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.

REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014, 760 s. ISBN 978-80-247-3671-6

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

RONOVSKÁ a kol. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. Praha: Grada, 2012, 128 s. ISBN 97-880-24-7713-97.

SAMUELSON, Paul A a William D NORDHAUS. *Economics*. 18th ed. Boston: McGraw-Hill/Irwin, 776 p. ISBN 0-07-287205-5.

SIEGEL, Jeremy J. *Investice do akcií: běh na dlouhou trať*. Praha: Grada, 2011, 295 s. Investice. ISBN 978-80-247-3860-4.

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

SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. Praha: Grada, 2011, 207 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-3813-0.

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

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

PRICE WATERHOUSE. An Introduction to Banking: Základy bankovnictví. Praha: Management Press, 1996. Price Waterhouse, 1994. s. 195. ISBN 80-85943-02-6

Legislativní předpisy

Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let. In: *Sbírka zákonů*. 22. 05. 2002. Dostupné také z: http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=53545&nr=249~2F2002&rpp=15#local-content

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. In: *Sbírka zákonů*. 30. 10. 2013. Dostupné také z: http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. In: *Sbírka zákonů*. 04. 05. 1992. Dostupné také z: http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. In: *Sbírka zákonů*. 01. 04. 2004. Dostupný také z: http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190

Zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu. In: *Sbírka zákonů*. 14. 03. 2006. Dostupný také z: http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-110

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. In: *Sbírka zákonů*. 09. 10. 2013. Dostupné také z: http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/

Internetové zdroje

Klíčové rady k odpočtu úroků hypotéky z daní. *Business.center.cz* [online]. [cit.2015-02-15]. Dostupné z: http://business.center.cz/business/finance/dane/dprij-rady-k-odpoctu-uroku-hypoteky.aspx

Klíčové rady k odpočtu úroků hypotéky z daní. *Business.center.cz* [online]. [cit. 2015-01-15]. Dostupné z: http://business.center.cz/business/finance/dane/dprij-rady-k-odpoctu-uroku-hypoteky.aspx

Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. *Business.center.cz* [online]. [cit. 2015-01-23]. Dostupné z: http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/cast1h4.aspx

Ceník pro Hypotéku ČS. *Česká spořitelna* [online]. [cit. 2015-02-13]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny-d00022706

Úvěr ze stavebního spoření. *Česká spořitelna* [online]. [cit. 2014-12-10]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/uver-ze-stavebniho-sporeni/o-produktu-d00019142

Jaké doklady potřebuji ke sjednání hypotéky? (3. díl). *Česká spořitelna - Hypoteční centrum* [online]. [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/nav/jake-doklady-potrebuji-ke-sjednani-hypoteky-%283-dil%29-d00023940#_toc1

Centrální registr úvěrů. *Česká národní banka* [online]. [cit. 2014-12-15]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/centralni_registr_uveru

Cílování inflace v ČR. *Česká národní banka* [online]. [cit. 2014-12-20]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/cilovani.html

Měnověpolitické nástroje. *Česká národní banka* [online]. [cit. 2014-10-13]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/mp_nastroje/index.html

Míra inflace v České republice. *ČSÚ v Karlových Varech* [online]. [cit. 2014-12-20]. Dostupné z: http://www.czso.cz/xk/redakce.nsf/i/mira_inflace

Vývoj cen rodinných domů a bytů v letech 1998 – 2008. *ČSÚ v Karlových Varech* [online]. [cit. 2014-12-16]. Dostupné z: http://www.czso.cz/xk/redakce.nsf/i/vyvoj_cen_rodinnych_domu_a_bytu_v_letech_1998_-_2008

CBCB - úvodní strana. *CBCB - Czech Banking Credit Bureau, a.s.* [online]. [cit. 2014-12-15]. Dostupné z: http://www.cbcb.cz/cz/cbcb-czech-banking-credit-bureau-a-s--1404041448.html

Vinkulace: Co to je. *Fajnhypoteka.cz* [online]. [cit. 2015-01-21]. Dostupné z: http://www.fajnhypoteka.cz/vinkulace-co-to-je

Vývoj úrokových sazeb. *GOLEM FINANCE* [online]. [cit. 2015-01-19]. Dokument ve formátu MS Excel. Dostupné z: http://www.golemfinance.cz/cz/vyvoj-urokovych-sazeb

Co znamená účelový a neúčelový úvěr?. *Finance.cz* [online]. [cit. 2014-10-22]. Dostupné z: http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/hotovostni-pujcky/abeceda-hotovostnich-uveru/ucelovy-neucelovy/

Tržní nájemné. *Finance.cz* [online]. [cit. 2015-01-23]. Dostupné z: http://www.finance.cz/bydleni/najemni-bydleni/trzni-najemne

Česká spořitelna vyhlašuje poplatkové prázdniny u úvěrů. *Hypoindex.cz* [online]. [cit. 2014 -10-12]. Dostupné z: http://www.hypoindex.cz/ceska-sporitelna-vyhlasuje-poplatkove-prazdniny-u-uveru/

Hypotéka jsou peníze vytvořené z ničeho!. *Hypoindex.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-10-20]. Dostupné z: http://www.hypoindex.cz/hypoteka-jsou-penize-vytvorene-z-niceho/

Hypoindex vývoj. *Hypoindex.cz* [online]. [cit. 2014-10-25]. Dostupné z: http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/

Fincentrum Hypoindex září 2010: Sazby dál nekontrolovatelně padají. *Hypoindex.cz* [online]. [cit. 2014-12-09]. Dostupné z: http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-zari-2010-sazby-dal-nekontrolovatelne-padaji

Nesplácené hypotéky končí exekucí nebo veřejnou dražbou. Jaký je rozdíl?. *Hypoindex.cz* [online]. [cit. 2014-12-17]. Dostupné z: http://www.hypoindex.cz/nesplacene-hypoteky-konci-exekuci-nebo-verejnou-drazbou-jaky-je-rozdil

