

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra obchodu a financí**



**Diplomová práce**

**Možnosti financování bydlení v České republice**

**Bc. Kateřina Mejstříková, Dis.**

© 2020 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Kateřina Mejstříková, DiS.

Hospodářská politika a správa  
Podnikání a administrativa

Název práce

**Možnosti financování bydlení v České republice**

Název anglicky

**Housing Finance Options in the Czech Republic**

---

### Cíle práce

Cílem diplomové práce bude zanalyzovat a zhodnotit možnosti financování bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů v České republice. Zanalyzován bude především trh hypotečních úvěrů a trh úvěrů ze stavebního spoření. Dílčím cílem je na základě analýzy konkrétních hypotečních úvěrů vybrat optimální variantu financování vlastního bydlení pro fiktivního klienta.

### Metodika

Literární rešerše bude zpracována metodou komparace a kompilace poznatků z literatury a ostatních citovaných zdrojů. Poznátky budou čerpány zejména z oblasti financování vlastního bydlení.

Ve vlastní práci bude využita jednak popisná metoda pro charakteristiku finančních produktů určených na financování bydlení. Využity budou zejména metody vědeckého zkoumání komparace, analýzy a syntézy.

Vstupní data budou zpracována a zhodnocena a následně budou vybrány vhodné varianty k financování bydlení podle zadaných kritérií. Prostřednictvím metod komparace, dedukce a empirie budou vyvozeny závěry a provedena doporučení pro konkrétní klienty.

**Doporučený rozsah práce**

60 – 80 stran

**Klíčová slova**

banka, finance, hypoteční úvěr, nemovitost, produkt, stavební spoření, úroková sazba, zajištění

---

**Doporučené zdroje informací**

KANTNEROVÁ, Liběna. Základy bankovníctví: teorie a praxe. V Praze: C.H. Beck, 2016. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-595-4.

KOUT, Petr. Daně a nemovitosti: koupě a prodej. Dvanácté, aktualizované vydání. Praha: Asociace realitních kanceláří České republiky, 2018. ISBN 978-80-905736-3-5.

KUBOVÁ, Pavla. Finanční a pojistná matematika. Praha: Vysoká škola ekonomie a managementu, 2017. ISBN 978-80-87839-85-0.

LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. Stavební spoření a stavební spořitelny. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014. ISBN 978-80-87865-05-7.

MOSS, Rita W. a David G. ERNSTHAUSEN. Strauss's handbook of business information: a guide for librarians, students, and researchers. 3rd ed. Santa Barbara, Calif.: Libraries Unlimited, c2012. ISBN 978-1-59884-807-6.

PLUMMER, Tony. Prognóza finančních trhů: psychologie úspěšného investování. Brno: Computer Press, 2008. ISBN 978-80-251-1592-3.

REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 6., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2015. ISBN 978-80-7261-279-6.

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.

---

**Předběžný termín obhajoby**

2020/21 ZS – PEF (únor 2021)

**Vedoucí práce**

Ing. Daniela Pfeiferová, Ph.D.

**Garantující pracoviště**

Katedra obchodu a financí

---

Elektronicky schváleno dne 4. 11. 2020

**prof. Ing. Luboš Smutka, Ph.D.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 5. 11. 2020

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 22. 11. 2020

### **Čestné prohlášení**

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

V Praze dne 30. 11. 2020

---

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Daniele Pfeiferové, Ph.D. za odborné vedení mé diplomové práce, užitečné rady a pomoc se zpracováním.

# Možnosti financování bydlení v České republice

## Abstrakt

Diplomová práce se zabývá tématem možnosti financování vlastního bydlení v České republice. Práce se zabývá hledáním optimální varianty pro financování vlastního bydlení pro fiktivního klienta, který se rozhodl pro pořízení vlastního bydlení. Na základě odborné literatury a internetových zdrojů jsou popsány základní pojmy spojené s problematikou financování vlastního bydlení, druhů bydlení a bytové politiky v ČR. V literární rešerši jsou popsány hlavní možnosti financování vlastního bydlení prostřednictvím stavebního spoření, úvěru ze stavebního spoření, spotřebitelského úvěru a hypotečních úvěrů. V práci jsou dále vymezeny druhy bydlení a formy vlastnictví nemovitosti a jejich charakteristika.

Ve vlastní práci je zprvu provedena analýza aktuální situace cen na trhu s nemovitostmi. Následně je provedena finanční analýza fiktivního klienta pro potřeby financování hypotečním úvěrem. V práci jsou zpracovány orientační nabídky hypotečních úvěrů dle zadaných kritérií a požadavků. Na základě zpracovaných variant úvěrů je provedena komparace nabídek a posouzení optimální varianty financování bydlení pro fiktivního klienta. Klientovi je následně doporučena konkrétní optimální varianta pro financování bydlení včetně popisu postupu, jak o tento úvěr zažádat. V závěru práce je zhodnocena problematika na základě dosažených výsledků.

**Klíčová slova:** Bydlení, banka, financování, fixace, hypoteční úvěr, nemovitost, úrok, úroková sazba, úvěr, splátka, státní podpora

# Housing finance options in the Czech Republic

## Abstract

The thesis deals with the topic of the housing finance options in the Czech Republic. This work is about searching for the optimal option of financing own housing for a fictitious client, who decided to purchase his own flat. The basic concepts associated with the issue of financing one's own housing, types of housing and housing policy in the Czech Republic are based on professional literature and resources on the internet. The professional literature describes the main options for financing one's own housing through building savings, a building savings loan, a consumer loan and mortgage loans. The work also defines the types of housing and forms of property ownership and their characteristics.

At the beginning of the work is performed an analysis of the current situation of prices on the real estate market and then is performed a financial analysis of fictitious client for the needs of mortgage loan financing. In this work are processed indicative offers of mortgage loans according to specified criteria and requirements. Based on the processed loan variants is performed a comparison of offers and an assessment of the optimal housing financing variant for a fictitious client. The client is then recommended a specific optimal option for financing housing, including a description of how to apply for this loan. At the end of the work, the issue is evaluated based on the achieved results.

**Keywords:** Bank, financing, fixation, housing, interest, interest rate, loan, mortgage, real estate, repayment, state support

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>13</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>14</b>
2.1 Cíl práce .....	14
2.2 Metodika .....	14
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>17</b>
3.1 Bytová politika v ČR.....	17
3.2 Druhy bydlení.....	18
3.2.1 Pronájem bytu .....	18
3.2.2 Osobní vlastnictví .....	20
3.2.3 Družstevní bydlení.....	22
3.3 Stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření .....	24
3.3.1 Základní charakteristika stavebního spoření.....	25
3.3.2 Fáze stavebního spoření.....	25
3.3.3 Smlouva o stavebním spoření .....	25
3.3.4 Volba cílové částky.....	26
3.3.5 Změna a rozdělení cílové částky.....	27
3.3.6 Volba tarifu .....	28
3.3.7 Úvěry ze stavebního spoření.....	29
3.3.8 Státní podpora stavebního spoření.....	29
3.3.9 Výhody stavebního spoření oproti jiným produktům.....	30
3.3.10 Příklady stavebního spoření a úvěru.....	30
3.4 Spotřebitelský úvěr.....	32
3.5 Hypoteční úvěr .....	33
3.5.1 Charakteristika hypotečního úvěru .....	33
3.5.2 Zajištění hypotečního úvěru.....	35
3.5.3 Úroková sazba hypotečního úvěru.....	36
3.5.4 Hypoindex.....	37
3.5.5 Doba splatnosti hypotečního úvěru.....	38
3.5.6 Splácení úvěru, splátky, doba fixace .....	39
3.5.7 Bonita klienta.....	40



3.5.8	Postup získání hypotečního úvěru .....	41
3.5.9	Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů .....	44
3.6	Půjčky pro mladé.....	45
<b>4</b>	<b>Vlastní práce .....</b>	<b>46</b>
4.1	Analýza aktuálních cen nemovitostí .....	46
4.1.1	Ceny pronájmů.....	46
4.1.2	Ceny pořízení nemovitostí .....	47
4.2	Představení fiktivního klienta .....	50
4.2.1	Finanční analýza fiktivního klienta.....	50
4.2.2	Specifikace fiktivní nemovitosti .....	54
4.3	Analýza trhu hypotečních úvěrů .....	55
4.3.1	Hypoteční úvěr od mBank .....	56
4.3.2	Hypoteční úvěr od UniCredit Bank .....	60
4.3.3	Hypoteční úvěr od MONETA Money Bank.....	63
4.3.4	Hypoteční úvěr od Sberbank.....	66
4.3.5	Hypoteční úvěr od Raiffeisenbank .....	68
4.4	Komparace nabídek hypotečních úvěrů.....	71
4.5	Doporučení řešení financování bydlení pro fiktivního klienta .....	72
4.5.1	Postup získání hypotečního úvěru od mBank.....	73
<b>5</b>	<b>Výsledky a diskuze .....</b>	<b>75</b>
5.1	Výsledky a zhodnocení cílů .....	75
5.2	Diskuze.....	76
<b>6</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>78</b>
<b>7</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>80</b>
7.1	Odborná literatura .....	80
7.2	Internetové zdroje.....	81

## Seznam grafů

Graf 1: Vývoj hypoindezu v letech 2010-2020 .....	38
---	----

## Seznam obrázků

Obrázek 1: Seznam stavebních spořitelen .....	24
Obrázek 2: Banky poskytující hypoteční úvěry .....	34

## Seznam tabulek

Tabulka 1: Označení hodnoticího čísla.....	29
Tabulka 2: Příklad stavebního spoření od ČMSS .....	31
Tabulka 3: Příklad úvěru ze stavebního spoření od RSTS .....	31
Tabulka 4: Přehled úrokových sazeb spotřebitelských úvěrů.....	33
Tabulka 5: Přehled úrokových sazeb hypotečních úvěrů .....	37
Tabulka 6: Přehled životního minima pro rok 2020 .....	43
Tabulka 7: Realizované ceny pronájmů v ČR .....	46
Tabulka 8: Pokles cen pronájmů v Praze v důsledku koronavirové pandemie .....	47
Tabulka 9: Realizované ceny bytů v Praze .....	47
Tabulka 10: Průměrné ceny pořízení bytů v Praze v roce 2020 .....	48
Tabulka 11: Realizované ceny bytů ve vybraných městech .....	48
Tabulka 12: Průměrné ceny bytů ve vybraných městech v ČR.....	49
Tabulka 13: Realizované ceny domů v Praze a okolí.....	49
Tabulka 14: Realizované ceny domů ve vybraných městech v ČR.....	49
Tabulka 15: Čistý příjem ze zaměstnání ženy .....	51
Tabulka 16: Čistý příjem ze zaměstnání muže .....	51
Tabulka 17: Celkový příjem fiktivní rodiny .....	52
Tabulka 18: Běžné výdaje fiktivní rodiny .....	52
Tabulka 19: Běžné výdaje fiktivní rodiny bez nákladů na bydlení .....	53
Tabulka 20: Disponibilní prostředky fiktivní rodiny .....	53
Tabulka 21: Životní minimum fiktivní rodiny.....	53
Tabulka 22: Informace o nemovitosti .....	54
Tabulka 23: Přehled kalkulací hypotečních úvěrů.....	55
Tabulka 24: Přehled ceníku poplatků mHypotéky .....	57

Tabulka 25: Nabídka hypotečního úvěru mBank .....	57
Tabulka 26: Poplatky úvěru mBank .....	58
Tabulka 27: Nákladovost hypotečního úvěru mBank.....	59
Tabulka 28: Přehled ceníku poplatků UniCredit hypotéky .....	61
Tabulka 29: Nabídka hypotečního úvěru UniCredit Bank .....	61
Tabulka 30: Nákladovost hypotečního úvěru UniCredit Bank.....	62
Tabulka 31: Poplatky úvěru Moneta Money Bank.....	63
Tabulka 32: Nabídka hypotečního úvěru Moneta Money Bank.....	64
Tabulka 33: Nákladovost hypotečního úvěru Moneta Money Bank .....	65
Tabulka 34: Poplatky úvěru Sberbank.....	66
Tabulka 35: Nabídka hypotečního úvěru Sberbank.....	67
Tabulka 36: Nákladovost hypotečního úvěru Sberbank .....	68
Tabulka 37: Nabídka hypotečního úvěru Raiffeisenbank.....	69
Tabulka 38: Poplatky úvěru Raiffeisenbank.....	69
Tabulka 39: Nákladovost hypotečního úvěru Raiffeisenbank.....	70
Tabulka 40: Komparace nabídek hypotečních úvěrů .....	71

## **Seznam použitých zkratek**

a.s. – akciová společnost

ČNB – Česká národní banka

ČR – Česká republika

EU – Evropská unie

RPSN – roční procentní sazba nákladů

SFRB – Státní fond rozvoje bydlení

SOLUS – zájmové sdružení právnických osob

OV – osobní vlastnictví

VOP – všeobecné obchodní podmínky

LTV – ukazatel Loan to Value

DSTI – podíl celkového zadlužení na celkových příjmech

# 1 Úvod

Financování vlastního bydlení potká v životě téměř každého z nás. Důvodů může být mnoho, přičemž nejčastějším důvodem je osamostatnění či založení vlastní rodiny. Bydlení spadá mezi základní potřeby člověka. Mít stálý domov, jistotu a pocit bezpečí. To, kde a jak žijeme a bydlíme určuje naši životní úroveň a velký vliv to má i na kvalitu našeho života.

Pořízení vlastního bydlení je obecně snazší pro páry a manžele než pro jednotlivce. Jednotlivci žijí mnohdy ze svého jediného příjmu a jsou závislí jen sami na sobě. Při jakémkoliv výpadku příjmů, ať už menším či dlouhodobějším, je ohrožena jejich životní úroveň, ve které doposud žili. V případě pořízení vlastního bydlení je mnohdy lepší, když jsou na to dva a případné ztráty z jednoho příjmu dokážou lépe ustát. V náročnější situaci jsou také mladí lidé, kteří nemívají v počátku dostatek vlastních finančních prostředků a jsou teprve v začátcích kariéry. Jelikož je bydlení velkou součástí životní úrovně a má vliv na kvalitu života, jsou toto důvody, proč Česká republika jako stát se s pomocí bytové politiky snaží docílit toho, aby každá domácnost měla možnost si pořídit náležité bydlení. Dosáhnout na pořízení vlastního bydlení je finančně velmi nákladné a zatíží to rozpočet domácnosti na dlouhá léta. Je proto nutné posoudit, zda zatížení nebude příliš náročné a zda by nezpůsobovalo spíše komplikace než užitek. Jen málokdo disponuje tolika finančními prostředky, aby si mohl ihned v počátku dospělého života pořídit vlastní bydlení.

Nejčastějším způsobem, jak dosáhnout na vlastní bydlení je obstarat si finance pomocí bankovních hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Každý člověk či domácnost, kteří uvažují o pořízení bydlení pomocí úvěru, by neměli opomenout, aby byly schopni s rozpočtem pracovat i v případě nečekaných životních situací (např. dlouhodobá nemoc, invalidita, úmrtí, apod). S pořízením hypotečního úvěru souvisí lidské obavy ze závazku. Bance jako věřiteli zastavujeme nemovitost, kde žijeme.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem diplomové práce bude zanalyzovat a zhodnotit možnosti financování bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů v České republice. Zanalyzován bude především trh hypotečních úvěrů a trh úvěrů ze stavebního spoření. Dílčím cílem je na základě analýzy konkrétních hypotečních úvěrů vybrat optimální variantu financování vlastního bydlení pro fiktivního klienta.

### **2.2 Metodika**

Literární rešerše je zpracována metodou komparace a kompilace poznatků z odborné literatury a ostatních citovaných zdrojů. Poznatky jsou čerpány zejména z oblasti financování vlastního bydlení. Ve vlastní práci je využita jednak popisná metoda pro charakteristiku finančních produktů určených na financování bydlení. Využity jsou zejména metody vědeckého zkoumání komparace, analýzy a syntézy. Vstupní data jsou zpracována a zhodnocena a následně jsou vybrány vhodné optimální varianty k financování bydlení podle zadaných kritérií. Prostřednictvím metod komparace, dedukce a empirie jsou vyvozeny závěry a provedena doporučení pro fiktivní klienty.

Literární rešerše je zpracována metodou komparace a kompilace poznatků z odborné literatury a ostatních citovaných zdrojů. Poznatky jsou čerpány zejména z oblasti financování vlastního bydlení. Je použita popisná metoda jednak pro charakteristiku finančních produktů určených na financování bydlení, konkrétně stavebního spoření, úvěrů ze stavebního spoření, spotřebitelských úvěrů a hypotečních úvěrů, tak i pro charakteristiku základních typů bydlení, bytové politiky v ČR a základních pojmů v oblasti nemovitostí. Prameny dat jsou převážně statistiky a data zveřejněné Českou národní bankou, Českým statistickým úřadem, realitními kancelářemi a komerčními bankami.

Ve vlastní práci je využita popisná metoda pro aktuální nabídky finančních produktů určených na financování vlastního bydlení, konkrétně hypotečních úvěrů. V diplomové práci je zanalyzována aktuální situace na trhu s nemovitostmi, neboť ceny nemovitostí v posledních letech rostou. Pro analýzu aktuální situace na trhu s nemovitostmi jsou použity převážně statistiky realizovaných cen nemovitostí realitních kanceláří, protože

ceny nemovitostí uvedené v těchto statistikách odpovídají reálným prodejním cenám na trhu. Zanalyzována je především aktuální situace s cenami nemovitostí, bytů a domů dle zadaných kritérií (panel, cihla, osobní vlastnictví, družstevní). Dle zjištěných cen jsou v práci zpracovány přehledy průměrných cen na konkrétní dispozice nemovitosti s konkrétní výměrou. Dále je zanalyzována oblast pronájmů bytů ve vybraných městech v ČR a následně je v práci znázorněn i pokles cen pronájmů v Praze, který nastal v důsledku koronavirové pandemie. Využity jsou zejména metody vědeckého zkoumání komparace, analýzy a syntézy.