Sazby ČNB na rekordním minimu. Budou následovat hypotéky?. *Hypoindex.cz* [online]. [cit. 2014-12-18]. Dostupné z: http://www.hypoindex.cz/sazby-cnb-na-rekordnim-minimu-budou-nasledovat-hypoteky

Typy hypoték. *Hypotéky* [online]. [cit. 2014-10-22]. Dostupné z: http://www.hypoteky-online.cz/typy-hypotek

Hypotéka a dokumenty. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/pruvodce-koupi-nemovitosti/nalezitosti-hypoteky/

Pojištění hypotéky. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2015-02-13]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/pojisteni/pojisteni-hypoteky2/

Předhypoteční úvěr. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/predhypotecni-uver/

Sazebník poplatků pro fyzické osoby. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2015-02-13]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik-poplatku/sazebnik-pro-fyzicke-osoby

Druhy hypoték. *Hypoteky-srovnani.eu* [online]. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z: http://www.hypoteky-online.cz/typy-hypotek

Příspěvek na bydlení. *Integrovaný portál MPSV* [online]. [cit. 2015-01-25]. Dostupné z: https://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni

Hypoteční produkty. *Komerční banka* [online]. [cit. 2014-10-24]. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/index.shtml

Hypoteční úvěr. *Komerční banka* [online]. [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypotecni-uver.shtml

Sazebník KB pro občany. *Komerční banka* [online]. [cit. 2015-02-13]. Dostupné z: http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/sazebniky/kb-20150201-sazebnik-1-obcane.pdf?20150202083725

Hypoteční úvěry (2002–2014). *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2015-12-08]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/8425a606-f96d-43bd-9ca6-6d513196e7eb/Hypotecni-uvery-za-2002-az-2014.pdf?ext=.pdf

Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2015-01-10]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-%281%29

Průměrná úroková sazba za rok 2013 a výše státní podpory hypotečního úvěrování platné pro období od 01. 02. 014 do 31. 01. 2015. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2015-01-11]. Dostupné z: https://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Informace-Udalosti/Prumerna-urokova-sazba-za-rok-2013-a-vyse-statni-p

Vybrané údaje o bydlení 2013. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2014-12-03]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/0f40fca0-0fb5-4fb3-b7ec-9fe33f7bc67f/Vybrane-udaje-bydleni-2013.pdf

Vybrané údaje o bydlení 2013. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/0f40fca0-0fb5-4fb3-b7ec-9fe33f7bc67f/Vybrane-udaje-bydleni-2013.pdf

Vybrané údaje o bydlení 2013. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2014-12-19]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/0f40fca0-0fb5-4fb3-b7ec-9fe33f7bc67f/Vybrane-udaje-bydleni-2013.pdf

Vybrané údaje o bydlení 2013. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2014-12-16]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/0f40fca0-0fb5-4fb3-b7ec-9fe33f7bc67f/Vybrane-udaje-bydleni-2013.pdf

Ušetřete na dani při prodeji vašeho domu. *Nemopas* [online]. [cit. 2015-12-02]. Dostupné z: http://nemopas.cz/clanky/usetrete-na-dani-pri-prodeji-vaseho-domu

Historie hypotečních úvěrů. *Partners* [online]. [cit. 2014-12-8]. Dostupné z: http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/

Očima expertů: Konec hypoték bez vlastních úspor?. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: http://www.penize.cz/hypoteky/293217-ocima-expertu-konec-hypotek-bez-vlastnich-uspor#element_170_8643

Pořízení vlastního bytu dobře zvažte!. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2015-01-20]. Dostupné z: http://www.penize.cz/vlastnictvi-nemovitosti/92536-porizeni-vlastniho-bytu-dobre-zvazte!

Změny v DPH matou podnikatele, za posledních 20 let už šestkrát. *Podnikatel.cz* [online]. [cit. 2014-12-17]. Dostupné z: http://www.podnikatel.cz/clanky/zmeny-v-dph-matou-podnikatele-za-poslednich-20-let-uz-sestkrat/

Velký přehled: Pojištění hypoték aneb jak získat inzerovanou úrokovou sazbu?. *Pojištění v praxi* [online]. [cit. 2015-01-21]. Dostupné z: http://www.pojistenivpraxi.cz/velky-prehled-pojisteni-hypotek-aneb-jak-ziskat-inzerovanou-urokovou-sazbu

Výsledky ankety. *Portál sdružení vlastníků jednotek* [online]. [cit. 2015-02-06]. Dostupné z: http://www.portalsvj.cz/anketa/vysledky.php

Provize za zprostředkování pronájmu. *Pronájmy.cz* [online]. [cit. 2015-01-24]. Dostupné z: http://www.pronajmy.cz/clanky/provize-zprostredkovani-pronajmu

Snižte si daně o zaplacené úroky z úvěrů na bydlení. *Realitymorava.cz* [online]. [cit. 2015-01-15]. Dostupné z: http://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/944-snizte-si-dane-o-zaplacene-uroky-z-uveru-na-bydleni

Pojištění nemovitosti. *Srovnávač.cz* [online]. [cit. 2015-02-08]. Dostupné z: http://www.srovnavac.cz/pojisteni-nemovitosti

7 Seznam schémat a tabulek

Seznam schémat

Schéma č. 1 – Členění bankovních úvěrových produktů 19
Schéma č. 2 – Vazby mezi subjekty na hypotečním trhu 23

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Měsíční částky životního minima platných v roce 2014 29
Tabulka č. 2 – Počet procentních bodů snižující splátku hypotečního úvěru s ohledem na průměrnou úrokovou sazbu 38
Tabulka č. 3 - Povinnost životního pojištění k hypotečnímu úvěru u bank 42
Tabulka č. 4 – Měsíční normativní náklady na bydlení pro rok 2014.....46
Tabulka č. 5 – Kupní cena v závisl. na stupni opotřebení mezi lety 2010 – 2012 49
Tabulka č. 6 – Počet prodaných bytů za rok dle skupin opotřebení mezi lety 2010 - 2012....52
Tabulka č. 7 – Vývoj kupních cen bytů v období mezi lety 2006 – 2012 54
Tabulka č. 8 – Procentuální vyjádření ve snížení kupních cen bytů mezi jednotlivými skupinami opotřebení 56
Tabulka č. 9 – Hodnota bytu po 25 letech se zahrnutím a bez zahrnutí opotřebení 58
Tabulka č. 10 – Výše nákladů vlastníka bytu po 25 letech 64
Tabulka č. 11 – Počet hypotečních úvěrů a výše smluvních jistin mezi lety 2002 – 2013 ...65
Tabulka č. 12 – Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů v letech 2009 – 2014.....67
Tabulka č. 13 – Úrok. sazby hypotečních úvěrů v rámci LTV 100 mezi lety 2009 – 2014....69
Tabulka č. 14 – Úrokové sazby hypotečních úvěrů v rámci LTV 85 69
Tabulka č. 15 – Úrokové sazby hypotečních úvěrů v rámci LTV 70.....70
Tabulka č. 16 – Hypoteční úvěry LTV 100 se splatností 25 let 72
Tabulka č. 17 – Hypoteční úvěry LTV 85 se splatností 25 let.....75
Tabulka č. 18 – Hypoteční úvěry LTV 70 se splatností 25 let.....77
Tabulka č. 19 – Výše vybraných nákladů souvisejících s hypotečním úvěrem.....79

Tabulka č. 20 – Výše čisté úspory na dani z příjmu díky odečtu úroků od základu daně po 25 letech splácení hypotečního úvěru.....81
Tabulka č. 21 – Nájemné v krajích ČR v roce 2014 a po 25 letech.....83
Tabulka č. 22 – Zhodnocené peněžní prostředky po 25 letech v původní výše 15 a 30 % kupní ceny bytu při využití hypotečních úvěrů LTV 85 a 70.....85
Tabulka č. 23 – Součet plateb nájemného a celková výše nákladů při financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru v rámci různých LTV po 25 letech 86
Tabulka č. 24 – Výše ušetřených a zhodnocovaných peněžních prostředků po 25 letech při zvolení varianty financování bydlení prostřednictvím plateb nájemného..88
Tabulka č. 25 - Výhodnost hypotečních úvěrů oproti platbám nájemného po 25 letech.....90

Seznam příloh

Příloha č. 1 - Kupní cena bytů v souvislosti se stupněm opotřebení mezi lety 2010 – 2012
Příloha č. 2 – Počet prodaných bytů za rok dle skupin opotřebení mezi lety 2010 - 2012
Příloha č. 3 – Procentuální vyjádření ve snížení kupních cen bytů mezi skupinami opotřebení
Příloha č. 4 – Hodnota bytu po 25 letech se zahrnutím a bez zahrnutí opotřebení
Příloha č. 5 – Příspěvek na správu domu
Příloha č. 6 – Daň z nabytí nemovitých věcí
Příloha č. 7 – Hypoteční úvěry LTV 100 se splatností 25 let
Příloha č. 8 – Hypoteční úvěry LTV 85 se splatností 25 let
Příloha č. 9 – Hypoteční úvěry LTV 70 se splatností 25 let
Příloha č. 10 – Srovnání sumy zaplacených splátek dle jednotlivých LTV
Příloha č. 11 – Výše čisté úspory na dani z příjmu díky odečtu úroků od základu daně po 25 letech splácení hypotečního úvěru
Příloha č. 12 - Nájemné v krajích ČR v roce 2014 a suma nájemného zaplacená za 25 let
Příloha č. 13 – Zhodnocené peněžní prostředky po 25 letech
Příloha č. 14 – Součet plateb nájemného a celková výše nákladů při financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru v rámci různých LTV
Příloha č. 15 – Výše ušetřených a zhodnocovaných peněžních prostředků po 25 letech při zvolení varianty financování bydlení prostřednictvím plateb nájemného

8 Přílohy

Příloha č. 1 - Kupní cena bytů v souvislosti se stupněm opotřebení mezi lety 2010 – 2012

Kraj	Kupní cena bytu se zohledněním stupně opotřebení				Průměrná velikost bytu (m^2)
	0 – 5 %	5 – 20 %	20 – 45 %	45 – 100 %	
	Vyjádřeno v Kč				
Hl. město Praha	3 111 656	2 674 060	2 787 396	1 940 910	62
Středočeský	1 664 995	1 278 072	998 204	727 791	61
Jihočeský	1 328 256	990 464	777 344	517 056	64
Plzeňský	1 454 272	1 139 498	879 470	571 888	62
Karlovarský	1 290 964	820 880	759 624	523 280	62
Ústecký	873 540	519 900	467 220	333 840	60
Liberecký	1 216 378	919 398	685 410	460 536	62
Královéhradecký	1 543 239	1 178 337	887 672	549 732	61
Pardubický	1 432 076	1 180 480	936 572	569 408	62
Vysočina	1 163 554	972 780	763 468	520 490	62
Jihomoravský	1 915 924	1 554 030	1 295 304	793 848	62
Olomoucký	1 456 896	1 099 136	922 176	543 360	64
Zlínský	1 362 720	1 086 000	883 620	652 320	60
Moravskoslezský	1 156 133	918 843	732 000	485 865	61
ČR	1 710 084	1 172 172	1 106 142	693 222	62

Zdroj:mmr.cz [cit. online 3. 12. 2014]; vlastní zpracování

Příloha č. 2 – Počet prodaných bytů za rok dle skupin opotřebení mezi lety 2010 - 2012