V práci je zprvu provedena finanční analýza fiktivního klienta, kterým je tří členná rodina. Na základě analýzy je zjištěno, že fiktivní klient má k dispozici 3 000 000 Kč vlastních prostředků a má zájem o koupi bytové jednotky v hodnotě 7 940 000 Kč. Výše hypotečního úvěru, který bude pro fiktivního klienta zpracováván je v hodnotě 5 000 000 Kč. Z finanční analýzy bylo zjištěno, že rodina má k dispozici celkový měsíční příjem 62 597 Kč. Následně jsou posouzeny běžné měsíční výdaje a závazky rodiny. V práci je uveden popis fiktivní nemovitosti, která bude předmětem hypotečního úvěru. Na základě zjištěných údajů je s pomocí vzorce č.1 uvedeným níže vypočten ukazatel LTV (Loan to Value), který vyjadřuje poměr mezi hypotečním úvěrem a hodnotou zástavní nemovitosti. Dle ČNB by tento ukazatel neměl přesáhnout 90 %.

$$LTV = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \times 100$$

V práci je dále provedena analýza hypotečních úvěrů dle zadaných kritérií vybraných bankovních institucí. Na základě této analýzy je vybráno pět hypotečních úvěrů od bankovních institucí, které jsou v práci detailně zkoumány. U všech bankovních institucí jsou posuzovány stejné parametry hypotečních úvěrů (úroková sazba, RPSN, délka fixace, doba splatnosti a výše úvěru). Veškeré podkladové údaje jsou čerpány zejména ze zveřejněných sazebníků a ceníků na webových stránkách každé bankovní instituce. V práci je posuzována výše splátek měsíčního úvěru včetně úroků a životního pojištění k úvěru. Mimo jiné je v práci proveden orientační výpočet ukazatele DSTI dle vzorce č. 2 uvedeného níže, který vyjadřuje poměr celkových závazků klienta ku čistému příjmu klienta. Dle ČNB by tento ukazatel neměl přesáhnout 40 %.

$$DSTI = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem}} \times 100$$

V práci jsou zpracovány přehledy nabídek hypotečních úvěrů od konkrétních bankovních institucí včetně posouzení nákladovosti (úroková sazba, poplatky spojené s hypotečním úvěrem, pojištění). Následně po posouzení tohoto přehledu bylo vybráno celkem 5 bankovních institucí, které dle kritérií nabízejí výhodné hypoteční úvěry za nízké úrokové sazby. V konečném výběru byly zvoleny mBank, UniCredit Bank, Moneta Money Bank, Sberbank a Raiffeisenbank. U každé z bankovních institucí byla provedena analýza stejných parametrů úvěru. Zkoumány byly především úrokové sazby, podmínky úvěru, poplatky spojené s pořízením, vedením a čerpáním úvěru a výše měsíční splátky. Dle zjištěných parametrů a údajů byla zpracována kalkulace nákladovosti u každého z hypotečních úvěrů od vybraných pěti bank.

V kalkulaci nákladovosti bank byly posouzeny jednak měsíční splátky úvěru včetně úroků, ale i orientační částka životního pojištění. Kalkulace byla přehledně sumarizována do celkové částky za měsíc, za rok a za 30 let splatnosti úvěru. Následně byly k celkové částce zaplacené za 30 let připočteny ostatní náklady jako jsou poplatky za zpracování žádosti, poplatky za čerpání úvěru, poplatek za ocenění nemovitosti pro účel banky. Celková suma zaplacená za úvěr včetně úroků, pojištění a poplatků byla s ostatními vstupními údaji určena pro komparaci těchto nabídek hypotečních úvěrů.

Komparace byla provedena na základě vytvořené tabulky se vstupními údaji k porovnání. Vycházelo se především z celkové částky nákladů na úvěr. Dle komparace byly banky seřazeny od nejvýhodnější (1) po méně výhodné (5).

Vstupní data z analýzy hypotečních úvěrů jsou zpracována a zhodnocena a následně jsou vybrány vhodné varianty k financování bydlení pro fiktivního klienta podle zadaných kritérií. Prostřednictvím metod komparace, dedukce a empirie jsou vyvozeny závěry a vybrána konkrétní optimální varianta financování bydlení pro fiktivního klienta a provedena doporučení pro konkrétní klienty včetně popisu postupu, jak optimální hypoteční úvěr od konkrétní bankovní instituce získat. Využity jsou zejména metody vědeckého zkoumání komparace, analýzy a syntézy.



## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Bytová politika v ČR

V návaznosti na financování bydlení je vhodné zdůraznit, že i stát hraje svou roli oblasti poskytování bydlení či podpory financování bydlení. Jedním ze základních cílů státu v oblasti bytové politiky je vytvářet vhodné právní, institucionální a fiskální prostředí na trhu s byty. Stát by neměl být překážkou pro ekonomické fungování trhu s byty, avšak měl by být schopen se postarat o ty skupiny domácností, které se o své bydlení nemohou postarat samy. Koncepce bytové politiky schválená vládou, představuje závazný strategický dokument, který stanovuje základní směr vývoje a konkrétní cíle v oblasti bydlení. (mmr.cz, 2020)

Cíle bytové politiky jsou:

- fungování trhu bydlení na základě právní úpravy (vlastnické, nájemní, družstevní bydlení) spolu s vymahatelností práva
- odstranit cenové a právní deformace nájemního bydlení
- zvýšit finanční dostupnost bydlení pro domácnosti (spolu se sociálními dávkami pro domácnosti s nižšími příjmy)
- zvýšit nabídku bydlení, podpořit nové výstavby bytů (i pro sociálně slabší)
- zvýšit kvalitu bydlení
- monitorovat trh s byty za účelem efektivity nástrojů a jejich korekce
- aplikovat nediskriminační pravidla společného trhu EU, podmínky hospodářské soutěže a slučitelnost veřejných podpor s komunitárním právem (mmr.cz, 2020)

Konkrétní cíle jsou naplňovány právními předpisy a to např. novým občanským zákoníkem, zákonem o jednostranném zvyšování nájemného, zákonem o vlastnictví bytu a podobně. Cíle jsou nadále naplňovány pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení skrze programy financované státním rozpočtem. (mmr.cz, 2020) Cenově dostupnou bytovou politiku je nutno udržovat v dlouhodobé koncepci, která bude koherentní a progresivní pro všechny, kteří potřebují bydlení. (Ginn, a další, 2013)

Ministerstvo pro místní rozvoj má například program Podpora bydlení v roce 2020, který obsahuje podprogramy:

- Podprogram Technická infrastruktura – má za cíl rozšířit nabídku zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu bytových domů nebo rodinných domů.
- Podprogram Podporované byty – cílem je vznik podporovaných bytů v ČR, které slouží jako sociální bydlení pro osoby v cílové skupině (např. osoby v ekonomicky neaktivním věku – seniory; osoby se ztíženým přístupem k bydlení v důsledku zvláštních potřeb či v nepříznivé sociální situaci – věk, zdravotní stav).
- Podprogram Bytové domy bez bariér – cílem je zkvalitnění bytového fondu; odstranění bariér pro vstup do domu a výtahu; výstavba osobních výtahů v domech. (mmr.cz, 2020b)

## 3.2 Druhy bydlení

Pro každého jedince či rodinu je vhodná jiná možnost bydlení. Záleží na mnoha okolnostech, jakou cestu si dotyčný zvolí. Pro někoho je lepší bydlet v pronájmu a měsíčně za něj platit nájemné majitelům nemovitosti, a pro někoho je praktičtější a výhodnější pořídit si vlastní bydlení. Pokud uvažujeme o pořízení vlastního bydlení, tak zajisté proto, že chceme své omezené finanční prostředky využít co možná nejlépe. (Syrový, 2009)

Člověk, který platí nájemné, platí tyto peníze dalším osobám a nemá z toho žádný jiný užitek, kromě základního užití bytu – bydlení. Ovšem pokud má člověk vlastní bydlení a například splácí hypoteční úvěr, znamená to, že peníze plynou do majetku, který je v jeho vlastnictví a může s ním v rámci možností nakládat dle svého uvážení. Toto má velký psychologický vliv na člověka, nýbrž člověk, který platí nájem má pocit, že „vyhazuje peníze z okna“, přičemž člověk, který splácí hypoteční či jiný úvěr na bydlení ví, že peníze plynou do jeho majetku a nejsou „ztraceny“. Z ekonomického pohledu si v obou případech něco půjčujeme a musíme za to zaplatit danou cenu. V případě bydlení v pronájmu platíme nájemné, a v případě splácení vlastního bydlení úvěrem platíme splátky včetně úroků za vypůjčení finančních prostředků. (Syrový, 2009)

### 3.2.1 Pronájem bytu

Nájem bytu nebo domu je zvláštním typem nájmu, který je v novém občanském zákoníku „NOZ“ upraven zvlášť vedle obecné úpravy nájmu. Nájem bytu slouží k zajištění bytových potřeb nájemce. Nájem bytu se od obecného nájmu liší svým předmětem, účelem a jedním

ze subjektů. Předmětem nájmu musí být byt nebo dům, musí být pronajat za účelem bydlení a nájemcem musí být člověk (fyzická osoba). (epravo.cz, 2013) (Zákon č. 89/2012 Sb., 2012)

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které tvoří část domu – obytný prostor a jsou určeny k účelu bydlení. Domem se rozumí stavba, která slouží k zajišťování bytových potřeb nájemce. Pokud si pronajímatel a nájemce sjednají, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako kdyby byl pronajat obytný prostor. Nerozhoduje tudíž veřejnoprávní určení prostor, ale dohoda stran. Nově smlouva o nájmu bytu nemusí obsahovat přesné označení bytu, příslušenství v bytě, rozsah jeho užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu. (epravo.cz, 2013)

Nájemní smlouva musí mít vždy písemnou formu. Obě strany si sjednávají pevnou částku nájemného za jeden měsíc a dále si mohou sjednat každoroční zvyšování nájemného. Nájemce platí nájemné za kalendářní měsíc zpravidla předem, nejpozději do pátého až patnáctého dne příslušného měsíce, nebylo-li sjednané datum jiné. Společně s nájemným musí nájemce platit zálohy na služby, které zajišťuje pronajímatel. Pronajímatel má právo si z části zajistit platbu nájemného pomocí poskytnutí jistoty neboli kauce. Kauce může být až do výše šestinásobku nájemného. (Zákon č. 89/2012 Sb., 2012)

Nájemní smlouva může být po dohodě subjektů sjednána na dobu určitou i neurčitou. V případě, že by ve smlouvě nebylo uvedeno, na jakou dobu se nájem sjednává, pak je smlouva dle zákona považována jako smlouva na dobu neurčitou. (Novotný, 2014) Nájemce je povinen užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou. Nájemce může v bytě podnikat, pokud tím nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt. Nájemce má oprávnění chovat v bytě zvíře, pokud tím nezpůsobí nepřiměřené obtíže pronajímateli či ostatním obyvatelům domu. Pronajímatel má povinnost udržovat byt ve stavu způsobilém k užívání po dobu trvání nájmu. Nájem bytu či domu může zaniknout z důvodů: uplynutím sjednané doby, odstoupením od smlouvy nebo výpovědí. (epravo.cz, 2013) (Zákon č. 89/2012 Sb., 2012)

Výpověď z nájmu musí mít dle NOZ formu písemnou a musí být doručena druhé straně. V situaci, kdy výpověď podává pronajímatel, je povinen poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná. Nájemce má oprávnění vypovědět smlouvu na dobu určitou, pouze

pokud se významně změní okolnosti, ze kterých strany při uzavření smlouvy vycházely. Pronajímatel může vypovědět smlouvu ve tříměsíční výpovědní lhůtě ze zákonem stanovených důvodů. Pronajímatel má ovšem právo vypovědět smlouvu bez výpovědní lhůty v případě, kdy nájemce poruší zvláště závažným způsobem svou povinnost (nezaplatí nájemné, poškodí byt či jeho příslušenství, užívá-li byt jiným způsobem, než bylo ujednáno). (epravo.cz, 2013)

U nájmu existuje také pojem podnájem. To znamená, že nájemce bytu umožní užívat pronajatou nemovitost třetí osobě. V tomto případě však nájemce plně odpovídá pronajímateli za jednání a chování třetí osoby tak, jako by byla věc v jeho samotném užívání. Obě strany po dohodě mohou sjednat užívací právo třetí osobě, ovšem pouze za předpokladu, že k tomu dá pronajímatel písemný souhlas. (Novotný, 2014)

### **3.2.2 Osobní vlastnictví**

Osobní vlastnictví, zkráceně OV, znamená, že předmětná nemovitost je přímým majetkem svého majitele. Majitel s ní může nakládat dle svého uvážení, ovšem v mezích zákona (pronajímat, prodat, rekonstruovat...). Osobní vlastnictví je evidované v katastru nemovitostí a prokazatelné tzv. listem vlastnictví. OV je popsáno v Novém občanském zákoníku. Právo k nemovitosti v OV nezaniká okamžikem smrti majitele, ale automaticky přechází do dědického řízení. (Zákon č. 89/2012 Sb., 2012)

Do listopadu roku 2019 měl majitel nemovitosti vždy povinnost uhradit daň z nabytí nemovitosti, která činila 4 % z kupní ceny nemovitosti, kterou hradil vždy kupující. (Kout, 2018) Ovšem toto neplatí od dubna 2020, kdy prošel návrh zákona na zrušení daně z nemovitých věcí. Zákon byl navržen Ministerstvem financí a platí zpětně pro vklady do katastru nemovitostí od prosince 2019 a pozdější. Návrh zákona byl vytvořen v důsledku epidemiologické situace s novým typem koronaviru COVID-19, s cílem roztočit znovu kola ekonomiky a podpořit tak mladé lidi a rodiny ke koupi vlastní nemovitosti i za takovéto situace. Tento návrh mimo daně z nabytí nemovitosti upravuje i prodloužení časového testu pro příjmy z prodeje nemovitých věcí, neurčených k vlastnímu bydlení. Časový test bude od ledna 2021 prodloužen z 5 na 10 let, avšak u vlastního bydlení časový test zůstává na dobu 2 let. (mfcr.cz, 2020)

Výhodou osobního vlastnictví je, že majitel s nemovitostí může volně nakládat, například:

- pronajímat (bez souhlasu dalších vlastníků)
- prodat (pokud mu v tom nebrání jiné zákonné omezení či smluvní povinnosti)
- vnitřně upravovat a rekonstruovat (bez souhlasu třetí osoby, při dodržení stavebních a souvisejících předpisů)

Prodat nemovitost v osobním vlastnictví je výhodné spíše v případě, kdy majitel měl v dané nemovitosti hlášené trvalé bydliště po dobu alespoň 2 let, nebo, pokud byl vlastníkem nemovitosti alespoň po dobu 5 let (nyní již 10 let) bez trvalého bydliště. K prodeji nemovitosti v OV je potřeba list vlastnictví, snímek katastrální mapy, nabývací titul a další dokumenty. S kupcem se podepíše kupní smlouva a následně musí být podán návrh na vklad do katastru nemovitostí. Převod vlastnictví bytu včetně zápisu do katastru nemovitostí může trvat až 3 měsíce. U bytů v OV platí domovní řád, který je nutné dodržovat. U bytů v OV je povinnost platit příspěvek na provoz domu (společných prostor) a fond oprav. (kova.cz, 2020) (Zákon č. 89/2012 Sb., 2012)

U nemovitostí v osobním vlastnictví, především u bytů je ze zákona stanovená povinnost se o byt náležitě starat. Majitel bytu přebírá plnou odpovědnost za škody a újmy, které vznikly v souvislosti s užíváním bytu. Příkladem je vytopený byt, kvůli špatnému stavu vodovodních trubek a rozvodů. Pro předcházení potížím z těchto závad a situací je doporučeno mít sjednané pojištění občanské odpovědnosti a pojištění domácnosti. Další povinností je, aby majitel každé nemovitosti každoročně hradil daň z nemovitých věcí (dříve daň z nemovitosti). Ta slouží ke zdanění vlastnictví nemovitých věcí (stavební parcely, domy, byty, pastviny, orná půda apod.) a její výše se každoročně může měnit. Výše daně z nemovitých věcí je stanovena na základě parametrů nemovitosti (např. o jaký typ nemovitosti se jedná, jaká je výměra v m<sup>2</sup>, počtem nadzemních podlaží, dle území obce). V případě bytu v OV je nutné, aby s některými většími rekonstrukcemi a úpravami bytu souhlasilo společenství vlastníků jednotek, zkráceně SVJ. Majitel bytu musí také SVJ hlásit, kolik osob v bytě pobývá a případně sdělit údaje osob, které jsou v bytě v pronájmu. (hledambyt.cz, 2020)

### 3.2.3 Družstevní bydlení

Družstevní bydlení je druh bydlení, který je na rozhraní mezi vlastnickým a nájemním bydlením. Na rozdíl od osobního vlastnictví není družstevní byt ve vlastnictví vlastníka, ale vlastníkem je bytové družstvo. Každý člen tohoto družstva má svůj členský podíl, který mu dává právo k nájmu konkrétní bytové (nebo garážové, nebytové) jednotky. Družstevní bydlení má své výhody, které usnadňují jeho získání. Družstevní bydlení bývá proto lépe dosažitelné než u pořízení bytu v osobním vlastnictví. Výhodami je způsob financování, nižší cena, snadná správa bytu, méně složitý a rychlejší prodej bytu na základě převodu družstevního podílu (členských práv a povinností) včetně práva na nájem nového člena družstva. (sbdpraha.cz, 2020)

V předchozích 10 letech zájem o družstevní byty klesal a nová výstavba jak družstevních, tak obecních bytů téměř vymizela. Zájem o družstevní bydlení se ale v poslední době opět zvedl a je zajímavým řešením pro zájemce o bydlení. Pro současně působící developery na trhu s nemovitostmi je to možnost, jak dosáhnout zvýšení poptávky po těchto bytech. Družstevní bydlení je výhodná alternativa vlastnického bydlení, pokud člověk nechce bydlet v pronájmu. (sbdpraha.cz, 2020)

Bytové družstvo si samo zajišťuje vhodný pozemek, vytváří projektovou dokumentaci, vyřizuje veškeré úřední a stavební povolení a také zadává stavební činnosti. Na financování výstavby jsou použity částečně členské vklady a také úvěr, u kterého je žadatelem družstvo. Kdo chce být člen družstva neboli družstevník, musí se přihlásit za člena družstva a zaplatit členský vklad. Poté má jako družstevník právo na nájem bytové jednotky. Zbylou cenu bytu musí družstevník splácet měsíčními úhradami, kterými se zároveň podílí na splátkách úvěru, které si vzalo družstvo. Družstevník je tedy pouze členem družstva a byt vlastní družstvo, a ne konkrétní družstevník. (sbdpraha.cz, 2020)

Žadatel o úvěr je vždy bytové družstvo, díky čemuž se družstevník nemusí zadlužovat bance ani prokazovat svůj příjem. Členský vklad, který musí družstevník zaplatit činí zpravidla 25-30 % z kupní ceny bytu a zbylou část ceny následně splácí družstevník formou stejně vysokých měsíčních splátek po dobu 20-25 let. Družstevní bydlení je tedy kombinace nájemního vztahu s právem na budoucí vlastnictví bytu. Na rozdíl od hypotečních úvěrů má družstevník možnost předčasně splatit zbývající cenu bytu, a to bez sankcí. Následně po uhrazení celé ceny bytu, lze byt převést do osobního vlastnictví

družstevníka. Vzhledem k tomu, že je družstevní byt pořízen formou převodu družstevního podílu na nového člena družstva, je tu výhoda, že družstevník neplatí daň z nabytí nemovité věci. U koupě bytu v osobním vlastnictví se až do podzimu roku 2019 daň z nemovitosti ve výši 4 % z kupní ceny nemovitosti platit musela. Nyní je to bez rozdílu a oba druhy vlastnictví nejsou zasaženy daní při koupi nemovitosti. (sbdpraha.cz, 2020) Postup pořízení družstevního bytu se značně liší od pořízení bytu v osobním vlastnictví a probíhá v následujících krocích:

#### 1) Nezávazná rezervace bytu

Zájemce provede nejdříve nezávaznou rezervaci konkrétního družstevního bytu u bytového družstva, kterému byt náleží. Rezervace má zpravidla omezenou platnost a to maximálně 7 dní. Během této doby má zájemce možnost rezervaci zrušit, a to bez sankcí. Rezervace se provádí buď osobně, telefonicky nebo emailem.