Kraj	Počet prodaných bytů		
	0 – 5 %	5 – 20 %	20 – 45 %
Hlavní město Praha	2 284 (30 %)	3 060 (40,1 %)	1 859 (24,4 %)
Středočeský	2 264 (26,0 %)	4 769 (54,7 %)	1 312 (15,1 %)
Jihočeský	1 550 (31,2 %)	2 705 (54,5 %)	560 (11,3 %)
Plzeňský	944 (21,8 %)	2 637 (60,8 %)	597 (13,8 %)
Karlovarský	451 (9,8 %)	2 429 (52,8 %)	1 329 (28,9 %)
Ústecký	882 (10,1 %)	5 607 (64,4 %)	1 602 (18,4 %)
Liberecký	349 (14,8 %)	1 290 (54,6 %)	489 (20,7 %)
Královéhradecký	869 (19,7 %)	2 510 (57,0 %)	748 (17,0 %)
Pardubický	618 (16,9 %)	2 258 (61,6 %)	638 (17,4 %)
Vysočina	1 011 (29,0 %)	1 997 (57,4 %)	397 (11,4 %)
Jihomoravský	2 824 (27,5 %)	5 683 (55,4 %)	1 432 (14,0 %)
Olomoucký	758 (15,2 %)	3 164 (63,4 %)	881 (17,6 %)
Zlínský	814 (16,3 %)	3 233 (64,6 %)	756 (15,1 %)
Moravskoslezský	843 (11,0 %)	4 843 (63,6 %)	1 514 (19,9 %)
Česká republika	16 461 (20,4 %)	46 185 (57,2 %)	14 114 (17,5 %)

Zdroj: mmr.cz [cit. online 12. 12. 2014], vlastní zpracování

*Procentuální vyjádření představuje podíl prodaných bytů z dané skupiny opotřebení příslušného kraje

Příloha č. 3 – Procentuální vyjádření ve snížení kupních cen bytů mezi skupinami opotřebení

Kraj	Procentuální rozdíl v kupních cenách bytů mezi:	
	1. a 3. skupinou opotřebení (0 – 5 % a 20 – 45 %)	2. a 4. skupinou opotřebení (5 –20 % a 45 – 100 %)
Hl. město Praha	10,4	27,4
Středočeský	40,0	43,1
Jihočeský	41,5	47,8
Plzeňský	39,5	49,8
Karlovarský	41,2	36,3
Ústecký	46,5	35,8
Liberecký	43,7	49,9
Královéhradecký	42,5	53,3
Pardubický	34,6	51,8
Vysočina	34,4	46,5
Jihomoravský	32,4	48,9
Olomoucký	36,7	50,6
Zlínský	35,2	39,9
Moravskoslezský	36,7	47,1
ČR	35,3	40,9

Zdroj: mmr.cz [cit. online 19. 12. 2014], vlastní zpracování

Příloha č. 4 – Hodnota bytu po 25 letech se zahrnutím a bez zahrnutí opotřebení

Kraj	KC[1] ve skup. opotřebení č. 1 / KC[1] ve skup. opotřebení č. 2	HB[2] za 25 let bez započtení opotřebení	HB[2] za 25 let se započtením opotřebení při tempu růstu KC[1] z let 2006 - 2012	HB[2] za 25 let se započtením opotřebení při poloviční tempu růstu KC[1] z let 2006 - 2012
	Vyjádřeno v Kč			
Hl. město Praha	**3 111 656**	**7 094 576**	**6 356 740**	**4 237 826**
	2 674 060	6 096 857	4 426 318	2 950 879
Středočeský	**1 664 995**	**4 462 187**	**2 677 312**	**1 648 346**
	1 278 072	3 425 233	1 948 958	1 199 918
Jihočeský	**1 328 256**	**4 077 746**	**2 385 481**	**1 507 438**
	990 464	3 040 724	1 587 258	1 003 023
Plzeňský	**1 454 272**	**8 623 833**	**5 217 419**	**2 181 990**
	1 139 498	6 757 223	3 392 126	1 418 629
Karlovarský	**1 290 964**	**3 976 169**	**2 337 987**	**1 343 584**
	820 880	2 528 310	1 610 534	925 534
Ústecký	**873 540**	**4 428 848**	**2 369 434**	**1 065 544**
	519 900	2 635 893	1 692 243	761 009
Liberecký	**1 216 378**	**2 201 644**	**1 237 324**	**922 866**
	919 398	1 664 110	833 719	621 835
Královéhradecký	**1 543 239**	**4 861 203**	**2 795 192**	**1 588 379**
	1 178 337	3 711 762	1 733 393	985 007
Pardubický	**1 432 076**	**4 410 794**	**2 884 659**	**1 657 743**
	1 180 480	3 635 878	1 752 493	1 007 115
Vysočina	**1 163 554**	**3 665 195**	**2 404 368**	**1 366 292**
	972 780	3 064 257	1 639 377	931 583
Jihomoravský	**1 915 924**	**8 679 136**	**5 867 096**	**2 784 603**
	1 554 030	7 039 756	3 597 315	1 707 335
Olomoucký	**1 456 896**	**4 283 274**	**2 711 313**	**1 595 432**
	1 099 136	3 231 460	1 596 341	939 344
Zlínský	**1 362 720**	**3 107 002**	**2 013 337**	**1 342 225**
	1 086 000	2 476 080	1 488 124	992 083
Moravskoslezský	**1 156 133**	**4 173 640**	**2 637 741**	**1 402 898**
	918 843	3 317 023	1 754 705	933 251
ČR	**1 710 084**	**5 027 647**	**3 252 888**	**1 914 114**
	1 172 172	3 446 186	1 726 539	1 015 956

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z tabulek č. 7 a 26

[1] KC – kupní cena bytu v roce 2012
[2] HÚ – hypoteční úvěr

Příloha č. 5 – Příspěvek na správu domu

Panelové domy		**Cihlové domy**	
Rok	**Cena Kč/m^2**	**Rok**	**Cena Kč/m^2**
1972	25	1960	15
1979	13	1970	15
1994	13	1927	16
1975	20	1970	12
1975	18	1962	17
1977	14	2006	5
1976	34	1983	14
1972	15	1960	20
1960	13	1950	20
1961	18	1952	25
1990	13	2006	5
1982	21	1950	25
1965	20	1906	28
1993	20	1999	8
1986	20	1939	17
1979	27	1904	10
1983	15	1940	20
1974	10	2006	10
1978	23	1960	15
1978	23	1921	13
1971	25	1950	20
1980	20	1976	14
1970	15	1953	25
1996	20	2001	6
1965	13	1972	13
Průměrný rok	**Prům. výše příspěvku**	**Průměrný rok**	**Prům. výše**
1977	18,7 Kč	1961	15,5 Kč
Průměrný rok výstavby panelových a cihlových domů – 1969			
Průměrná výše příspěvku u panelových a cihlových domů – 17 Kč/m^2			

Zdroj: portalsvj.cz [cit. online 6. 2. 2015], vlastní zpracování

Příloha č. 6 – Daň z nabytí nemovitých věcí

Kraj	Výše daně z nabytí nemovitých věcí	
	HB (trend růstu KC)	HB (poloviční trend růstu KC)
	Vyjádřeno v Kč	
Hl. město Praha	254 270	169 513
	177 053	118 035
Středočeský	107 092	65 934
	77 958	47 997
Jihočeský	95 419	60 298
	63 490	40 121
Plzeňský	208 697	87 280
	135 685	56 745
Karlovarský	93 519	53 743
	64 421	37 021
Ústecký	94 777	42 622
	67 690	30 440
Liberecký	49 493	36 915
	33 349	24 873
Královéhradecký	111 808	63 535
	69 336	39 400
Pardubický	115 386	66 310
	70 100	40 285
Vysočina	96 175	54 652
	65 575	37 263
Jihomoravský	234 684	111 384
	143 893	68 293
Olomoucký	108 453	63 817
	63 854	37 574
Zlínský	80 533	53 689
	59 525	39 683
Moravskoslezský	105 510	56 116
	70 188	37 330
ČR	130 116	76 565
	69 062	40 638

Zdroj: Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí; vlastní zpracování

Příloha č. 7 – Hypoteční úvěry LTV 100 se splatností 25 let

LTV 100 – průměrná úroková sazba – 5,16 % p. a.			
Kraj	**KC[1] ve sk. opotř. č. 1**	**Součet všech splátek HÚ[2]**	**Měsíční splátka HÚ[2]**
	KC[1] ve sk. opotř. č. 2		
	Vyjádřeno v Kč		
Hl. město Praha	**3 111 656**	**5 544 503**	**18 482**
	2 674 060	4 764 772	15 883
Středočeský	**1 664 995**	**2 966 770**	**9 889**
	1 278 072	2 277 332	7 591
Jihočeský	**1 328 256**	**2 366 752**	**7 889**
	990 464	1 764 858	5 883
Plzeňský	**1 454 272**	**2 591 294**	**8 638**
	1 139 498	2 030 414	6 768
Karlovarský	**1 290 964**	**2 300 304**	**7 668**
	820 880	1 462 685	4 876
Ústecký	**873 540**	**1 556 517**	**5 188**
	519 900	926 384	3 088
Liberecký	**1 216 378**	**2 167 402**	**7 225**
	919 398	1 638 229	5 461
Královéhradecký	**1 543 239**	**2 749 820**	**9 166**
	1 178 337	2 099 619	6 999
Pardubický	**1 432 076**	**2 551 744**	**8 506**
	1 180 480	2 103 438	7 011
Vysočina	**1 163 554**	**2 073 278**	**6 911**
	972 780	1 733 348	5 778
Jihomoravský	**1 915 924**	**3 413 888**	**11 380**
	1 554 030	2 769 048	9 230
Olomoucký	**1 456 896**	**2 595 969**	**8 653**
	1 099 136	1 958 495	6 528
Zlínský	**1 362 720**	**2 428 162**	**8 094**
	1 086 000	1 935 089	6 450
Moravskoslezský	**1 156 133**	**2 060 055**	**6 867**
	918 843	1 637 240	5 457
ČR	**1 710 084**	**3 047 112**	**10 157**
	1 172 172	2 088 634	6 962

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z tabulky č. 26

[1] KC – kupní cena bytu v roce 2012
[2] HÚ – hypoteční úvěr

Příloha č. 8 – Hypoteční úvěry LTV 85 se splatností 25 let

LTV 85 – průměrná úroková sazba – 4,33 % p. a.					
Kraj	**KC[1] ve sk. opotř. č. 1** KC[1] ve sk. opotř. č. 2	**Výše HÚ[2]**	**Součet všech splátek HÚ[2]**	**Splátky HÚ[2] včetně 15% hodnoty bytu[3]**	**Měsíční splátka HÚ[2]**
	Vyjádřeno v Kč				
Hl. město Praha	**3 111 656**	**2 644 908**	**4 334 164**	**4 800 912**	**14 447**
	2 674 060	2 272 951	3 724 644	4 125 753	12 415
Středočeský	**1 664 995**	**1 415 246**	**2 319 138**	**2 568 887**	**7 730**
	1 278 072	1 086 361	1 780 200	1 971 911	5 934
Jihočeský	**1 328 256**	**1 129 018**	**1 850 102**	**2 049 340**	**6 167**
	990 464	841 894	1 379 597	1 528 167	4 599
Plzeňský	**1 454 272**	**1 236 131**	**2 025 626**	**2 243 767**	**6 752**
	1 139 498	968 573	1 587 183	1 758 108	5 291
Karlovarský	**1 290 964**	**1 097 319**	**1 798 157**	**1 991 802**	**5 994**
	820 880	697 748	1 143 387	1 266 519	3 811
Ústecký	**873 540**	**742 509**	**1 216 736**	**1 347 767**	**4 056**
	519 900	441 915	724 158	802 143	2 414
Liberecký	**1 216 378**	**1 033 921**	**1 694 268**	**1 876 725**	**5 648**
	919 398	781 488	1 280 611	1 418 521	4 269
Královéhradecký	**1 543 239**	**1 311 753**	**2 149 546**	**2 381 032**	**7 165**
	1 178 337	1 001 586	1 641 281	1 818 032	5 471
Pardubický	**1 432 076**	**1 217 265**	**1 994 711**	**2 209 522**	**6 649**
	1 180 480	1 003 408	1 644 267	1 821 339	5 481
Vysočina	**1 163 554**	**989 021**	**1 620 691**	**1 795 224**	**5 402**
	972 780	826 863	1 354 966	1 500 883	4 517
Jihomoravský	**1 915 924**	**1 628 535**	**2 668 651**	**2 956 040**	**8 896**
	1 554 030	1 320 926	2 164 578	2 397 682	7 215
Olomoucký	**1 456 896**	**1 238 362**	**2 029 282**	**2 247 816**	**6 764**
	1 099 136	934 266	1 530 965	1 695 835	5 103
Zlínský	**1 362 720**	**1 158 312**	**1 898 105**	**2 102 513**	**6 327**
	1 086 000	923 100	1 512 668	1 675 568	5 042
Moravskoslezský	**1 156 133**	**982 713**	**1 610 354**	**1 783 774**	**5 368**
	918 843	781 017	1 279 839	1 417 665	4 266
ČR	**1 710 084**	**1 453 571**	**2 381 941**	**2 638 454**	**7 940**
	1 172 172	996 346	1 632 694	1 808 520	5 442