#### 2) Rezervační smlouva

V tomto kroku musí zájemce uzavřít rezervační smlouvu ke konkrétnímu bytu a ve stanovené lhůtě od podpisu smlouvy musí uhradit rezervační poplatek ve stanovené výši. Poplatek bude následně započten na úhradu dalšího členského vkladu.

#### 3) Přihláška do družstva

Po podepsání rezervační smlouvy podá žadatel přihlášku do družstva a uhradí základní členský vklad a zápisné ve stanovené výši.

#### 4) Přijetí žadatele za člena družstva

Žadatel bude ve stanovené lhůtě od podání přihlášky do družstva přijat za člena družstva a současně s rozhodnutím o přidělení konkrétního bytu. O tomto bude informován písemným oznámením a zároveň s družstvem uzavře smlouvu o budoucí smlouvě nájemní.

#### 5) Další členský vklad

Jakmile žadatel obdrží oznámení o přijetí za člena družstva, je povinen ve stanovené lhůtě uhradit další členský vklad v obvyklé výši 25-30 % z pořizovací ceny bytu (vč. parkovacího stání a příslušenství – pokud k bytu náleží). Od tohoto vkladu je odečten rezervační poplatek. Další členský vklad je možné zvýšit na požádání člena družstva, čímž může ovlivnit budoucí výši jeho následné anuitní splátky.

#### 6) Uzavření nájemní smlouvy

Jakmile proběhne kolaudace budovy, družstvo uzavře s členem družstva nájemní smlouvu na přidělený byt. Člen družstva bude v souladu s podmínkami banky hradit předem

stanovené měsíční splátky úvěru. Dále bude hradit příspěvek na správu a provoz činnosti družstva a společných částí domu, zálohy na energie a média spotřebované v bytě člena družstva. V případě, že člen družstva splatí celou zbývající část ceny bytu, může za stanovených podmínek požádat družstvo o převod bytu do svého vlastnictví. (sbdpraha.cz, 2020)

### 3.3 Stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření

Na financování bydlení bývají zpravidla použity jak vlastní, tak cizí zdroje. Může se jednat o kombinaci vlastních úspor, stavebního spoření a hypotečního úvěru, spotřebitelského úvěru, případně naspořených peněz z jiných finančních produktů (akcie, dluhopisy, termínované vklady, podílové fondy). Financovat nemovitost lze taktéž hotově bez použití úvěru. Mnoho lidí se při výběru zaměřuje především na výši úrokové sazby, ovšem to není jediný parametr, který by měli brát v potaz. Dalšími důležitými parametry jsou například délka fixace, garantovaná úroková sazba, doba splácení, poplatky v případě dřívějšího splacení úvěru a další podmínky. (Lukáš, a další, 2014)

Stavební spoření je specifický finanční produkt, jehož vznik podnítila potřeba financování bydlení rodin či jednotlivců. V určitém segmentu je stavební spoření alternativou k hypotečním úvěrům, je zcela odlišný od klasických bankovních postupů, jelikož využívá vlastní způsob řízení aktiv a pasiv. (Lukáš, a další, 2014) Dále se nachází obrázek č. 1 s přehledem aktuálně působících stavebních spořitelen na trhu v ČR.

Obrázek 1: Seznam stavebních spořitelen



Zdroj: (mfcr.cz, 2020), Vlastní zpracování



### **3.3.1 Základní charakteristika stavebního spoření**

Stavební spoření je dlouhodobě stabilním a oblíbeným produktem díky jeho vlastnostem. Spoření je tvořeno tak, aby zajistilo dostupnost k dlouhodobému financování pro co největší skupinu možných účastníků. Stavební spoření má význam především v období vysokých úrokových sazeb, nebo v období, kdy je na trhu nedostatek dlouhodobého kapitálu, potřebného pro financování bydlení. Stavební spoření má výhody plynoucí ze spojení vlastních a cizích zdrojů a zároveň při splnění určitých podmínek stát podporuje toto spoření každoroční podporou. (Lukáš, a další, 2014)

### **3.3.2 Fáze stavebního spoření**

Produkt stavebního spoření má dvě fáze, přičemž první fáze je započata uzavřením smlouvy o stavebním spoření. Při uzavření smlouvy o stavebním spoření si účastník zvolí tarif, ve kterém chce spořit a cílovou částku spoření. Tarif vymezuje základní parametry pro spoření (výši úrokové sazby, výše měsíční úložky) a podmínky pro získání úvěru a jeho následné splácení (úroková sazba úvěru, výše měsíční splátky). Po uzavření smlouvy pokračuje první fáze – fáze spoření, délka fáze není nikterak omezena a trvá několik let. Záleží na rozhodnutí účastníka, jak dlouho tato fáze potrvá a jakým způsobem ji ukončí.

Druhá fáze je fáze úvěrová. Tato fáze není pro účastníka spoření povinná. Do úvěrové fáze účastník vstupuje přidělením cílové částky, která je vázána na podmínky stavební spořitelny. Po přidělení této cílové částky je účastníkovi vyplacena naspořená částka a pokud má sjednanou úvěrovou smlouvu, může zároveň čerpat úvěr ze stavebního spoření. Úvěr může účastník použít pouze na financování bytových potřeb a je poskytován do výše rozdílu mezi cílovou částkou a naspořenou částkou. Úvěr je standardně splácen pravidelnými měsíčními splátkami po dobu několika let a jeho úroková sazba je ze zákona limitována. Fáze splácení úvěru je zpravidla delší než samotná fáze spoření. (Lukáš, a další, 2014)

### **3.3.3 Smlouva o stavebním spoření**

Smlouva o stavebním spoření je specifický druh smlouvy a je popsána v Zákoně o stavebním spoření. Smlouvu může uzavřít fyzická i právnická osoba. Nárok na státní podporu může získat pouze fyzická osob (občan).

Smlouva o stavebním spoření obsahuje:

- výši pravidelné úložky,
- výši cílové částky zvolenou účastníkem,
- prohlášení účastníka o žádosti o státní podporu,
- podmínky stavební spořitelny pro přidělení cílové částky,
- úrokovou sazbu úložek (vkladů) a úrokovou sazbu úvěru ze stavebního spoření.

Smlouva mimo jiné obsahuje základní parametry úvěru, který bude moci účastník v budoucnosti využít. To je pro účastníka výhodné, především z důvodu poskytnutí jistoty pro budoucí rozhodování. Stavební spořitelna je účastníkovi vždy povinna úvěr poskytnout, a to s parametry, které jsou ve smlouvě sjednány, zatímco účastník není nikterak nucen úvěr čerpat a může tak učinit až za několik let po uzavření smlouvy. Smlouvu tvoří formulář, ve kterém se vyplňují potřebné údaje o účastníkovi a volitelné parametry smlouvy. Povinnou součástí smlouvy jsou Všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny. (Lukáš, a další, 2014)

Uzavřením smlouvy jsou pro obě zúčastněné strany závazné sjednané podmínky. Může však nastat situace, kdy účastník zjistí, že mu jeho konkrétní předem domluvené parametry nevyhovují. Může se tak stát v případě, kdy při podpisu smlouvy účastník nepředpokládá, že v budoucnu bude čerpat úvěr a zvolí proto nízkou cílovou částku. Životní situace účastníka se však během nějaké doby změní, bude si chtít pořídit vlastní byt a mohl by proto využít své smlouvy o stavebním spoření k využití úvěru, ovšem cílová částka je nastavena velmi nízkou. V tomto a jiných případech je možné se stavební spořitelnou domluvit změnu smlouvy. (Lukáš, a další, 2014) (Zákon č. 96/1993 Sb., 1993)

Změna ve smlouvě se může týkat některého z parametrů – změně cílové částky či rozdělení cílové částky, změně tarifu, nebo převedení nároku na úvěr na jiného účastníka. K odsouhlasení změny je nutný souhlas obou stran, tedy i stavební spořitelny. Stavební spořitelna si za změnu může naúčtovat poplatek. (Lukáš, a další, 2014)

### **3.3.4 Volba cílové částky**

Cílová částka patří do parametrů smlouvy o stavebním spoření a stanovuje celkový objem prostředků, který může účastník získat. Maximální výše úvěru, který může účastník získat je rovna rozdílu mezi naspořenou částkou a cílovou částkou. Podle výše cílové částky se

dále stanoví poplatek za uzavření smlouvy, minimální měsíční úložka a minimální měsíční splátka úvěru (pokud je poskytnut). Cílová částka ovlivňuje i výpočet hodnotícího čísla, které určuje vznik nároku na přidělení úvěru. Cílovou částku si účastník zvolí sám, dle svého uvážení, avšak musí splnit minimální výši, která se u každé spořitelny liší. Obvykle se pohybuje v rozmezí 20 000 – 50 000 Kč. (Lukáš, a další, 2014)

V rámci nastavení cílové částky může nastat tzv. přespoření. To nastane, pokud účastník naspoří vyšší částku, než je nastavena cílová částka. K tomu může dojít z různých důvodů, a to například, když účastník spoří déle, než byl původní předpoklad či vkládá měsíční úložky ve vyšší částce, než bylo naplánováno ve smlouvě. Přespoření je považováno za nepřípustné, ačkoliv není upraveno v zákoně. Přespoření je ale zmíněno ve všeobecných obchodních podmínkách (jak mu předcházet a jak postupovat, když k němu dojde...). Každá stavební spořitelna má odlišné postupy a vždy je potřeba vycházet z VOP konkrétní spořitelny. V zájmu účastníka spoření je předcházet takové situaci. Možné reakce spořitelny na přespoření:

- stavební spořitelna může odmítnout platbu účastníka,
- může platbu vrátit, nebo
- přeúčtovat na jiný účet stavebního spoření daného účastníka (pokud má účastník více účtů),
- může být zvýšena cílová částka,
- smlouva o stavebním spoření může být ukončena (spořitelna má právo smlouvu vypovědět v případě, že dojde k přespoření). (Lukáš, a další, 2014)

### **3.3.5 Změna a rozdělení cílové částky**

Nejčastější změnou smlouvy je změna cílové částky. Na tu jsou vázány další parametry, které se změní současně při změně cílové částky. Jedná se o změnu výše měsíční úložky a výše splátek budoucího úvěru, pokud bude čerpán. Po změně cílové částky musí stavební spořitelna přepočítat hodnotící číslo smlouvy a následně se změní podíl naspořené částky ku cílové částce. Zvýšení cílové částky může způsobit, že smlouva již nebude splňovat podmínky pro přidělení, nebo se doba přidělení oddálí. Stavební spořitelna si účtuje poplatek za zvýšení cílové částky, a ten činí běžně 1 % z rozdílu mezi původní a zvýšenou částkou. Rozdělení cílové částky probíhá tak, že se sníží cílová částka a současně se vytvoří nová smlouva s cílovou částkou, která odpovídá snížení původní smlouvy.

Účastník má tudíž dvě smlouvy, které jsou v součtu cílových částek rovny cílové částce smlouvy původní. Při uzavření nové smlouvy tímto způsobem účastník neplatí poplatek za uzavření smlouvy, to je hlavní důvod existence této operace. (Lukáš, a další, 2014)

### 3.3.6 Volba tarifu

Tarify stavebního spoření jsou vlastně jeho variantami. Stavební spořitelny nabízí svým účastníkům rozdílné varianty produktu, které se mohou lišit úročením vkladů či v podmínkách získání úvěru. Tarif stavebního spoření vymezuje úrokovou sazbu vkladů a úvěru ze stavebního spoření, minimální výši měsíční úložky, podmínky přidělení úvěru a minimální výši splátek úvěru. Volba tarifu může ovlivnit i výši některých poplatků. Například přátelský účastník, který nemá zájem o čerpání úvěru, se zajímá především o úrokovou sazbu z vkladů. Jeho rozhodnutí bude záviset zejména na úrokové sazbě vkladů a poplatcích spojených s uzavřením smlouvy a vedením účtu. Před výběrem tarifu je vhodné, aby každý účastník zvážil všechna pro a proti. V praxi se běžně stává, že účastníci, kteří měli za cíl pouze spořit, své rozhodnutí později chtějí změnit, a ne vždy je změna možná. Složitější je situace účastníka, který má zájem o překlenovací úvěr či úvěr ze stavebního spoření. (Lukáš, a další, 2014)

Tohoto účastníka se budou týkat všechny podmínky, které daný tarif obsahuje. Pro účastníka, který chce čerpat úvěr a nemůže si dovolit platit vysoké splátky, je pak omezující parametr výše měsíčních splátek úvěru. Avšak výhodou parametru výše splátky je, že je neměnná a předem stanovená po celou dobu trvání úvěru. Účastník může tedy předem zjistit, zda pro něj bude splácení úvěru únosné v rámci jeho dostupných příjmů. Největší finanční zátěž padá na účastníka, který čerpá překlenovací úvěr, protože v této době musí zároveň i pravidelně spořit na svůj účet stavebního spoření. Pro tyto situace je vhodné si od poradce nechat spočítat modelový příklad, ze kterého je možné zjistit finanční náročnost a zatížení pro účastníka.

Tarif je možné změnit. Účastník žádá změnu tarifu především ve spojitosti s poskytnutím úvěru. Změna tarifu může ovlivnit rychlejší přidělení cílové částky a nižší splátky úvěru. Tarify jsou nabízeny s různými úrokovými sazbami. Přejít na jiný tarif je možný jen pokud to dovolují Všeobecné obchodní podmínky spořitelny, případně za stanovených podmínek. (Lukáš, a další, 2014)

### 3.3.7 Úvěry ze stavebního spoření

Stavební spořitelny poskytují kromě produktu stavebního spoření i překlenovací úvěry. Překlenovací úvěr může využít ten účastník, který chce nebo potřebuje získat prostředky na financování bydlení dříve, než splní podmínky pro přidělení cílové částky. Překlenovací úvěr může být stavební spořitelnou poskytnut ještě před ukončením fáze spoření, nebo na jejím začátku. (Lukáš, a další, 2014)

Každá stavební spořitelna požaduje od klienta dosažení určitého hodnotícího čísla, jako jednu z podmínek pro získání úvěru ze stavebního spoření. Výši hodnotícího čísla může spořitelna měnit a sama si určuje jeho výši. Hodnotící číslo se počítá zpravidla na konci každého měsíce a každá ze stavebních spořitelen používá jiné způsoby a vzorce k výpočtu. U každé stavební spořitelny se můžeme setkat s různými názvy či označeními pro pojem hodnotícího čísla. (stavebky.cz, 2020) Přehled níže v tabulce č. 1.