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z tabulky č. 26

[1] KC – kupní cena bytu v roce 202
[2] HÚ – hypoteční úvěr
[3] Součet splátek HÚ a část kupní ceny bytu, na kterou výše HÚ nestačila

Příloha č. 9 – Hypoteční úvěry LTV 70 se splatností 25 let

LTV 70 – průměrná úroková sazba – 4,14 % p. a.					
Kraj	**KC[1] ve sk. opotř. č. 1** KC[1] ve sk. opotř. č. 2	**Výše HÚ[2]**	**Součet všech splátek HÚ[2]**	**Splátky HÚ[2] včetně 30% hodnoty bytu[3]**	**Měsíční splátka HÚ[2]**
	Vyjádřeno v Kč				
Hl. město Praha	**3 111 656**	**2 178 159**	**3 499 850**	**4 433 347**	**11 666**
	2 674 060	1 871 842	3 007 662	3 809 880	10 026
Středočeský	**1 664 995**	**1 165 497**	**1 872 712**	**2 372 210**	**6 242**
	1 278 072	894 650	1 437 517	1 820 939	4 792
Jihočeský	**1 328 256**	**929 779**	**1 493 962**	**1 892 439**	**4 980**
	990 464	693 325	1 114 030	1 411 169	3 713
Plzeňský	**1 454 272**	**1 017 990**	**1 635 699**	**2 071 981**	**5 452**
	1 139 498	797 649	1 281 657	1 623 506	4 272
Karlovarský	**1 290 964**	**903 675**	**1 452 018**	**1 839 307**	**4 840**
	820 880	574 616	923 289	1 169 553	3 078
Ústecký	**873 540**	**611 478**	**982 518**	**1 244 580**	**3 275**
	519 900	363 930	584 760	740 730	1 949
Liberecký	**1 216 378**	**851 465**	**1 368 128**	**1 733 041**	**4 560**
	919 398	643 579	1 034 098	1 309 917	3 447
Královéhradecký	**1 543 239**	**1 080 267**	**1 735 765**	**2 198 737**	**5 786**
	1 178 337	824 836	1 325 341	1 678 842	4 418
Pardubický	**1 432 076**	**1 002 453**	**1 610 734**	**2 040 357**	**5 369**
	1 180 480	826 336	1 327 751	1 681 895	4 426
Vysočina	**1 163 554**	**814 488**	**1 308 713**	**1 657 779**	**4 362**
	972 780	680 946	1 094 139	1 385 973	3 647
Jihomoravský	**1 915 924**	**1 341 147**	**2 154 945**	**2 729 722**	**7 183**
	1 554 030	1 087 821	1 747 903	2 214 112	5 826
Olomoucký	**1 456 896**	**1 019 827**	**1 638 651**	**2 075 720**	**5 462**
	1 099 136	769 395	1 236 258	1 565 999	4 121
Zlínský	**1 362 720**	**953 904**	**1 532 726**	**1 941 542**	**5 109**
	1 086 000	760 200	1 221 484	1 547 284	4 072
Moravskoslezský	**1 156 133**	**809 293**	**1 300 366**	**1 647 206**	**4 335**
	918 843	643 190	1 033 473	1 309 126	3 445
ČR	**1 710 084**	**1 197 059**	**1 923 426**	**2 436 451**	**6 411**
	1 172 172	820 520	1 318 406	1 670 058	4 395

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z tabulky č. 26

[1] KC – kupní cena bytu v roce 2012
[2] HÚ – hypoteční úvěr
[3] Součet splátek HÚ a část kupní ceny bytu, na kterou výše HÚ nestačila

Příloha č. 10 – Srovnání sumy zaplacených splátek dle jednotlivých LTV

Kraj	Suma zaplacených splátek dle jednotlivých LTV		
	LTV 100	**LTV 85**	**LTV 70**
	Vyjádřeno v Kč		
Hl. město Praha	**5 544 503**	**4 800 912**	**4 433 347**
	4 764 772	4 125 753	3 809 880
Středočeský	**2 966 770**	**2 568 887**	**2 372 210**
	2 277 332	1 971 911	1 820 939
Jihočeský	**2 366 752**	**2 049 340**	**1 892 439**
	1 764 858	1 528 167	1 411 169
Plzeňský	**2 591 294**	**2 243 767**	**2 071 981**
	2 030 414	1 758 108	1 623 506
Karlovarský	**2 300 304**	**1 991 802**	**1 839 307**
	1 462 685	1 266 519	1 169 553
Ústecký	**1 556 517**	**1 347 767**	**1 244 580**
	926 384	802 143	740 730
Liberecký	**2 167 402**	**1 876 725**	**1 733 041**
	1 638 229	1 418 521	1 309 917
Královéhradecký	**2 749 820**	**2 381 032**	**2 198 737**
	2 099 619	1 818 032	1 678 842
Pardubický	**2 551 744**	**2 209 522**	**2 040 357**
	2 103 438	1 821 339	1 681 895
Vysočina	**2 073 278**	**1 795 224**	**1 657 779**
	1 733 348	1 500 883	1 385 973
Jihomoravský	**3 413 888**	**2 956 040**	**2 729 722**
	2 769 048	2 397 682	2 214 112
Olomoucký	**2 595 969**	**2 247 816**	**2 075 720**
	1 958 495	1 695 835	1 565 999
Zlínský	**2 428 162**	**2 102 513**	**1 941 542**
	1 935 089	1 675 568	1 547 284
Moravskoslezský	**2 060 055**	**1 783 774**	**1 647 206**
	1 637 240	1 417 665	1 309 126
ČR	**3 047 112**	**2 638 454**	**2 436 451**
	2 088 634	1 808 520	1 670 058

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha č. 11 – Výše čisté úspory na dani z příjmu díky odečtu úroků od základu daně po 25 letech splácení hypotečního úvěru*

Kraj	100% HÚ[1]	85% HÚ[1]	70% HÚ[1]
	Vyjádřeno v Kč		
Hl. město Praha	**251 605**	**223 417**	**194 691**
	242 893	207 210	170 373
Středočeský	**193 770**	**135 584**	**106 082**
	149 889	104 076	81 430
Jihočeský	**155 774**	**108 163**	**84 627**
	116 159	80 655	63 106
Plzeňský	**170 553**	**118 424**	**92 656**
	133 637	92 792	72 601
Karlovarský	**151 401**	**105 126**	**82 251**
	96 271	66 846	52 301
Ústecký	**102 447**	**71 134**	**55 656**
	60 973	42 336	33 125
Liberecký	**142 654**	**99 052**	**77 499**
	107 825	74 868	58 578
Královéhradecký	**180 987**	**125 669**	**98 325**
	138 192	95 954	75 076
Pardubický	**167 950**	**116 617**	**91 242**
	138 444	96 129	75 212
Vysočina	**136 459**	**94 751**	**74 134**
	114 085	79 215	61 979
Jihomoravský	**199 944**	**156 017**	**122 070**
	182 253	126 548	99 012
Olomoucký	**170 861**	**118 638**	**92 824**
	128 904	89 505	70 029
Zlínský	**159 816**	**110 969**	**86 823**
	127 363	88 435	69 193
Moravskoslezský	**135 588**	**94 146**	**73 661**
	107 760	74 823	58 542
ČR	**197 791**	**139 256**	**108 955**
	137 469	95 452	74 683

Zdroj: business.centre.cz [cit. online 15. 2. 2015]; vlastní zpracování

[1] HÚ – hypoteční úvěr

*1. řádek příslušného kraje souvisí s výši úvěru pro byt z první skupiny opotřebení

*2. řádek příslušného kraje souvisí s výši úvěru pro byt z druhé skupiny opotřebení

Příloha č. 12 - Nájemné v krajích ČR v roce 2014 a suma nájemného zaplacená za 25 let

Kraj	Průměrný měsíční nájem	Suma plateb nájemného za 25 let	Suma plateb nájemného za 25 let vč. inflace	Snížená suma plateb nájemného za 25 let vč. inflace
Hl. město Praha	10 841	3 252 300	4 166 886	3 579 355
Středočeský	8 553	2 565 900	3 287 462	2 524 771
Jihočeský	6 241	1 872 300	2 398 813	1 789 515
Plzeňský	6 991	2 097 300	2 687 086	2 106 675
Karlovarský	7 850	2 355 000	3 017 254	1 918 974
Ústecký	6 127	1 838 100	2 354 995	1 401 222
Liberecký	6 282	1 884 600	2 414 572	1 825 417
Královéhradecký	6 715	2 014 500	2 581 002	1 971 885
Pardubický	6 321	1 896 300	2 429 563	2 001 959
Vysočina	6 720	2 016 000	2 582 923	2 159 324
Jihomoravský	7 640	2 292 000	2 936 538	2 381 532
Olomoucký	6 568	1 970 400	2 524 500	1 903 473
Zlínský	6 765	2 029 500	2 600 219	2 072 375
Moravskoslezský	7 376	2 212 800	2 835 066	2 253 877
ČR	7 214	2 164 200	2 772 799	1 899 367

Zdroj: realitní společnost RE/MAX, 2015; vlastní zpracování

Příloha č. 13 – Zhodnocené peněžní prostředky po 25 letech

Kraj*	Částka ve výši 15 % z kupní ceny bytu	Zhodnocené peněžní prostředky	Částka ve výši 30 % z kupní ceny bytu	Zhodnocené peněžní prostředky
	Vyjádřeno v Kč			
Hl. město Praha	**466 748**	**765 750**	**933 497**	**1 531 500**
	401 109	658 062	802 218	1 316 124
Středočeský	**249 749**	**409 740**	**499 499**	**819 480**
	191 711	314 522	383 422	629 044
Jihočeský	**199 238**	**326 872**	**398 477**	**653 743**
	148 570	243 744	297 139	487 488
Plzeňský	**218 141**	**357 883**	**436 282**	**715 766**
	170 925	280 420	341 849	560 840
Karlovarský	**193 645**	**317 694**	**387 289**	**635 389**
	123 132	202 011	246 264	404 022
Ústecký	**131 031**	**214 970**	**262 062**	**429 940**
	77 985	127 943	155 970	255 885
Liberecký	**182 457**	**299 340**	**364 913**	**598 679**
	137 910	226 255	275 819	452 511
Královéhradecký	**231 486**	**379 777**	**462 972**	**759 554**
	176 751	289 978	353 501	579 956
Pardubický	**214 811**	**352 421**	**429 623**	**704 842**
	177 072	290 505	354 144	581 011
Vysočina	**174 533**	**286 340**	**349 066**	**572 680**
	145 917	239 392	291 834	478 785
Jihomoravský	**287 389**	**471 491**	**574 777**	**942 983**
	233 105	382 433	466 209	764 865
Olomoucký	**218 534**	**358 529**	**437 069**	**717 058**
	164 870	270 487	329 741	540 975
Zlínský	**204 408**	**335 353**	**408 816**	**670 706**
	162 900	267 255	325 800	534 509
Moravskoslezský	**173 420**	**284 514**	**346 840**	**569 028**
	137 826	226 119	275 653	452 238
ČR	**256 513**	**420 836**	**513 025**	**841 672**
	175 826	288 461	351 652	576 922