**Tabulka 1: Označení hodnotícího čísla**

Stavební spořitelna	Název
ČMSS	hodnotící číslo
MPSS	parametr ohodnocení
MSS	ohodnocovací číslo
RSTS	ukazatel zhodnocení
SSČS	bodové hodnocení

**Zdroj:** (stavebky.cz, 2020)

Hodnotící číslo vyjadřuje především dosaženou hodnotu smlouvy. Čím vyšší hodnotící číslo klient má, tím vyšší má šanci na získání úvěru. (penize.cz, 2020)

### 3.3.8 Státní podpora stavebního spoření

Stejně jako u penzijního spoření, stát přispívá i na stavební spoření. Roční výše této podpory je maximálně do částky 2 000 Kč na jednoho účastníka spoření. Aby byla státní podpora přiznána, musí účastník splnit podmínky, které mu tvoří nárok na podporu. Jednou z podmínek je, aby účastník naspořil roční částku alespoň 20 000 Kč v každé smlouvě, ve které chce státní podporu využít (podpora není omezena pouze na jednu smlouvu, ovšem nesmí překročit roční limit 2 000 Kč). Pokud má tedy účastník uzavřených více smluv, pak může o státní podporu žádat u každé z nich. Další podmínky jsou: účastník musí být

fyzická osoba a být občanem ČR s přiděleným rodným číslem, účastník musí na účet u stavební spořitelny ukládat finanční částky nejméně po dobu 6 let (minimální doba trvání spoření pro přiznání státní podpory). (Zákon č. 96/1993 Sb., 1993)

Při stavebním spoření, které trvá po dobu minimálně 6 let, účastník obdrží státní podporu ve výši 12 000 Kč. Jestliže naspořená částka přesahuje 20 000 Kč u dané smlouvy, tak se převyšující částka následně převádí do dalšího roku. Ovšem toto platí, pokud má účastník po celou dobu trvání spoření součástí smlouvy i prohlášení, které dokládá, že v rámci dané smlouvy žádá o přiznání podpory. (cmss.cz, 2020a) (Zákon č. 96/1993 Sb., 1993)

### **3.3.9 Výhody stavebního spoření oproti jiným produktům**

Hlavní výhodou stavebního spoření je především jeho bezrizikovost. Státní podpora 10 % z ročního vkladu 20 000 Kč. Veškeré vklady jsou ze zákona pojištěné, stejně jako v případě vkladů u bank. Garantovaný úrok zhodnocení uložených finančních prostředků. Pokud vznikne nárok na čerpání úvěru ze stavebního spoření, má účastník možnost ho využít již po 2 letech spoření a za velmi nízký úrok. Při využití možnosti úvěru ze spoření není nutné žádné zajištění. Jeden účastník může mít založených více smluv u stavební spořitelny a spořit tak například odděleně každému dítěti zvlášť. Mimo jiné je výhodou i věk, který není omezený. (stavebni-sporeni.cz, 2020)

Nevýhodou stavebního spoření je jeho zatížení daní z úroků ve výši 15 %, ovšem to je shodné s vklady u bank. Abychom se u spoření vyhnuli daním, museli bychom zvolit jiné produkty (např. investování do podílových fondů), ovšem s větším rizikem. Státní podpora je zároveň výhodou i nevýhodou, nevýhodou je ve smyslu, že se vztahuje na jednoho účastníka a není možné ji čerpat mnohonásobně na více smluv ve stejné maximální roční výši (např. tři založené smlouvy o stavebním spoření by přinesly třikrát státní podporu ve výši 2 000 Kč). Další nevýhodou je spořicí doba minimálně 6 let. (stavebni-sporeni.cz, 2020)

### **3.3.10 Příklady stavebního spoření a úvěru**

Příklad dále v tabulce č. 2 zobrazuje variantu optimálního stavebního spoření od ČMSS s využitím maximální státní podpory a smlouvou zdarma. Výpočet zahrnuje poplatky a úhrady a nezahrnuje daň. Z výpočtu vyplývá, že za 6 let spoření klient stavební spořitelny

ČMSS získá navíc k naspořeným vkladům 15 337 Kč (ve výpočtu není zahrnuto zdanění úroků ve výši 15 %). Takovéto stavební spoření je vhodné např. k financování menší rekonstrukce či modernizaci bydlení.

**Tabulka 2: Příklad stavebního spoření od ČMSS**

<b>Cílová částka</b>	<b>150 000 Kč</b>
Doporučený měsíční vklad	1 850 Kč
Minimální měsíční vklad	750 Kč
Délka stavebního spoření	6 let
Vklady celkem	+ 133 200 Kč
Úroky včetně bonusu	+ 4 354 Kč
Státní podpora	+ 13 503 Kč
Úhrada za vedení účtu	- 2 520 Kč
Úhrada za uzavření smlouvy	0 Kč
<b>CELKOVÁ NASPOŘENÁ ČÁSTKA</b>	<b>148 537 Kč</b>

Zdroj: (cmss.cz, 2020), Vlastní zpracování

Příklad níže v tabulce č. 3 znázorňuje kombinaci stavebního spoření s využitím úvěru ze stavebního spoření od RSTS. Klient si ve smlouvě o stavebním spoření sjednal cílovou částku 310 000 Kč, přičemž naspořená částka prozatím činí 110 150 Kč. Dle posouzení Raiffeisenbank stavební spořitelny klient splňuje nárok na získání úvěru ze stavebního spoření, jehož výše činí 199 850 Kč. Úroková sazba je stanovena na 2,99 % p.a. a RPSN činí 3,35 % p.a. Při délce úvěru 143 měsíců a měsíčních splátkách v částce 1 705 Kč klient zaplatí celkem za úvěr včetně všech úroků, poplatků za vedení účtu a výpisů z účtu částku 241 403 Kč. Za necelých 12 let splácení úvěrů zaplatí klient bance o 41 553 Kč navíc. Pokud klient využije možnost úvěru ze stavebního spoření, může to pro něj být velmi výhodné oproti klasickým spotřebitelským úvěrům.

**Tabulka 3: Příklad úvěru ze stavebního spoření od RSTS**

<b>Cílová částka stavebního spoření</b>	<b>310 000 Kč</b>
Zůstatek na účtu stavebního spoření	110 150 Kč
Výše úvěru	199 850 Kč
Úroková sazba	2,99 % p.a.
RPSN	3,35 % p.a.
Délka úvěru	143 měsíců
Měsíční splátka	1 705 Kč
Poplatek za vedení účtu	90 Kč / čtvrtletí
Poplatek za výpis z účtu	21 Kč / rok
<b>CELKOVÁ ČÁSTKA ÚVĚRU</b>	<b>241 403 Kč</b>

Zdroj: (rsts.cz, 2020), Vlastní zpracování

Úvěr ze stavebního spoření může být výhodný spíše v případě, kdy chce klient zainvestovat do rekonstrukce či vybavení a nechce ručit nemovitostí. Pro případ koupi vlastní nemovitosti se vyplatí spíše hypoteční úvěr, kvůli nižším úrokovým sazbám.

### **3.4 Spotřebitelský úvěr**

Spotřebitelským úvěrem se rozumí peněžitá zápůjčka, odložená platba či úvěr. Je to finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná výhradně spotřebiteli. Spotřebitelský úvěr na bydlení může být zajištěn nemovitostí či věcným právem k nemovitosti a používá se především pro koupi nemovitosti, výstavbu, úhradě družstevního podílu a podobně. Dále existuje vázaný spotřebitelský úvěr, kdy se žadatel o tento úvěr zavazuje ke koupi služby nebo zboží. (Zákon č.257/2016 Sb., 2016)

Od roku 2016 je účinný zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který nově obsahuje výhodnější podmínky pro spotřebitele. Nově je v něm obsažena i regulace hypotečních úvěrů. Tato právní úprava pokrývá veškeré druhy úvěrů, jako např. běžné hotovostní úvěry, úvěry z kreditních karet, nákupy na splátky, úvěry na bydlení a hypoteční úvěry. Nejvýznamějšími změnami jsou například:

- omezení sankcí za pozdně uhrazené splátky,
- možnost předčasného splacení úvěru na bydlení bez vysokých sankcí,
- rozšíření regulace i na další typy úvěrů (mikroúvěry, hypoteční úvěry),
- velké zvýšení nároků na nebankovní subjekty,
- přesun dohledu a licencování všech poskytovatelů a zprostředkovatelů na ČNB,
- úvěry poskytnuté nelicencovaným poskytovatelem jsou zdarma. (mfcz.cz, 2019)

Spotřebitelský úvěr může poskytnout jen banka či nebankovní instituce, kterou je například splátková společnost a nebo osoba podnikající na základě živnostenského listu. Spotřebitelský úvěr je poskytován na základě smlouvy a většinou za konkrétním účelem. Může být poskytnut také bez určení účelu a může být zajištěný i nezajištěný. Za poskytnutí úvěru se vždy platí úrok. Výše úrokové sazby je zpravidla uvedena v procentech a splátky jsou hrazeny v měsíčním intervalu. U úvěrů je vhodné zaměřit se nejen na samotnou úrokovou sazbu, ale na ukazatel RPSN, který obsahuje kompletní roční procentní sazby nákladů na úvěr. Poskytovatel úvěru je povinen prověřit finanční situaci všech žadatelů o úvěr a posoudit tak jejich úvěruschopnost (schopnost řádně a včas splácet úvěr).



Poskytovatelé spotřebitelských úvěrů mají dále informační povinnosti. Smlouva musí být vždy uzavřena písemně a musí obsahovat podmínky poskytnutí, čerpání a splácení úvěru. (financnivzdelavani.cz, 2020)

**Tabulka 4: Přehled úrokových sazeb spotřebitelských úvěrů**

NÁZEV INSTITUTE	ÚROKOVÁ SAZBA
Sberbank	od 1,99 %
Zonky	od 2,99 %
Raiffeisenbank	od 3,49 %
Komerční banka	od 3,80 %
Air Bank	od 3,90 %
Cofidis	od 4,49 %
ČSOB	od 4,99 %
Hello bank	od 5,99 %
Home Credit	od 9,88 %

Zdroj: (usetreno.cz, 2020)

Úroky ze spotřebitelského úvěru jsou o něco vyšší než úroky z hypotečních úvěrů. V tabulce č. 4 je přehled několika vybraných institucí a jejich úrokové sazby pro rok 2020. Z tabulky vyplývá, že úrokové sazby běžných spotřebitelských úvěrů jsou značně vyšší než úrokové sazby hypotečních úvěrů. Je to dáno především účelovostí, délkou splácení a zajištěním těchto druhů úvěrů. Spotřebitelský úvěr nemusí být zajištěn, a proto si instituce musí stanovit vyšší úrokové sazby. Klasický spotřebitelský úvěr se na financování bydlení volí v případech, kdy žadatel z nějakého důvodu nedosáhne na hypoteční úvěr, či nechce ručit nemovitostí a za situace, kdy si chce půjčit menší finanční obnos.

### 3.5 Hypoteční úvěr

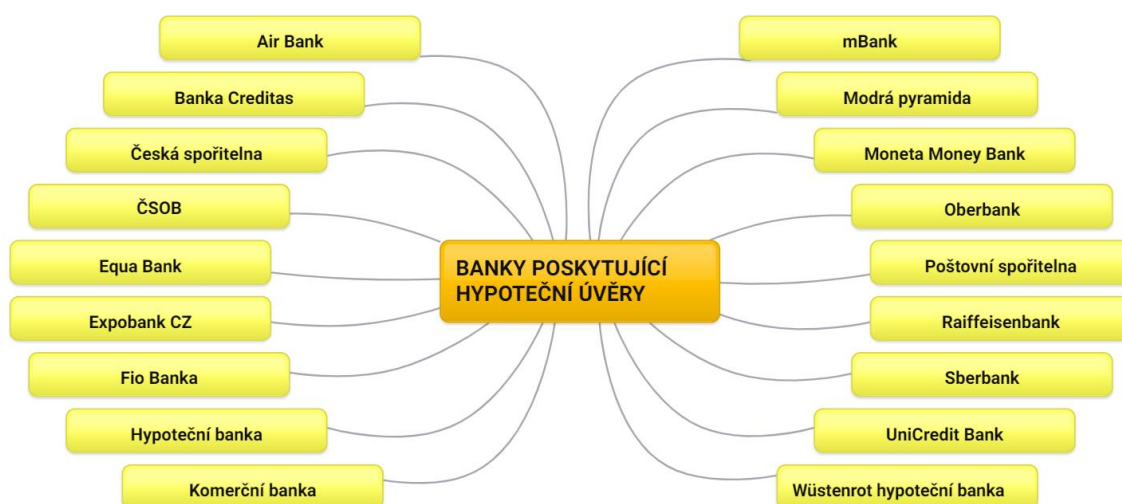
Hypoteční úvěr je bankovní produkt, který je velmi často zvolen pro financování bydlení. Lze s ním zainvestovat koupi, výstavbu, ale i například rekonstrukci domu či bytu.

#### 3.5.1 Charakteristika hypotečního úvěru

„Hypoteční úvěr (zkráceně hypotéka) je dlouhodobý úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, která se nachází na území České republiky nebo jiného členského státu Evropské unie. Hypoteční úvěr je definován jako úvěr, jehož splacení (včetně příslušenství k úvěru) je zajištěno zástavním právem k nemovitosti a pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.“ (kurzy.cz, 2020a)

Na obrázku č. 2 je vyznačeno 17 bankovních institucí, které aktuálně nabízí na území ČR hypoteční úvěry. Žadatel o hypoteční úvěr má tedy možnost se rozhodnout, u jaké z těchto institucí si hypoteční úvěr pořídí. Wüstenrot hypoteční banka a.s. je od 7/2020 součástí skupiny MONETA.

**Obrázek 2: Banky poskytující hypoteční úvěry**



**Zdroj: (hypotecnikalkulacka.cz, 2020), Vlastní zpracování**

Od 1. 12. 2016 je účinný nový Zákon o spotřebitelském úvěru č. 254/2016 Sb. (dále jen „zákon o spotřebitelském úvěru“). Nová právní úprava nastolila mnoho zásadních změn. Mezi ně patří např. aplikace právní úpravy spotřebitelského úvěru na úvěry poskytované za účelem bydlení. (Kantnerová, 2016) Nová právní úprava podporuje ochranu spotřebitele v oblasti úvěrů, kde nastává zajištění zástavním právem k nemovitosti. Dovoluje snazší a levnější předčasné splacení úvěru, omezuje možnost zajištění zástavním právem a jeho výkonu a snižuje potencionální dopady z prodlení. Z druhé strany omezuje smluvní volnost stran. Další právní úprava, která se týká hypotečních úvěrů je Nový Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. a Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. (epravo.cz, 2016) (Zákon č. 257/2016 Sb., 2016)

Dříve se hypoteční úvěry využívaly výhradně na financování bydlení – pořízení nemovitosti. V posledních pár letech se začaly využívat i na financování ostatních statků a to např. vybavení domácnosti, nákup automobilu a podobně. (Srový, 2009) Tyto hypoteční úvěry se nazývají „americká“ nebo „neúčelová“ hypotéka. U tohoto druhu hypotečních úvěrů je nižší úrok než u klasických spotřebitelských úvěrů, ale zároveň je

vyšší než u běžného hypotečního úvěru. V obou případech se ručí nemovitostí, proto bývá úroková sazba nižší. (hypotecnispecialista.cz, 2020) Hypoteční úvěr se dá použít na koupi bytu, rodinného domu či pozemku. Dále se využívá k financování výstavby domu, rekonstrukci, modernizaci, k vypořádání dědictví či společného jmění manželů a také ke koupi investiční nemovitosti. (podnikatel.cz, 2019)

### **3.5.2 Zajištění hypotečního úvěru**

Každý hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. To je základní podmínka pro poskytnutí úvěru. Objektem zástavy může být přímo nemovitost, pro kterou se úvěr poskytuje nebo jiná nemovitost, případně i více nemovitostí naráz. Konkrétní nemovitost, která má sloužit pro zajištění úvěru nesmí mít jiné zástavní právo třetí osoby, mimo zástavního práva, které je určeno například pro zajištění úvěru od stavební spořitelny. V zástavě musí být celá nemovitost, proto zajištění není možné např. polovinou domu či bytu. Nemovitost také nesmí být zatížena žádným věcným břemenem. Zástavou může být například rozestavěná nemovitost, která je zapsána v katastru nemovitostí. Rozestavěná stavba může být zapsána do katastru nemovitostí v případě, že má postavené alespoň jedno nadzemní podlaží. (finance.cz, 2020) (Zákon č. 257/2016 Sb., 2016)

Se zajištěním úvěru je spojován pojem vinkulace. Hlavní účel vinkulace je zajištění řádného splácení závazku bance. Vinkulace je povinná u pojištění nemovitosti. Je to vázané vyplacení pojistného plnění při poškození nebo úplném zničení nemovitosti, která je předmětem hypotéky, a to ve prospěch té banky, která úvěr poskytla. Dále se využívá u pojištění schopnosti splácet. Je to ochrana, kterou využívá banka (věřitel) na zajištění oproti dlužníkovi. Pokud nastane pojistná událost, tak je nejprve vyplacen věřitel, tedy banka, a až poté je plnění vyplaceno dlužníkovi. (banky.cz, 2020c)

#### **Vlastní příklad vinkulace hypotéky:**

Hodnota nemovitosti činí	7.000.000 Kč
Dlužná částka bance činí	2.500.000 Kč
Klient bance splatil částku	4 500 000 Kč

Nastane nečekaná událost a celý dům shoří. V tomto konkrétním případě nastane nejprve vyplacení bance jako věřiteli, a to v částce 2,5 mil. Kč, a následně bude vypořádán dlužník částkou 4,5 mil. Kč. Obě strany tak v důsledku události získají své peníze zpět.

### 3.5.3 Úroková sazba hypotečního úvěru

Úrok je částka, kterou je dlužník povinen zaplatit věřiteli. Je to část pohledávky, kterou dlužník musí věřiteli zaplatit společně s půjčenými finančními prostředky. Úrok vzniká v důsledku vztahu dvou ekonomických subjektů, kdy jeden z nich má nějaký finanční záměr, ale nemá na uskutečnění dostatek svých vlastních finančních prostředků a straně druhé je subjekt, který vlastní finanční prostředky. (Revenda, 2015) Úroková sazba je zpravidla vyjádřena v procentech z dlužné částky za určité období (např. roční úroková sazba s vyjádřením *per annum* „p.a.“). Pokud je výše úrokové sazby např. 5 %, pak věřitel dostane 5 haléřů z každé koruny z dlužné částky za daný rok. Výši úrokové sazby vyhláší ČNB a odvíjí se také od úrokových sazeb konkurenčních institucí na trhu. Výši úrokové sazby ovlivňuje mnoho faktorů. (kurzy.cz, 2020b)

Na úrokovou sazbu má vliv především aktuální ekonomická situace a poměr nabídky a poptávky po úvěrech. Jakmile bude přibývat žadatelů o úvěr, není možné očekávat nižší úrokovou sazbu. Další vliv má také úroková sazba konkurence, neboť žádná bankovní instituce nechce poskytovat úvěry za nejdražší úrok. Na úrokovou sazbu má značný vliv i účelovost úvěru. Účelem může být u hypotečních úvěrů právě koupě nemovitosti. Neúčelové úvěry vyjdou klienta mnohem draž než účelové. Nejlepší úrokové sazby mají zpravidla hypoteční úvěry a to v rozmezí od 1,6 až 3 %, dalšími jsou překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření a následně klasický spotřebitelský úvěr s úrokem 4 až 9 %. (finance.cz, 2018)

Dalším faktorem, který ovlivňuje úrokovou sazbu je částka, kterou si klient bude půjčovat. Čím vyšší je částka půjčených peněz, tím menší může být úroková sazba. To souvisí s dobou splatnosti úvěru a počtu splátek. Čím menší úvěr si klient bere a čím rychleji ho má banka splatit, tím vyšší bude úrok a celkové RPSN. U hypotečních úvěrů tohle ovšem zcela neplatí. U hypotečních úvěrů obecně platí, že čím více máte vlastních peněz, tím bude sazba nižší a pro banku i menší riziko. Banky nabízejí možnost výběru délky fixace a obecně platí, že čím delší toto období klient zvolí, tím vyšší úrok může čekat. (finance.cz, 2018)

Tabulka 5: Přehled úrokových sazeb hypotečních úvěrů

Úrokové sazby hypotečních úvěrů 10/2020				
Banka	1 rok	3 roky	5 let	LTV
Air Bank	—	—	2,19	do 80 %
Banka Creditas	—	<b>1,89</b>	<b>1,99</b>	do 80 %
Česká spořitelna	3,04	2,44	2,34	do 80 %
ČSOB	2,09	2,09	2,09	od 70 do 80 %
Equa Bank	3,99	2,09	<b>1,99</b>	do 80 %
Fio banka	<b>1,48</b>	<b>1,58</b>	<b>1,68</b>	do 80 %
Hypoteční banka	2,09	2,09	2,09	od 70 do 80 %
Komerční banka	2,49	2,29	2,29	do 80 %
Modrá pyramida	—	2,29	2,29	do 80 %
mBank	2,74	2,69	<b>1,64</b>	do 80 %
Moneta Money Bank	<b>1,99</b>	<b>1,99</b>	<b>1,99</b>	do 80 %
Poštovní spořitelna	<b>1,99</b>	<b>1,99</b>	2,09	do 80 %
Raiffeisenbank	2,53	2,33	2,33	od 70 % do 80 %
Sberbank	2,19	2,19	<b>1,79</b>	do 80 %
UniCredit Bank	—	<b>1,59</b>	<b>1,69</b>	do 80 %

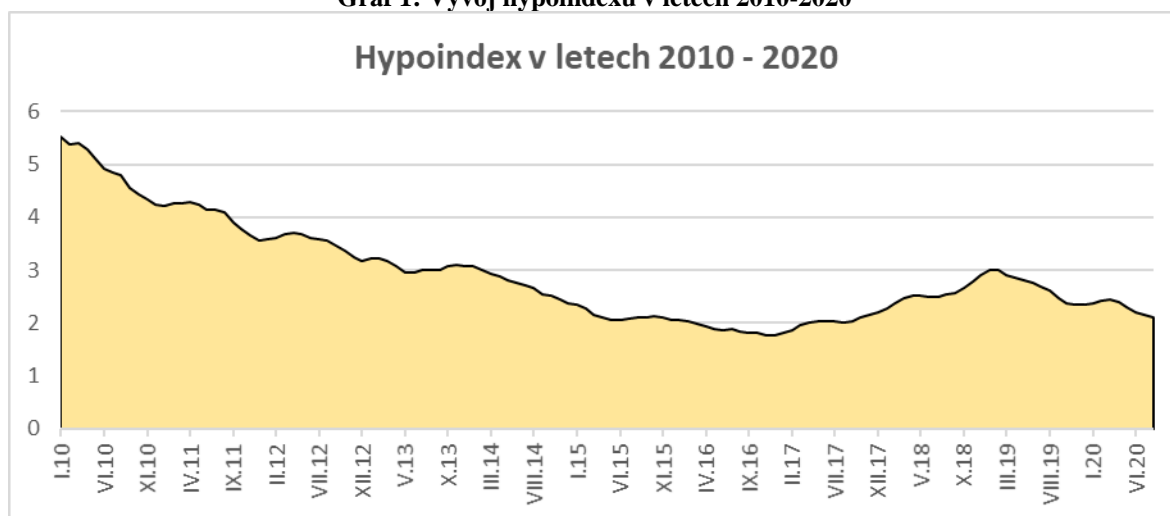
Zdroj: (hypindex.cz, 2020), Vlastní zpracování

V tabulce č. 4 je přehled aktuálních úrokových sazeb hypotečních úvěrů vybraných bankovních institucí, konkrétně pro měsíc říjen roku 2020. Úrokové sazby se v aktuálním období pohybují mezi 1,48 až 3,99 %. Nejnižší úrokovou sazbu nabízí Fio Banka a.s. v rozmezí mezi 1,48 až 1,68 %. Za ní je na druhém místě UniCredit Bank a.s. s úrokem mezi 1,59 až 1,69 %. Jako další je mBank a.s., která nabízí při 5 leté fixaci úrok 1,64 %, ovšem při fixaci na 1 / 3 roky je sazba 2,69 – 2,74 %. Následuje Banka Creditas a.s. s úrokem 1,89 až 1,99 % a Moneta Money Bank a.s. s úrokem 1,99 % pro všechny délky fixace.

### 3.5.4 Hypoindex

Vážená průměrná úroková sazba se nazývá „FINCENTRUM HYPOINDEX“. Každý měsíc se vypočítává nová hodnota hypoindexu a slouží pro výpočet úroku hypotečních úvěrů pro fyzické osoby. Vstupní data pro výpočet dodávají významné banky, které hypoteční úvěry nabízí (např. Hypoteční banka, Česká spořitelna, Raiffeisenbank). Objemy úvěrů, které byly poskytnuty jsou při výpočtu vahami. (hypotecnikalkulacka.cz, 2020)

**Graf 1: Vývoj hypoindezu v letech 2010-2020**



**Zdroj: (hypoindex.cz, 2020a), Vlastní zpracování**

V grafu č. 1 je znázorněn vývoj hypoindezu v období od 1/2010 do 6/2020. Můžeme pozorovat klesající křivku s mírnými výkyvy. V lednu roku 2010 se hypoindex pohyboval na nejvyšších 5,52 %. Následně klesal s mírnými výkyvy růstu až do roku 2016. V měsících listopadu a prosinci roku 2016 byl hypoindex na nejnižší hodnotě v tomto znázorněném období a to pouhých 1,77 % procent. Následně až do ledna 2019 mírně rostl a vyšplhal se na celé 3 %. Od té doby opět klesá a aktuálně v roce 2020 se pohybuje v rozmezí od 2,11 až 2,44 %. Od roku 2010 do roku 2020 hypoindex klesl o 3,41 % procent.

### **3.5.5 Doba splatnosti hypotečního úvěru**

Hypoteční úvěr mívá na rozdíl od běžných spotřebitelských úvěrů značně delší dobu splatnosti. Doba splatnosti je časové období, které určuje délku splácení. Doba splatnosti je nutné stanovit již při žádosti o úvěr, jelikož se používá při výpočtu splátek a není tudíž možné ji stanovit později. Doba splatnosti si žadatel běžně volí sám. U hypotečních úvěrů je stanovena minimální a maximální doba splácení a to od 5 do 30 let. Maximální doba splatnosti je navíc omezena věkem nejstaršího žadatele o úvěr. V praxi maximální doba splatnosti odpovídá do 70. roku žadatele. Existují i situace, za kterých se splácení úvěru může posunout či prodloužit, a to až na 40 let splácení. Prodloužení splatnosti se pak odvíjí i od věku nejmladšího žadatele / spolužadatele. Obecně známo, kromě dané banky musí také sami žadatelé posoudit, jak budou schopni hypotéku splácet. Kratší splatnost úvěru

může být pro mnohé velice riskantní, než-li zvolit delší dobu splatnosti. Banky u každého žadatele kladou vysoký důraz na bonitu. (banky.cz, 2020a) (Zákon č. 257/2016 Sb., 2016)

„Ukazatel LTV (Loan to Value) je poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. ČNB doporučuje, aby tento ukazatel nepřesáhl u nových úvěrů 90% hranici u více než 5 % objemu nových úvěrů. Banky poskytující úvěry by měly brát toto doporučení České národní banky v potaz.“ (cnb.cz, 2020)

Čím vyšší je hodnota LTV, tím rizikovější je klient pro banku. Při výpočtu LTV se vždy vychází z odhadu tržní hodnoty zastavené nemovitosti, nikoliv z kupní ceny nemovitosti. V následujícím příkladu je zobrazen výpočet s vysokou hodnotou ukazatele LTV na základě vzorce č. 1 z metodiky.

<b>Vlastní příklad:</b>	Poskytovaná výše hypotéky:	3 500 000 Kč
	Kupní cena nemovitosti:	4 500 000 Kč
	Odhad tržní ceny nemovitosti:	4 000 000 Kč

---

$$LTV = (3\,500\,000 / 4\,000\,000) * 100 = 87,5 \%$$

### 3.5.6 Splácení úvěru, splátky, doba fixace

Splátky hypotečního úvěru lze rozložit až na 35 let s fixačním obdobím na 1, 3, 5, nebo 10 let. Nejčastěji se používá fixační období na dobu 5 let. V praxi se nejvíce využívá splácení tzv. anuitní splátkou, která je složená z úroku a splátky jistiny. Anuitní splácení funguje na mechanismu, kdy se nejprve splácí vyšší část úroků a menší jistina. Během celého splácení se tento poměr mění a otáčí se. Klient vždy splácí splátky ve stejné výši a počítá se s dohodnutou délkou fixace úrokové sazby. Jakmile nastane konec dohodnuté fixační doby, musí banka přehodnotit hypoteční úvěr dle aktuálních podmínek a následně klientovi navrhnout novou sazbu pro další fixační období. Klient se musí rozhodnout, zda bude souhlasit a nebo může svou hypoteční úvěr refinancovat u jiné banky. Refinancování u jiné banky se dělá v případě, že by byla možnost přejít na lepší podmínky úvěru. Výhodou anuitních splátek je, že klient s jistotou dopředu ví, kolik bude platit. Dalším řešením, které nabízí jen několik málo bank je variabilní hypoteční úvěr, který se nazývá floatový a získáte díky němu pohyblivou úrokovou sazbu. To znamená, že úroková sazba se pohybuje dle aktuální situace na trhu (dle úrokových sazeb ČNB). To může být výhodné v případě, že úrokové sazby klesají. (kurzy.cz, 2020c)

Dále existují progresivní a degresivní splácení úvěru, ovšem s těmi se v běžné praxi nesejdeme ve spojitosti s hypotékami. Progresivním splácením se rozumí takový způsob, když klient v počátku splácení splácí nižší splátky než na konci úvěru. Takový druh splácení je vhodný zejména v případě předpokládaného rostoucího příjmu klienta. Výše splátky je po celý rok neměnná a v dalším období se zvýší. Výše splátek je sjednána pro celý rok jako konstantní a v následujícím období se výše splátky zvyšuje. (banky.cz, 2020b)

Opakem progresivního splácení je splácení degresivní. U degresivního splácení může klient z počátku úvěru hradit vysoké splátky (až dvou násobek běžné anuitní splátky), a následně se splátky snižují. Výše měsíční splátky je vždy na celý rok stejná a po roce se snižuje o stanovený fixní koeficient. (banky.cz, 2020)

### **3.5.7 Bonita klienta**

Bonita je jedním z hlavních posuzovaných parametrů při poskytování hypotečního úvěru. Bonita, jinými slovy úvěruschopnost nám sdělí, jaká je schopnost klienta splácet svůj dluh vůči věřiteli (bance). Obecně platí, že klienti s vyšší bonitou mohou od banky dostat lepší podmínky při poskytování úvěru. Naopak ti klienti, kteří mají bonitu nízkou si mnohdy připlatí na méně výhodných podmínkách. (moneta.cz, 2020a)

K posouzení bonity klienta je zapotřebí, aby klient dodal bance veškeré pokladové dokumenty, které banka žádá, protože veškeré tyto údaje mají vliv na konečnou hodnotu bonity. Dokumenty, které banka požaduje jsou:

- Trvalé příjmy a jejich celková výše (ze závislé činnosti, ze samostatně výdělečné činnosti, příjmy z pronájmu, rodičovské příspěvky, příjmy z invalidního důchodu).
- Osobní a rodinné výdaje (nájemné, pojistné, platby stavebního spoření, penzijní spoření, splátky úvěrů a leasingu, výživné)
- Platební historie (záznamy v bankovních a nebankovních registrech).
- Nejvyšší dosažené vzdělání
- Vykonávaná profese
- Věk žadatele
- Rodinný stav včetně počtu dětí (Vichnarová, a další, 2007)



Dalšími zdroji, ze kterých banka vychází při posuzování bonity jsou bankovní a nebankovní registry dlužníků a to např.: Bankovní registr klientských informací, Centrální registr dlužníků, Veřejný registr dlužníků a známý SOLUS. Při zjišťování konečné bonity klienta jsou nepostradatelné jak příjmy, tak zajisté i výdaje. Do výdajů se zahrnují veškeré osobní a rodinné výdaje, dále nájemné, pojistné, leasingové úvěry a splátky úvěrů, které klient splácí apod. Každá bankovní instituce má jiný způsob posuzování bonity klienta, jiný systém a parametry, dle kterých je bonita posuzována. Není proto možné být stejně bonitní pro všechny banky, pro jednu můžeme být více bonitní a pro jinou zase méně. (moneta.cz, 2020a)

Každý ukazatel bonity má rozdílný vliv na posouzení bonity klienta. Čím vyšší jsou trvalé příjmy, tím lépe a naopak čím nižší, tím hůře. Pravidelné výdaje by měly být co nejnižší a věk taktéž. Čím vyšší je dosažené vzdělání klienta a čím lepší má profesi, tím lépe. Menší počet dětí a menší rodinné závazky mají pozitivní vliv. Pokud klient nemá záznam v registrech dlužníků, tím má vyšší šanci získat úvěr. Čím dříve plánuje klient čerpat úvěr, tím lepší vliv na bonitu má.

### **3.5.8 Postup získání hypotečního úvěru**

#### **a) Splnění základních podmínek**

Pro získání hypotečního úvěru je nutné absolvovat proces, který obsahuje sled kroků.

Prvním krokem je ověřit si, zda splňujeme základní podmínky pro získání hypotečního úvěru. Základní podmínkou je být občanem ČR, nebo v případě cizinců být občanem EU, ovšem každá banka má pro klienty cizince jiné podmínky. (Zákon č. 257/2016 Sb., 2016)

#### **b) Výběr banky**

Dalším krokem je výběr banky. Banku si žadatel vybírá sám, zpravidla se rozhoduje dle výše úrokových sazeb hypoték, ale také by měl přihlížet ke spolehlivosti a důvěryhodnosti banky. Pokud si sám žadatel s výběrem banky nedokáže poradit, může mu být nápomocen hypoteční poradce či zprostředkovatel. V dnešní době je nabídka hypotečních úvěrů velmi rozmanitá a orientace v nabídkách nemusí být pro každého jednoduchá. Proto v případě, kdy žadatel tápe a neví jakou banku vybrat, je mnohdy lepší využít služeb již zmíněného hypotečního poradce či zprostředkovatele. Další možnost je navštívit banky osobně a zjistit si od bankovních prodejců co nejvíce informací a rozhodnout se dle důležitých kritérií. Mnoho bank nabízí k hypotečním úvěrům různé zvýhodněné služby či produkty. Takové

zvýhodněné služby či produkty mohou být pro žadatele příjemné a žádoucí. Ovšem pozor by měli dávat především na to, zda se nabídka netváří na první pohled jako výhodná, přičemž by ji v konečném důsledku vůbec nepotřebovali či nevyužili. Žadatel by měl oslovit co nejvíce bank, aby mu připravili předběžnou nabídku a on tak mohl porovnat, která pro něj bude nejvhodnější. (kurzy.cz, 2020)

#### c) Nabídka hypotečního úvěru

Při osobní návštěvě banky se žadatel dozví veškeré potřebné informace pro získání hypotečního úvěru, od podmínek získání hypotéky až po návrh vhodného řešení. Žadatel bude vyzván k tomu, aby si zajistil veškeré své údaje a informace, které musí bance doložit. Aby mohl být úvěr vyřízen, musí žadatel dle účelu hypotéky doložit následující dokumenty a potvrzení:

- potvrzení zaměstnavatele o průměrné výši čistého měsíčního příjmu za poslední 3 měsíce,
- potvrzení zaměstnavatele, že žadatel není ve zkušební lhůtě a není proti němu vedeno jednání o ukončení pracovního poměru,
- výplatní listy za poslední 3 měsíce (musí být potvrzeny zaměstnavatelem s razítkem a podpisem),
- daňové přiznání,
- výpis z bankovního účtu k potvrzení měsíčního příjmu za poslední 3 měsíce (pokud lze z výpisu jednoznačně vyčíst původ příjmu – mzda, důchod, výživné, příjmy z nájmu apod),
- doklad o přiznání důchodu (pokud ho žadatel pobírá).