Zdroj: vlastní zpracování

*1. řádek daného kraje souvisí s výši úvěru pro byt z první skupiny opotřebení
*2. řádek daného kraje souvisí s výši úvěru pro byt z první skupiny opotřebení

Příloha č. 14 – Součet plateb nájemného a celková výše nákladů při financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru v rámci různých LTV

Kraj	Součet plateb nájemného	HÚ LTV 100[1]	HÚ LTV 85[1]	HÚ LTV 70[1]
	Vyjádřeno v Kč			
	Byty ze skupiny opotřebení č. 1 (0 -5 %)			
Hl. město Praha	4 166 886	5 976 590	5 261 187	4 922 348
Středočeský	3 287 462	3 456 692	3 116 995	2 949 820
Jihočeský	2 398 813	2 894 670	2 624 869	2 491 504
Plzeňský	2 687 086	3 104 433	2 809 035	2 663 017
Karlovarský	3 017 254	2 832 595	2 570 368	2 440 748
Ústecký	2 354 995	2 137 762	1 960 325	1 872 616
Liberecký	2 414 572	2 708 440	2 461 365	2 339 234
Královéhradecký	2 581 002	3 252 525	2 939 055	2 784 104
Pardubický	2 429 563	3 067 486	2 776 597	2 632 807
Vysočina	2 582 923	2 620 511	2 384 165	2 267 337
Jihomoravský	2 936 538	3 897 636	3 483 715	3 291 344
Olomoucký	2 524 500	3 108 800	2 812 870	2 666 588
Zlínský	2 600 219	2 952 038	2 675 236	2 538 411
Moravskoslezský	2 835 066	2 608 159	2 373 320	2 257 237
ČR	2 772 799	3 533 013	3 182 890	3 011 188
	Byty ze skupiny opotřebení č. 2 (5 -20 %)			
Hl. město Praha	3 579 355	5 205 571	4 602 235	4 323 199
Středočeský	2 524 771	2 811 135	2 551 527	2 423 201
Jihočeský	1 789 515	2 332 391	2 131 204	2 031 755
Plzeňský	2 106 675	2 580 469	2 349 008	2 234 597
Karlovarský	1 918 974	2 050 106	1 883 365	1 800 944
Ústecký	1 401 222	1 549 103	1 443 499	1 391 297
Liberecký	1 825 417	2 214 096	2 027 345	1 935 031
Královéhradecký	1 971 885	2 645 119	2 405 770	2 287 458
Pardubický	2 001 959	2 648 686	2 408 902	2 290 375
Vysočina	2 159 324	2 302 955	2 105 360	2 007 686
Jihomoravský	2 381 532	3 270 487	2 954 826	2 798 792
Olomoucký	1 903 473	2 513 283	2 290 022	2 179 662
Zlínský	2 072 375	2 491 418	2 270 825	2 161 783
Moravskoslezský	2 253 877	2 213 172	2 026 534	1 934 276
ČR	1 899 367	2 634 857	2 396 760	2 279 067

Zdroj: vlastní zpracování

[1]Výpočty v rámci hypotečních úvěrů dle výše úvěru k hodnotě zastavovaného bytu představují náklady na tyto úvěry včetně zahrnutí nákladů vlastníka bytu.

Příloha č. 15 – Výše ušetřených a zhodnocovaných peněžních prostředků po 25 letech při zvolení varianty financování bydlení prostřednictvím plateb nájemného

Kraj	HÚ LTV 100	HÚ – LTV 85	HÚ – LTV 70
	Vyjádřeno v Kč		
	Celková výše uspořených a zhodnocených peněžních prostředků při zvolení varianty plateb nájemného v rámci bytů z první skupiny opotřebení (0 – 5 %)[1]		
Hl. město Praha	2 318 593	2 167 768	2 499 398
Středočeský	216 817	409 740	819 480
Jihočeský	635 292	616 495	772 499
Plzeňský	534 705	514 124	715 766
Karlovarský	0	317 694	635 389
Ústecký	0	214 970	429 940
Liberecký	376 504	359 291	598 679
Královéhradecký	860 355	838 515	1 019 768
Pardubický	817 307	797 041	965 238
Vysočina	48 158	286 340	572 680
Jihomoravský	1 231 359	1 172 534	1 397 560
Olomoucký	748 605	727 989	899 101
Zlínský	450 751	431 465	670 706
Moravskoslezský	0	284 514	569 028
ČR	973 986	946 245	1 147 096
	Celková výše uspořených a zhodnocených peněžních prostředků při zvolení varianty plateb nájemného v rámci bytů z druhé skupiny opotřebení (5 – 20 %)[1]		
Hl. město Praha	2 083 508	1 968 576	2 269 137
Středočeský	366 890	348 802	629 044
Jihočeský	695 533	681 516	797 846
Plzeňský	607 025	590 897	724 734
Karlovarský	168 006	202 011	404 022
Ústecký	189 465	182 108	255 885
Liberecký	497 976	484 965	592 948
Královéhradecký	862 547	845 871	984 268
Pardubický	828 587	811 880	950 530
Vysočina	184 020	239 392	478 785
Jihomoravský	1 138 929	1 116 937	1 299 459
Olomoucký	781 289	765 734	894 828
Zlínský	536 878	521 509	649 059
Moravskoslezský	0	226 119	452 238
ČR	942 310	925 721	1 063 394

Zdroj: vlastní zpracování