Při žádosti o úvěr musí žadatel zpravidla předložit dva doklady prokazující jeho totožnost. Běžně se předkládá občanský průkaz a dalším dokladem může být rodný list, řidičský průkaz, cestovní pas nebo průkaz zdravotní pojišťovny. (finance.cz, 2020a)

#### d) Posouzení bonity

Banka jako věřitel musí nejdříve posoudit schopnost žadatele hypoteční úvěr splácet, což zjistí posouzením bonity. Některé banky nabízí žadatelům možnost si ověřit na jejich webových stránkách již před podáním žádosti o hypotéku, zda by byli schopní úvěr splácet dle jejich kritérií. (kurzy.cz, 2020) Výsledek je pouze orientační, ale při zadávání by měl obsahovat veškeré pravdivé údaje o příjmech, výdajích a složení domácnosti. Posouzení bonity spočívá v tom, aby banka zjistila kolik peněžních prostředků klientovi bude zbývat

po odečtení veškerých výdajů včetně splátek hypotéky od celkových příjmů. Zpravidla se má za to, že by rodině měl zůstat minimálně 1,2 násobek životního minima. (finance.cz, 2018a) Pro jednotlivce je v roce 2020 stanoveno životní minimum na částku 3 860 Kč, pro tří člennou rodinu kdy se jedná o dva dospělé rodiče a jedno nezaopatřené dítě ve věku 13 let je životní minimum 9 170 Kč. Násobek 1,2 životního minima se v běžné praxi moc nevyužívá, konečný násobek bývá vyšší, vzhledem k tomu, že banky počítají s obvyklým životním standardem, který v dnešní době mnohdy neodpovídá životnímu minimu. Při posuzování bonity klienta se vychází z veškerých příjmů všech dospělých osob v domácnosti, přičemž spoludlužníkem nemůže být osoba v důchodovém věku. (mpsv.cz, 2020) V tabulce č. 5 jsou znázorněny částky životního minima pro rok 2020.

**Tabulka 6: Přehled životního minima pro rok 2020**

<b>Životní minimum</b>	<b>2020</b>
jednotlivec	3 860 Kč
první dospělá osoba v domácnosti	3 550 Kč
druhá a další dospělá osoba v domácnosti	3 200 Kč
nezaopatřené dítě do 6 let	1 970 Kč
nezaopatřené dítě od 6 do 15 let	2 420 Kč
nezaopatřené dítě od 15 do 26 let	2 770 Kč

**Zdroj:** (mpsv.cz, 2020), Vlastní zpracování

e) Žádost o hypoteční úvěr

Jakmile banka vyhodnotí klientovu schopnost splácet a stanoví ho jako úvěruschopného, záleží dále na rozhodnutí klienta. Pokud je klient s nabídkou dané banky spokojený, může podat žádost o hypoteční úvěr.

f) Ocenění nemovitosti

Po podání žádosti o hypoteční úvěr přichází na řadu ocenění nemovitosti. Banka nejprve zkontroluje správnost a úplnost veškerých dokumentů a potvrzení a poté klientovi zprostředkuje posouzení rizika zástavy neboli ocenění nemovitosti. Běžně se při oceňování používá obvyklá cena nemovitosti, to znamená, že totožná cena by byla dosažena při prodeji té dané nemovitosti nebo porovnatelné nemovitosti se stejnými parametry (velikost, lokalita, stav, vybavení apod.). Důležité je zmínit, že obvyklá cena se vždy posuzuje ke dni oceňování na tuzemském trhu. Mimo jiné se musí zohlednit veškeré okolnosti, které mohou cenu ovlivnit, mimo mimořádných okolností trhu, osobních

poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. (kurzy.cz, 2020) Mimořádnou okolností může být například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, přechodné zhoršení životního prostředí, přechodné poruchy zásobování, důsledky přírodních sil apod. Obvyklá cena je tedy stanovena bankou na základě odhadu zpracovaného odhadcem. (hypotecnibanka.cz, 2020)

#### g) Příslib hypotečního úvěru

Příslib hypotečního úvěru banka vystaví po předchozím posouzení veškerých předložených dokladů klienta. Banka se rozhodla, že klientovi úvěr poskytne a musí se zavázat příslibem, ve kterém se zavazuje daný hypoteční úvěr poskytnout. Banka dále garantuje navrženou úrokovou sazbu a dobu splácení až po dobu 30 dnů ode dne vystavení příslibu bez ohledu na aktuální vývoj úrokových sazeb.

#### h) Podpis smlouvy a ostatních dokumentů

U většiny bank je možné zažádat o zaslání návrhu smlouvy, aby si ji klient mohl v klidu přečíst, zkontrolovat a následně podepsat. Klient by se měl především zaměřit na podmínky čerpání. Při podpisu smlouvy klient obvykle dostane i další důležité dokumenty jako např. návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Ve smlouvě je také soupis dalších dokumentů, které klient musí bance doložit (např. vinkulace pojistného plnění pojišťovnou), aby mu banka mohla poskytnout peníze. (hypotecnibanka.cz, 2020)

### 3.5.9 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů

Jako ostatní typy úvěrů mají i hypoteční úvěry své pro a proti. Hlavní výhodou hypotečních úvěrů je investice do vlastního bydlení, což je primární důvod pro zvolení tohoto typu úvěru. Hypoteční úvěr je poměrně snadný způsob, jak během krátké doby dosáhnout na nemovitost, na kterou by jinak člověk musel šetřit i desítky let a dočkal se tak nemovitosti až v pozdějším věku. Nicméně varianta platit nájemné v cizí nemovitosti a zároveň šetřit na vlastní bydlení by bylo velmi těžké břímě pro každého normálního člověka s průměrnou mzdou. Proto zde mají svůj účel hypoteční úvěry, které jsou velice praktické v tom ohledu, že člověk místo aby platil nájemné do kapsy majiteli nemovitosti, tak investuje formou hypotéky do své vlastní nemovitosti, zároveň v ní žije a odpadá mu povinnost hradit nájemné (navíc k úvěru hradí pouze náklady a poplatky spojené s užíváním bytu). Hypoteční úvěr se dá využít i na investici k pasivnímu příjmu. V poslední době roste obliba nakupovat nemovitosti za účelem investice, kdy se daná

nemovitost pronajímá další osobě a plyne z ní tak pasivní příjem pro vlastníka nemovitosti. V tomto případě je nutné nastavit nájemné tak, aby i po zaplacení splátky úvěru byl majitel v plusu. (faei.cz, 2020)

Další důležitou výhodou hypotečních úvěrů je, že má relativně nízkou úrokovou sazbu v porovnání se spotřebitelskými úvěry. Úroková sazba hypoték aktuálně začíná na 1,75 % p.a. Hlavní nevýhodou hypotečních úvěrů je relativně složitý proces k jeho vyřízení, z důvodu přísných požadavků a interním postupům banky. Nicméně je to především kvůli vysokým částkám, které banka musí poskytnout těm, co dokáží splácet. Banka musí důkladně prověřit veškeré žadatele o hypoteční úvěr. Další nevýhodou může být pro některé klienty velmi dlouhý úvazek splácení úvěru po dobu několika let. Toto je však spíše negativní psychický dojem, neboť by za bydlení po tuto dobu museli platit (např. nájemné). (faei.cz, 2020)

### **3.6 Půjčky pro mladé**

Stát chce podpořit mladé lidi v pořízení vlastního bydlení, a proto vláda schválila program půjček pro mladé. Ti mají možnost získat zvýhodněný úvěr na opravu bytu či pořízení vlastního bydlení. Úvěry pro mladé poskytuje Ministerstvo pro místní rozvoj skrze Státní fond rozvoje bydlení, zkráceně SFRB. Žadatelé si mohou půjčit až dva miliony korun. Výše úvěru je vázána od záměru realizace:

- max. 300 tis. Kč na rekonstrukci či modernizaci bytu
- max. 1,2 mil. Kč na koupi bytu
- max. 2 mil. Kč na koupi či výstavbu rodinného domu

Doba splatnosti zvýhodněného úvěru je stanovena na 20 let, s výjimkou i na 25 let. Úvěr je určen především pro:

- manžele, nebo registrované partnery, u kterých alespoň jeden z nich nedosáhl ke dni podání žádosti 36 let;
- pro jednotlivce nebo pro ty, kteří nejsou manželé ani v registrovaném partnerství, ale pečují o dítě do 15 let a nedosáhli 36 let ke dni podání žádosti. (mmr.cz, 2020a)

## 4 Vlastní práce

Praktická část se zabývá analýzou aktuálně nabízených hypotečních úvěrů a s pomocí komparace bude fiktivnímu klientovi navržena optimální varianta financování vlastního bydlení, přesněji bytové jednotky. Fiktivním klientem je tří členná rodina. Jako dílčí cíl bude v práci nejdříve zanalyzována aktuální situace na trhu s nemovitostmi v ČR.

### 4.1 Analýza aktuálních cen nemovitostí

#### 4.1.1 Ceny pronájmů

Vysoké ceny nemovitostí a přísné podmínky pro získání hypotéky jsou příčinou, proč mnoho lidí ještě bydlí v pronájmu. Vlastní bydlení je hůře dosažitelné pro mnoho lidí, především pro mladé, starší generace a jednotlivce. Ve velkých městech převyšuje poptávka nabídku po nájemních bytech. Zájem o nájemní byty roste především v posledních 3 letech, kdy rapidně rostou ceny nemovitostí. Tento trend ještě posílila Česká národní banka, která vydala doporučení na přísnější podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů. To vše má vliv na rostoucí ceny nájmu, především ve velkých městech. Největší poptávka je po menších bytech s dispozicí 1+kk až 2+1. (idnes.cz, 2019)

Tabulka 7: Realizované ceny pronájmů v ČR

Průměrné realizované ceny pronájmů v ČR	
Lokalita	Cena za byt
Praha	14 898 Kč
Praha okolí	13 463 Kč
Brno	11 792 Kč
Kladno	10 299 Kč
Kolín	10 197 Kč
Plzeň	9 614 Kč
České Budějovice	8 818 Kč
Ústí nad Labem	7 727 Kč

Zdroj: (toplak.cz, 2020b), Vlastní zpracování

V tabulce č. 7 jsou zobrazeny průměrné realizované ceny pronájmů bytů v ČR v roce 2020 ve vybraných lokalitách. V tabulce můžeme pozorovat velké cenové rozdíly mezi různými lokalitami. Nejdraž se žije lidem v Praze s průměrnou cenou pronájmu 14 898 Kč za měsíc za byt a v okolí Prahy, kde pronájem vyjde na průměrných 13 463 Kč. Levněji než v Praze a jejím okolí se žije v Brně, následně v Kladně a v Kolíně. Nejlevnější pronájmy jsou v Plzni, Českých Budějovicích a v Ústí nad Labem.

**Tabulka 8: Pokles cen pronájmů v Praze v důsledku koronavirové pandemie**

<b>Pokles cen pronájmů v Praze v důsledku koronaviru</b>			
<b>Lokalita</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Rozdíl</b>
Praha 1	22 617 Kč	13 525 Kč	-9 092 Kč
Praha 2, 3	18 457 Kč	14 665 Kč	-3 792 Kč
Praha 5, 6, 7	17 546 Kč	15 799 Kč	-1 747 Kč
Praha 4, 8, 9, 10	15 341 Kč	14 604 Kč	-737 Kč

Zdroj: (toplak.cz, 2020b), Vlastní zpracování

V tabulce č. 8 jsou znázorněny ceny průměrných pronájmů bytů v Praze za rok 2019 a 2020. V tabulce je znázorněn vliv koronavirové pandemie na ceny pronájmů bytů. Díky této pandemii začaly ceny pronájmů rapidně klesat. Například na Praze 1 průměrná cena pronájmu klesla o 9 092 Kč. V Praze 2 a 3 pak o 3 792 Kč. Praze 5, 6 a 7 ceny pronájmů klesly méně než v předchozích částech Prahy a to o 1 747 Kč. Nejméně znatelný rozdíl v cenách se objevil u cen pronájmů v Praze 4, 8, 9 a 10.

#### 4.1.2 Ceny pořízení nemovitostí

Tato podkapitola se bude věnovat analýze realizovaných cen nemovitostí v ČR. Ceny nemovitostí v posledních letech rostou vysokým tempem.

**Tabulka 9: Realizované ceny bytů v Praze**

<b>Realizované ceny bytů v Praze</b>		
<b>Rok</b>	<b>Cihla</b>	<b>Panel</b>
<b>2019</b>	84 812 Kč	67 939 Kč
<b>2020</b>	91 609 Kč	76 417 Kč
<b>Rozdíl</b>	<b>6 797 Kč</b>	<b>8 478 Kč</b>
<b>Rok</b>	<b>Osobní vlastnictví</b>	<b>Družstevní</b>
<b>2019</b>	78 503 Kč	67 351 Kč
<b>2020</b>	85 432 Kč	66 393 Kč
<b>Rozdíl</b>	<b>6 929 Kč</b>	<b>-958 Kč</b>

Zdroj: (toplak.cz, 2020), Vlastní zpracování

Z tabulky č. 9 je patrné, že ceny bytů v Praze neustále rostou. Pouze u bytů v družstevním vlastnictví nastal meziroční pokles cen za m<sup>2</sup> o 958 Kč. V roce 2020 jsou ceny nemovitostí velmi vysoko, ovšem úroky hypotečních úvěrů jsou na nízkých hodnotách. S pomocí této tabulky byla vytvořena následující tabulka, která obsahuje modelace cen bytů s konkrétními dispozicemi, druhy a typy vlastnictví.

**Tabulka 10: Průměrné ceny pořízení bytů v Praze v roce 2020**

<b>Průměrné ceny pořízení bytů v Praze dle druhů v roce 2020</b>				
<b>Dispozice +m<sup>2</sup></b>	<b>Cihla</b>	<b>Panel</b>	<b>Osobní vlastnictví</b>	<b>Družstevní</b>
<b>Garsoniéra 20m<sup>2</sup></b>	1 832 180 Kč	1 528 340 Kč	1 570 060 Kč	1 327 860 Kč
<b>1+kk 32m<sup>2</sup></b>	2 931 488 Kč	2 445 344 Kč	2 733 824 Kč	2 124 576 Kč
<b>2+kk 50m<sup>2</sup></b>	4 580 450 Kč	3 820 850 Kč	4 271 600 Kč	3 319 650 Kč
<b>3+kk 80m<sup>2</sup></b>	7 328 720 Kč	6 113 360 Kč	6 834 560 Kč	5 311 440 Kč
<b>4+kk 95m<sup>2</sup></b>	8 702 855 Kč	7 259 615 Kč	8 116 040 Kč	6 307 335 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce č. 10 jsou spočteny průměrné ceny bytů v Praze dle dispozic s počtem metrů čtverečních dle zadaných kritérií (dle typu stavby, dle vlastnictví). Garsoniéru s výměrou 20m<sup>2</sup> lze v Praze pořídit za cenu v rozmezí od 1 327 860 Kč do 1 832 180 Kč. Byt s dispozicí 1+kk s výměrou 32m<sup>2</sup> lze pořídit v cenovém rozpětí od 2 124 576 Kč do 2 931 488 Kč. Byt 2+kk s výměrou 50m<sup>2</sup> pořídíme v ceně od 3 319 650 Kč do 4 580 450 Kč. Větší byt 3+kk s výměrou 80m<sup>2</sup> je možné pořídit za 5 311 440 Kč až 7 328 720 Kč. A velké byty s dispozicí 4+kk a výměrou 95m<sup>2</sup> pořídíme za částku od 6 307 335 Kč do 8 702 855 Kč. Tyto ceny jsou průměrné a jejich výše může být dále ovlivněna mnoha faktory – např. lokalita, stav bytu, vybavení bytu, občanská vybavenost v okolí bytového domu apod.

**Tabulka 11: Realizované ceny bytů ve vybraných městech**

<b>Realizované ceny bytů ve vybraných městech za m<sup>2</sup></b>						
<b>Rok</b>	<b>Brno</b>	<b>Plzeň</b>	<b>Č. Budějovice</b>	<b>Kladno</b>	<b>Kolín</b>	<b>Ústí n. Labem</b>
<b>2019</b>	58 425 Kč	40 749 Kč	39 558 Kč	42 523 Kč	36 997 Kč	18 583 Kč
<b>2020</b>	65 955 Kč	45 309 Kč	43 794 Kč	47 780 Kč	49 411 Kč	22 527 Kč
<b>Rozdíl</b>	<b>7 530 Kč</b>	<b>4 560 Kč</b>	<b>4 236 Kč</b>	<b>5 257 Kč</b>	<b>12 414 Kč</b>	<b>3 944 Kč</b>

Zdroj: (toplak.cz, 2020), Vlastní zpracování

Z tabulky č. 11 je patrné, že ceny bytů rostou nejen v Praze, ale i v ostatních městech ČR. Například v Ústí nad Labem byl nárůst cen bytů nejmenší, ceny se tam zvýšili za rok o 3 944 Kč za m<sup>2</sup>. Naopak největší roční nárůst byl zaznamenán v Kolíně a to o 12 414 Kč. Dále pak v Brně ceny bytů vzrostly o 7 530 Kč, v Plzni o 4 560 Kč, v Českých Budějovicích o 4 236 Kč a na Kladně o 5 257 Kč za m<sup>2</sup>. Nejdražší bydlení v ostatních městech ČR mimo Prahy lze pořídit především v Brně, následně v Kolíně, Kladně, Plzni, Českých Budějovicích a následně nejlevnější bydlení si pořídíme v Ústí nad Labem.



**Tabulka 12: Průměrné ceny bytů ve vybraných městech v ČR**

<b>Průměrné ceny bytů ve vybraných městech v roce 2020</b>						
<b>Dispozice +m<sup>2</sup></b>	<b>Brno</b>	<b>Plzeň</b>	<b>ČB</b>	<b>Kladno</b>	<b>Kolín</b>	<b>ÚnL</b>
<b>Garsoniéra 20m<sup>2</sup></b>	1 319 100 Kč	906 180 Kč	875 880 Kč	955 600 Kč	988 220 Kč	450 540 Kč
<b>1+kk 32m<sup>2</sup></b>	2 110 560 Kč	1 449 888 Kč	1 401 408 Kč	1 528 960 Kč	1 581 152 Kč	720 864 Kč
<b>2+kk 50m<sup>2</sup></b>	3 297 750 Kč	2 265 450 Kč	2 189 700 Kč	2 389 000 Kč	2 470 550 Kč	1 126 350 Kč
<b>3+kk 80m<sup>2</sup></b>	5 276 400 Kč	3 624 720 Kč	3 503 520 Kč	3 822 400 Kč	3 952 880 Kč	1 802 160 Kč
<b>4+kk 95m<sup>2</sup></b>	6 265 725 Kč	4 304 355 Kč	4 160 430 Kč	4 539 100 Kč	4 694 045 Kč	2 140 065 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce č. 12 jsou spočteny průměrné ceny bytů s různými dispozicemi a výměrou ve vybraných městech v ČR. Garsoniéru s výměrou 20m<sup>2</sup> pořídíme nejlevněji v Ústí nad Labem a to za cenu 450 540 Kč, následně nejdraž v Brně za cenu 1 319 100 Kč. V Plzni lze pořídit byt s dispozicí 2+kk s výměrou 50m<sup>2</sup> za 2 265 450 Kč. V Českých Budějovicích pořídíme byt 3+kk s výměrou 80m<sup>2</sup> za 3 503 520 Kč. Totožný byt pořídíme pak v Kladně a Kolíně mnohem draž a to za cenu 3 822 400 Kč v Kladně a 3 952 880 Kč v Kolíně.

**Tabulka 13: Realizované ceny domů v Praze a okolí**

<b>Realizované ceny domů v Praze a okolí</b>		
<b>Rok</b>	<b>Praha</b>	<b>Západ + Východ</b>
<b>2019</b>	56 699 Kč	45 887 Kč
<b>2020</b>	60 286 Kč	48 799 Kč
<b>Rozdíl</b>	<b>3 587 Kč</b>	<b>2 912 Kč</b>

Zdroj: (toplak.cz, 2020a), Vlastní zpracování

V tabulce č. 13 jsou znázorněny ceny domů za m<sup>2</sup> v letech 2019 a 2020 v Praze a okolí. V Praze ceny domů vzrostly za období jednoho roku o 3 587 Kč za m<sup>2</sup>. Na Praze západ a východ pak ceny domů meziročně vzrostly o 2 912 Kč za m<sup>2</sup>.

**Tabulka 14: Realizované ceny domů ve vybraných městech v ČR**

<b>Realizované ceny domů ve vybraných městech za m<sup>2</sup></b>						
<b>Rok</b>	<b>Brno</b>	<b>Plzeň</b>	<b>Č. Budějovice</b>	<b>Kladno</b>	<b>Kolín</b>	<b>Ústí n. Labem</b>
<b>2019</b>	39 025 Kč	31 236 Kč	33 816 Kč	32 153 Kč	25 043 Kč	17 432 Kč
<b>2020</b>	53 904 Kč	47 869 Kč	36 463 Kč	37 256 Kč	25 484 Kč	16 042 Kč
<b>Rozdíl</b>	<b>14 879 Kč</b>	<b>16 633 Kč</b>	<b>2 647 Kč</b>	<b>5 103 Kč</b>	<b>441 Kč</b>	<b>-1 390 Kč</b>

Zdroj: (toplak.cz, 2020a), Vlastní zpracování

V tabulce č. 14 je zpracován přehled cen domů ve vybraných městech v ČR za m<sup>2</sup> v roce 2019 a 2020. Největší meziroční nárůst cen domů nastal v Plzni, kde cena domu za m<sup>2</sup> za pouhý rok vzrostla o 16 633 Kč. Další velký nárůst zaznamenalo město Brno a to o 14 879 Kč za m<sup>2</sup>. Nejmenší nárůst cen byl v Kolíně a to o pouhých 441 Kč za m<sup>2</sup>. Ve vybraných městech téměř vždy ceny meziročně vzrostly, ovšem v Ústí nad Labem se ceny domů za m<sup>2</sup> snížily o 1 390 Kč.

## **4.2 Představení fiktivního klienta**

Fiktivním klientem pro tuto diplomovou práci je tří členná rodina. Jedná se o manžele s jedním dítětem. Rodina si chce pořídit vlastní bydlení především z toho důvodu, že mají 8 letou dceru, pro kterou je nutné pořídit větší pokoj a úroveň bydlení v jejich bytě 3+kk s drahým nájemným je pro ně nedostačující. Žena je ve věku 30 let, má vysokoškolské bakalářské vzdělání a pracuje na pozici asistentky ředitele. Výhodou její práce je především možnost práce z domova. Muž je ve věku 35 let a má magisterské vysokoškolské vzdělání. Muž pracuje jako prodejce luxusních automobilů. Oba manželé mají u zaměstnavatele uzavřenou pracovní smlouvu na dobu neurčitou a není proti nim vedeno žádné řízení k ukončení pracovního poměru.

Žena disponuje vlastními prostředky, které zhodnotila několik let formou stavebního spoření a dosáhla již cílové částky 500 000 Kč. Muži před dvěma lety zemřel dědeček, který mu v dědictví odkázal chalupu na Benešovsku a nějaké pozemky. Muž se rozhodl veškerý majetek z dědictví po dědečkovi prodat a utržil za něj celkem 2 500 000 Kč. Celkem má tedy rodina k dispozici 3 000 000 Kč vlastních finančních prostředků. Rozhodli se proto, že je vhodný čas na pořízení vlastního bydlení.

### **4.2.1 Finanční analýza fiktivního klienta**

Finanční analýza bude provedena na základě veškerých dokladů a informací od klienta. Součástí finanční analýzy je nutné zanalyzovat disponibilní příjmy a prostředky. U obou fiktivních členů rodiny budou posuzovány stejné údaje. K tomuto výpočtu je nutné provést shrnutí veškerých příjmů a běžných výdajů. Jednotlivé částky budou vždy posuzovány za kalendářní měsíc a ročně. Žena každý měsíc disponuje hrubou mzdou v hodnotě 30 000 Kč

a muž hrubou mzdou v hodnotě 53 000 Kč. V tabulkách níže je proveden detailní výpočet čisté mzdy u obou členů rodiny.

**Tabulka 15: Čistý příjem ze zaměstnání ženy**

<b>Čistý příjem ze zaměstnání ženy</b>	
Hrubá mzda	30 000 Kč
Superhrubá mzda	40 200 Kč
Pojistné zaměstnanec	3 300 Kč
Pojistné zaměstnavatel	10 140 Kč
Daň z příjmu	6 030 Kč
Sleva na poplatníka	2 070 Kč
Daňové zvýhodnění na dítě	1 267 Kč
Sleva na daň celkem	3 337 Kč
Daň po uplatnění slev	2 693 Kč
<b>Čistá měsíční mzda</b>	<b>24 007 Kč</b>
<b>Čistá roční mzda</b>	<b>288 084 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Měsíční čistá mzda ženy činí 24 007 Kč po odečtení zdravotního a sociálního pojištění, daně z příjmu a započtení slev. Roční čistá mzda ženy činí pak 288 084 Kč.

**Tabulka 16: Čistý příjem ze zaměstnání muže**

<b>Čistý příjem ze zaměstnání muže</b>	
Hrubá mzda	53 000 Kč
Superhrubá mzda	71 000 Kč
Pojistné zaměstnanec	5 830 Kč
Pojistné zaměstnavatel	17 914 Kč
Daň z příjmu	10 650 Kč
Sleva na poplatníka	2 070 Kč
Daňové zvýhodnění na dítě	0 Kč
Sleva na daň celkem	2 070 Kč
Daň po uplatnění slev	8 580 Kč
<b>Čistá měsíční mzda</b>	<b>38 590 Kč</b>
<b>Čistá roční mzda</b>	<b>463 080 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Měsíční čistá mzda muže činí 38 590 Kč po odečtení zdravotního a sociálního pojištění, daně z příjmu a započtení slev. Roční čistá mzda muže činí pak 463 080 Kč.

**Tabulka 17: Celkový příjem fiktivní rodiny**

<b>Celkový měsíční čistý příjem fiktivní rodiny</b>	
Čistý příjem ženy	24 007 Kč
Čistý příjem muže	38 590 Kč
<b>Celkem</b>	<b>62 597 Kč</b>
<b>Celkový roční čistý příjem fiktivní rodiny</b>	
Čistý příjem ženy	288 084 Kč
Čistý příjem muže	463 080 Kč
<b>Celkem</b>	<b>751 164 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Po sečtení čistého příjmu obou členů rodiny vyšlo, že fiktivní rodina každý měsíc dohromady disponuje částkou 62 597 Kč měsíčně, ročně to pak představuje částku 751 164 Kč. Na následující straně bude provedena sumarizace veškerých výdajů fiktivní rodiny.

**Tabulka 18: Běžné výdaje fiktivní rodiny**

<b>Běžné výdaje fiktivní rodiny</b>	<b>Měsíční</b>	<b>Roční</b>
Nájemné a poplatky za služby	16 000 Kč	192 000 Kč
Potraviny a drogerie	9 000 Kč	108 000 Kč
Veřejná doprava	750 Kč	9 000 Kč
Pohonné hmoty	3 500 Kč	42 000 Kč
Mobilní paušály	1 400 Kč	16 800 Kč
Domácí internet a televize	700 Kč	8 400 Kč
Oblečení	3 000 Kč	36 000 Kč
Vzdělání	500 Kč	6 000 Kč
Zábava	2 000 Kč	24 000 Kč
Sportovní aktivity	1 000 Kč	12 000 Kč
Dárky	1 000 Kč	12 000 Kč
Pojištění domácnosti	120 Kč	1 440 Kč
Pojištění odpovědnosti	80 Kč	960 Kč
Penzijní pojištění	1 000 Kč	12 000 Kč
Životní pojištění	1 000 Kč	12 000 Kč
Povinné ručení	420 Kč	5 040 Kč
Havarijní pojištění	750 Kč	9 000 Kč
<b>Celkem</b>	<b>42 220 Kč</b>	<b>506 640 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky č. 18 vyplývá, že po sečtení veškerých běžných výdajů fiktivní rodiny činí celkové měsíční výdaje 42 220 Kč a roční výdaje činí 506 640 Kč. Nejvyšší výdaje v rozpočtu fiktivní rodiny se skládají z nájemného a poplatků za služby, nákupu potravin a drogerie, ošacení, dopravy a pojištění. Pro potřebu zjištění disponibilních prostředků fiktivní rodiny budou použity celkové běžné výdaje s odečtením výdajů na nájemné a poplatků za služby.

**Tabulka 19: Běžné výdaje fiktivní rodiny bez nákladů na bydlení**

Běžné výdaje fiktivní rodiny	Měsíční	Roční
Celkové běžné výdaje	42 220 Kč	506 640 Kč
Nájemné a poplatky za služby	- 16 000 Kč	- 192 000 Kč
<b>Celkem</b>	<b>26 220 Kč</b>	<b>314 640 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Běžné výdaje fiktivní rodiny bez nájemného a poplatků za služby činí 26 220 Kč měsíčně a 314 640 Kč ročně. Tento finanční údaj obsahuje hodnoty výdajů za všechny členy rodiny.

**Tabulka 20: Disponibilní prostředky fiktivní rodiny**

Disponibilní prostředky fiktivní rodiny	Měsíční	Roční
Celkové příjmy rodiny	62 597 Kč	751 164 Kč
Celkové výdaje rodiny	- 26 220 Kč	- 314 640 Kč
<b>Celkem</b>	<b>36 377 Kč</b>	<b>436 524 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Během finanční analýzy bylo zjištěno, že fiktivní rodina má k dispozici disponibilní prostředky v hodnotě 36 377 Kč měsíčně a 436 524 Kč ročně. Fiktivní rodina má k dispozici sice výše uvedené prostředky, ale musí mít při splácení hypotéky navíc minimálně 1,2 násobek životního minima.

**Tabulka 21: Životní minimum fiktivní rodiny**

Životní minimum fiktivní rodiny	v Kč
Žena	3 550 Kč
Muž	3 200 Kč
Dítě 8 let	2 420 Kč
<b>Celkem</b>	<b>9 170 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Fiktivní rodině by po zaplacení všech běžných výdajů a splátky hypotéky mělo zůstat minimálně 1,2 násobek životního minima, což pro tuto konkrétní rodinu činí 11 004 Kč.

#### 4.2.2 Specifikace fiktivní nemovitosti

Fiktivní rodina si vybrala konkrétní nemovitost, kterou chce zafinancovat hypotečním úvěrem. Jedná se o roční byt v novostavbě s názvem „Rezidence Fialka III“, která se nachází na Praze 6. Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží. Jeho orientace směřuje na sever a východ. Byt je v osobním vlastnictví prvního majitele, který byt prodává. Dispozice bytu je 4+kk s výměrou 97,5 m<sup>2</sup>, z níž je 8,9 m<sup>2</sup> výměra lodžie. Jako součást v ceně bytu se prodává i garážové stání a komora. Celková cena nemovitosti je 7 940 000 Kč včetně garážového stání a komory.

Tabulka 22: Informace o nemovitosti

Informace o nemovitosti	
<b>Celková kupní cena</b>	<b>7 940 000 Kč</b>
<b>Lokalita</b>	<b>Praha 6</b>
<b>Vlastnictví</b>	osobní
<b>Podlaží</b>	4.NP
<b>Orientace</b>	S, V
<b>Dispozice</b>	4+kk
<b>Plocha</b>	97,5 m
<b>Lodžie</b>	8,9 m
<b>Garáž</b>	ANO
<b>Navíc</b>	komora










Zdroj: Vlastní zpracování

Při osobní návštěvě banky a bankovního poradce bylo zjištěno, že u novostaveb se kupní cena nemovitosti běžně rovná odhadu tržní ceny nemovitosti. Proto pro tuto práci bude použita odhadovaná tržní cena v hodnotě 7 940 000 Kč. Pro banku je důležitý ukazatel LTV, který bance říká, jaký je poměr mezi hypotečním úvěrem klienta a hodnoty zástavní nemovitosti. Poskytovaná výše hypotéky 5 000 000 Kč, kupní cena nemovitosti 7 940 000 Kč a odhad tržní ceny nemovitosti 7 940 000 Kč. Na základě vzorce č. 1 z metodiky vyplývá, že hodnota LTV pro fiktivního klienta a konkrétní nemovitost činí **63 %**, což je v souladu s doporučením ČNB. Jak již bylo zmíněno, fiktivní rodina má k dispozici vlastní zdroje v hodnotě 3 000 000 Kč. Zůstatek ceny nemovitosti v celkové výši 5 000 000 Kč chce zafinancovat s pomocí hypotečního úvěru.

### 4.3 Analýza trhu hypotečních úvěrů

Pro obecnou analýzu hypotečních úvěrů bylo vybráno 9 bankovních institucí, které aktuálně nabízí nejvýhodnější podmínky na trhu s hypotékami. V tabulce č. 23 je vytvořen přehled orientačních kalkulací hypotečních úvěrů od vybraných bankovních institucí. Tabulka obsahuje hodnotu LTV, úrokovou sazbu, RPSN, délku splatnosti, délku fixace, měsíční náklady na úvěr, počáteční náklady a výši měsíční splátky.

Tabulka 23: Přehled kalkulací hypotečních úvěrů

Banka	LTV	Úroková sazba %	RPSN	Splatnost	Fixace	Měsíční náklady	Počáteční náklady	Měsíční splátka
 mBank	80%	1,64%	2,11%	30 let	5 let	1 250 Kč	3 800 Kč	17 594 Kč
 UniCredit	80%	1,69%	2,12%	30 let	5 let	974 Kč	9 300 Kč	17 716 Kč
 MONETA	80%	1,79%	2,47%	30 let	5 let	1 615 Kč	1 000 Kč	17 961 Kč
 SBERBANK	80%	1,89%	2,51%	30 let	5 let	1 370 Kč	5 500 Kč	18 272 Kč
 KB	80%	1,99%	2,54%	30 let	5 let	1 250 Kč	8 900 Kč	18 456 Kč
 Raiffeisen BANK	80%	2,05%	2,09%	30 let	5 let	1 656 Kč	6 800 Kč	18 606 Kč
 Hypoteční banka	80%	2,09%	2,69%	30 let	5 let	1 421 Kč	1 900 Kč	18 707 Kč
 Equo bank	80%	2,09%	2,82%	30 let	5 let	1 750 Kč	4 200 Kč	18 707 Kč
 ČESKÁ spořitelna	80%	2,14%	2,85%	30 let	5 let	1 607 Kč	5 900 Kč	18 909 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro účel financování koupě bytové jednotky pro fiktivní rodinu bylo s klientem vybráno 5 bank k podrobné analýze a porovnání nabídek hypotečních úvěrů (mBank, UniCredit Bank, Moneta Money Bank, Sberbank a Raiffeisenbank). Pro všechny banky byly za účelem výpočtů vybrány stejné parametry úvěru a to: hodnota LTV do 80 %, splatnost 30 let, a fixace na 5 let. Výše úvěru činí 5 000 000 Kč a kupní i zástavní hodnota nemovitosti činí 7 940 000 Kč.

### 4.3.1 Hypoteční úvěr od mBank

Tato kapitola se věnuje hypotečnímu úvěru od mBank S.A. Zpracování přehledu a výpočtů je zhotoveno s pomocí online hypotečního kalkulátoru, který má banka na svých webových stránkách a zveřejněných dokumentů (např. sazebník, podmínky).

mBank je v České republice od listopadu roku 2007. Byla první bankou, která přinesla zcela nový samoobslužný model, s nímž si klient spravuje své každodenní bankovní operace zcela sám. Kamenné pobočky slouží především pro hypoteční poradenství a klienti tak pobočky kvůli běžným situacím navštěvovat nemusí, jelikož svůj účet obsluhují přes internetové a mobilní bankovníctví. mBank patří mezi nejvýznamnější banky v ČR a pyšní se více než půl milionem klientů. Systém, který mBank zavedla umožnil nabídnout svým klientům běžné služby zdarma. mBank zároveň svým přístupem pomáhá svým klientům ke zvyšování a udržování úrovně schopnosti řídit své vlastní finance.

mBank nabízí výhodné podmínky, konkrétně zpracování žádosti, poskytnutí a vedení hypotečního úvěru zdarma. Garance úrokové sazby je 30 dnů počínaje podpisem žádosti zdarma. Při fixaci na 5 let a hodnoty LTV do 80 % nabízí mBank svým klientům online ocenění nemovitosti zdarma. Navíc má klient možnost mimořádných splátek, a to až do výše 25 % jistiny úvěru (závisí na typu smlouvy). Účelový hypoteční úvěr se dá využít na koupi, výstavbu, rekonstrukci, refinancování nebo vypořádání. Mimořádná splátka části či celé hypotéky na konci fixace, změna délky fixace na konci fixace nebo změna variabilní úrokové sazby na sazbu fixní je zdarma. (mbank.cz, 2020) Úroky hypotéky od mBank jsou následující:

- při fixaci na 1 rok a LTV 80 % je úroková sazba 2,74 %
- při fixaci na 3 roky a LTV 80 % je úroková sazba 2,69 %
- při fixaci na 5 let a LTV do 80 % je úroková sazba 1,64 %

U mBank je proto nejvýhodnější zvolit fixaci na 5 let. Nevyplácí se vybrat si fixaci kratší než na 5 let. Mnohé banky nabízí delší fixaci i na 7 a 10 let. Pro tuto práci byla u všech bank vybraná stejná délka fixace na 5 let.



**Tabulka 24: Přehled ceníku poplatků mHypotéky**

<b>PŘEHLED POPLATKŮ mHypotéky</b>	
<b>Volitelné služby</b>	
On-line ocenění nemovitosti nabízené k zajištění úvěru	1 900 Kč
<b>Ocenění nemovitosti znalcem pro potřeby banky:</b>	
Bytová jednotka - současná cena	3 800 Kč
Bytová jednotka současná i budoucí cena	4 300 Kč
Storno zakázky	1 000 Kč

**Zdroj: Vlastní zpracování**

Tabulka č. 24 obsahuje přehled aktuálních poplatků mBank platných pro hypoteční úvěry mHypotéky a mHypotéky Light. V tabulce není obsažen kompletní výpis všech poplatků, nýbrž pouze výpis poplatků relevantních pro tuto práci.

**Tabulka 25: Nabídka hypotečního úvěru mBank**

<b>Nabídka hypotečního úvěru mBank</b>	
Hodnota nemovitosti	7 940 000 Kč
Vlastní zdroje klienta	3 000 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	5 000 000 Kč
Úroková sazba	1,64 %
RPSN	2,11 %
Délka fixace	5 let
Doba splácení	30 let
Doba splácení v měsících	360 měsíců
<b>Měsíční splátka</b>	<b>17 594 Kč</b>

**Zdroj: Online kalkulačtor mBank, Vlastní zpracování**

Tabulka č. 25 obsahuje parametry hypotečního úvěru od mBank. Hypoteční úvěr od mBank je podmíněn zástavním právem k nemovitosti. Dále banka požaduje, aby měl klient u nich vedený i běžný účet. Pokud je obrat na běžném účtu mKonto v minimální výši 15 001 Kč, tak je bez poplatků za vedení účtu. V případě fiktivní rodiny bude obratu dosaženo a účet bude mít zdarma bez poplatků. Další povinností klienta je mít uzavřené životní pojištění a pojištění schopnosti splácet (invalidita III. stupně a úmrtí), banka nabízí slevu 0,25 % při uzavření pojištění od MetLife pojišťovny, v případě, že by si klient pojištění uzavřel jinde tak se mu úroková sazba zvýší o 0,25 %. Počáteční náklady při využití úvěru od mBank je poplatek za odhad tržní ceny nemovitosti v částce 3 800 Kč.

Banka požaduje jednorázové zaplacení nákladů na životní pojištění a to v částce 75 000 Kč na tuto konkrétní fiktivní rodinu (částka se liší v závislosti na výši úvěru). Životní pojištění v celkové hodnotě je spočteno na 5 let (60 měsíců) dopředu při částce 1 250 Kč měsíčně.

**Tabulka 26: Poplatky úvěru mBank**

<b>Poplatky úvěru mBank</b>	
Zpracování žádosti o úvěr	zdarma
Poskytnutí úvěru	zdarma
Vedení úvěru	zdarma
Vedení běžného účtu	zdarma
Ocenění bytové jednotky	3 800 Kč
Životní pojištění jednorázově	75 000 Kč

**Zdroj: Online sazebník mBank, Vlastní zpracování**

Tabulka č. 26 obsahuje shrnutí plateb spojených s hypotečním úvěrem. Banka požaduje od klienta životní pojištění a pojištění schopnosti splácet od pojišťovny MetLife. Pojištění schopnosti splácet je produkt životního pojištění a doplňkového pojištění k životnímu pojištění, který poskytuje pojištěné osobě pojistnou ochranu pro případ ztráty pravidelného příjmu v důsledku náhlého onemocnění, úrazu, ztráty zaměstnání nebo úmrtí. Pojistné se běžně platí měsíčně a není zahrnuto v měsíčních splátkách úvěru, ovšem v případě mBank se pojištění musí uhradit jednorázovou platbou ve výši 75 000 Kč s tím, že je pojištění předplaceno předem na 5 let. Výše pojištění se počítá procentem z celkové výše poskytnutého hypotečního úvěru. V tomto případě se jedná o 0,025 % z částky 5 000 000 Kč, tedy 1 250 Kč měsíčně.

S pomocí snadného výpočtu lze stanovit celkové měsíční náklady hypotečního úvěru. Na základě hypotečního kalkulatoru mBank byla stanovena měsíční splátka na 17 594 Kč. Životní pojištění dle stanovené procentní sazby banky vychází na 1 250 Kč měsíčně (pro výpočet v této práci budeme vycházet vždy s měsíční částkou bez ohledu na to, zda se skutečně uhradí měsíčně či jednorázově). Zpracování žádosti o úvěr včetně poskytnutí úvěru a jeho vedení je zdarma. Vedení běžného účtu banka klientům poskytuje zdarma za podmínky obrátu 15 001 Kč, což fiktivní klient splňuje. Celkové měsíční náklady hypotečního úvěru jsou následovné: 17 594 Kč měsíční splátka včetně pojištění ve výši 1 250 Kč činí celkem 18 844 Kč.

Délka fixace je v této práci zvolena na 5 let u každé z modelačních nabídek hypotečních úvěrů. V této práci bude pro přesný přehled konečných výpočtů zvolená úroková sazba u každé banky po celou dobu splatnosti úvěru konstantní. Tudíž v této práci se bude vycházet z předpokladu, že by se po následujících 30 let úroková sazba nezměnila.

Aby měl klient šanci na získání hypotečního úvěru, musí být pro banku dostatečně bonitní. Ukazatel DSTI neboli celkových závazků oproti čistému příjmu by dle ČNB neměla překročit 40 %. V případě fiktivní rodiny je žadatelem muž a jako spolužadatel je žena, díky čemuž jsou pro banku dostatečně bonitní. Na základě vzorce č. 2 z metodiky vyplývá, že celková výše závazků z hypotečního úvěru představuje 30,1 % z celkových měsíčních příjmů.

**Tabulka 27: Nákladovost hypotečního úvěru mBank**

<b>Detailní výpočet nákladovosti hypotečního úvěru mBank</b>			
	<b>Měsíčně</b>	<b>Ročně</b>	<b>30 let</b>
Splátka úvěru	17 594 Kč	211 128 Kč	6 333 840 Kč
Životní pojištění	1 250 Kč	15 000 Kč	450 000 Kč
<b>Celkem</b>	<b>18 844 Kč</b>	<b>226 128 Kč</b>	<b>6 783 840 Kč</b>
<b>Ostatní poplatky</b>			
Odhad ceny nemovitosti			+ 3 800 Kč
<b>Celkem za úvěr</b>			<b>6 787 640 Kč</b>
<b>Poskytnutý úvěr</b>			- 5 000 000 Kč
<b>Celkové náklady na úvěr</b>			<b>1 787 640 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Z výsledků tabulky č. 27 je patrné, že klient na úvěru od mBank se splatností na 30 let přeplatí bance celkovou částku 1 787 640 Kč. Částka obsahuje úroky z úvěru, životní pojištění a ostatní poplatky spojené s úvěrem (odhad ceny nemovitosti). Samotný úrok z hypotečního úvěru vychází celkem na 1 333 840 Kč. Na odpočtu úroků ze základu daně ve výši 15 % fiktivní klient ušetří celkem 200 076 Kč což činí přibližně 6 669 Kč ročně.

### 4.3.2 Hypoteční úvěr od UniCredit Bank

Tato kapitola se věnuje hypotečnímu úvěru od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.. Zpracování přehledu a výpočtů je zhotoveno s pomocí online hypotečního kalkulátoru a veškeré informace budou získávány z veřejně dostupných dokumentů, sazebníků a podmínek zveřejněných na webových stránkách banky.

UniCredit Bank je na Českém bankovním trhu od listopadu roku 2007. Vznikla na základě integrací dvou úspěšných bankovních institucí HVB Bank a Živnostenské banky. UniCredit Bank je silná a rychle se rozvíjející banka s mnoha kvalitními produkty pro firemní, privátní i retailové klienty. Je silná především na trhu v oblasti projektového, strukturovaného a syndikovaného financování, korporátního financování a exportního financování. Je rovněž na vysoké pozici ve financování komerčních nemovitostí a akvizičního financování. UniCredit bank působí v 17 zemích Evropy a má velmi silnou kapitálovou pozici. (unicreditbank.cz, 2020)

UniCredit Bank nabízí svým klientům zdarma podání a vyhodnocení žádosti o úvěr. U refinancování hypotéky nabízí poskytnutí úvěru zdarma. Úrokové sazby UniCredit Bank jsou následující:

- při fixaci na 3 roky a LTV do 80 % je úroková sazba 1,59 %
- při fixaci na 5 let a LTV do 80 % je úroková sazba 1,69 %
- při fixaci na 7 let a LTV do 80 % je úroková sazba 1,89 %
- při fixaci na 10 let a LTV do 80 % je úroková sazba 2,09 %

Za změnu smluvních podmínek z podnětu klienta např. za změnu splátkového plánu po mimořádné splátce si UniCredit Bank počítá 2 000 Kč, pokud to je mimo dobu refixu. Za ostatní změny ve smluvních podmínkách si klient zaplatí 2 000 – 5 000 Kč. Pokud klient nedodrží smluvní plán čerpání bude ho to stát 0,3 %. Kompenzační poplatek z nečerpané částky úvěru je ve výši min. 1 % dle diskontní sazby.

U banky UniCredit byla zvolena také 5 letá fixace, jelikož úrok při této délce fixace je výhodný. Výhodnější sazbu má banka při 3 leté fixaci, ovšem jak už bylo v práci zmíněno, nedoporučuje se vybírat kratší délku fixace než 5 let.

**Tabulka 28: Přehled ceníku poplatků UniCredit hypotéky**

<b>PŘEHLED POPLATKŮ UniCredit hypotéky</b>	
<b>S fixní úrokovou sazbou</b>	
Poskytnutí úvěru	2 900 Kč
<b>Ocenění nemovitosti znalcem pro potřeby banky:</b>	
Expresní vyhodnocení bytové jednotky	500 Kč
Bytová jednotka	4 500 Kč
<b>Ostatní</b>	
Čerpání úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru	1 900 Kč

Zdroj: Online sazebník UniCredit Bank, Vlastní zpracování

Tabulka č. 28 obsahuje přehled aktuálních poplatků UniCredit Bank platných pro hypoteční úvěry. V tabulce není obsažen kompletní výpis všech poplatků, nýbrž pouze výpis poplatků podstatných pro tuto práci. Za poskytnutí úvěru si banka účtuje 2 900 Kč. Za ocenění nemovitosti znalcem pro její potřebu si účtuje 4 500 Kč, při expresním vyhodnocení je pak příplatek v částce 500 Kč. Poplatek za čerpání úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí banka klientovi účtuje 1 900 Kč.

**Tabulka 29: Nabídka hypotečního úvěru UniCredit Bank**

<b>Nabídka hypotečního úvěru UniCredit Bank</b>	
Hodnota nemovitosti	7 940 000 Kč
Vlastní zdroje klienta	3 000 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	5 000 000 Kč
Úroková sazba	1,69 %
RPSN	2,12 %
Délka fixace	5 let
Doba splácení	30 let
Doba splácení v měsících	360 měsíců
<b>Měsíční splátka</b>	<b>17 716 Kč</b>

Zdroj: Online kalkulátor UniCredit Bank, Vlastní zpracování

Tabulka č. 29 obsahuje parametry hypotečního úvěru od UniCredit Bank. Hypoteční úvěr od UniCredit bank je podmíněn zástavním právem k nemovité věci. Banka dále úvěr podmiňuje rizikovým životním pojištěním, které musí obsahovat pojištění smrti a invalidity III. stupně a sjednáním pojištění schopnosti splácet. Cena pojištění se počítá ve výši 5 % z měsíční anuitní splátky uvedené ve smlouvě o úvěr. Pro tuto fiktivní rodinu vychází cena pojištění na přibližně 974 Kč.

Na základě jednoduchého výpočtu lze určit celkové měsíční náklady hypotečního úvěru od UniCredit Bank. S pomocí online kalkulátoru byla zjištěna výše měsíční splátky na 17 716 Kč. Dále částka za životní pojištění a pojištění schopnosti splácet činí 974 Kč měsíčně. Celkové měsíční náklady na hypoteční úvěr včetně pojištění jsou 18 690 Kč. Klient jako žadatel musí být pro banku dostatečně bonitní, aby mu byl poskytnut úvěr. Stejně jako u nabídky hypotečního úvěru od mBank bude i zde proveden výpočet ukazatele DSTI a ve výpočtu se bude vycházet s celkových čistých příjmu obou členů rodiny. Na základě vzorce č. 2 z metodiky vyplývá, že hodnota DSTI pro tuto variantu hypotečního představuje 29,86 %. Hodnota ukazatele je nižší než u předchozí nabídky mBank.

**Tabulka 30: Nákladovost hypotečního úvěru UniCredit Bank**

<b>Detailní výpočet nákladovosti hypotečního úvěru UniCredit Bank</b>			
	<b>Měsíčně</b>	<b>Ročně</b>	<b>30 let</b>
Splátka úvěru	17 716 Kč	212 592 Kč	6 377 760 Kč
Životní pojištění	974 Kč	11 688 Kč	350 640 Kč
<b>Celkem</b>	<b>18 690 Kč</b>	<b>224 280 Kč</b>	<b>6 728 400 Kč</b>
<b>Ostatní poplatky</b>			
Poplatek za zpracování			+ 2 900 Kč
Poplatek za čerpání			+ 1 900 Kč
Odhad ceny nemovitosti			+ 4 500 Kč
<b>Celkem za úvěr</b>			<b>6 737 700 Kč</b>
<b>Poskytnutý úvěr</b>			<b>-5 000 000 Kč</b>
<b>Celkové náklady na úvěr</b>			<b>1 737 700 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky č. 30 vyplývá, že klient za hypoteční úvěr zaplatí bance za poskytnutý úvěr celkem 1 737 700 Kč. V celkové částce jsou zahrnuty úroky a veškeré poplatky spojené s vyřízením žádosti a čerpáním úvěru a životní pojištění. Za podání a vyhotovení žádosti o úvěr si banka neúčtuje žádný poplatek. Za poskytnutí úvěru bude muset klient zaplatit 2 900 Kč a za čerpání úvěru zaplatí na poplatek dalších 1 900 Kč. Dále si banka pro svou potřebu bude muset nechat vyhotovit ocenění nemovitosti od znalce a za tento odhad klientovi naúčtuje 4 500 Kč. Samotný úrok z hypotečního úvěru činí celkem na 1 377 760 Kč. Na odpočtu úroků ze základu daně si fiktivní klient odpočte celkem 206 664 Kč což činí přibližně 6 889 Kč ročně. Konečná uvedená částka za hypoteční úvěr včetně veškerých

zaplacených úroků, pojištění a poplatků je za předpokladu, že by úroková sazba byla po celou dobu splácení úvěru konstantní.

### 4.3.3 Hypoteční úvěr od MONETA Money Bank

Moneta Money Bank a.s., (původně GE Money Bank a GE Capital Bank) byla založena v roce 1998. V roce 2008 prošla komplexní změnu vizualizace. Moneta je stabilní a důvěryhodná banka. V dubnu 2020 Moneta zdvojnásobila svůj podíl na trhu akvizicí s Wüstenrot stavební spořitelnou a hypoteční bankou. Moneta má za cíl být jedničkou ve financování domácností a živnostníků v ČR. Moneta Money Bank má okolo jednoho milionu klientů, je čtvrtá největší banka v ČR. Disponuje 160 pobočkami a má více než 550 bankomatů. Moneta je první bankou, která v ČR umožnila zřízení běžného účtu zcela on-line s pomocí mobilního telefonu. Byla mezi prvními, kteří nabídli chytré platby mobilním telefonem skrze Google Pay a Apple Pay. (moneta.cz, 2020)

Banka aktuálně nabízí tyto úrokové sazby:

- při fixaci na 1 rok s LTV až do 90 % je úroková sazba 1,99 %
- při fixaci na 3 roky s LTV až do 90 % je úroková sazba 1,99 %
- při fixaci na 5 let s LTV až do 90 % je úroková sazba 1,99 %
- při fixaci na 7 let s LTV až do 90 % je úroková sazba 2,09 %
- při fixaci na 10 let s LTV až do 90 % je úroková sazba 2,09 %

**Tabulka 31: Poplatky úvěru Moneta Money Bank**

<b>Poplatky úvěru Moneta Money Bank</b>	
Zpracování žádosti o úvěr	zdarma
Vedení úvěru	zdarma
Vedení běžného účtu	zdarma
Ocenění bytové jednotky	zdarma
Poplatek za čerpání na návrh na vklad	1 000 Kč
Životní pojištění měsíčně	1 615 Kč

**Zdroj: Vlastní zpracování**

Tabulka č. 31 obsahuje přehled poplatků spojených s hypotečním úvěrem od Moneta Money Bank. Moneta aktuálně nabízí zdarma zpracování žádosti o úvěr. Dále nabízí zvýhodněný úrok za domicilaci a aktivní účet, to znamená, že klient bude veškeré své příjmy směřovat na běžný účet banky a čím vyšší zůstatek na účtu bude, tím nižší úrok

klient dostane. Banka umožňuje každoroční splacení až 50 % z výše zapůjčené částky. Výhodou hypotéky od Moneta Money Bank je, že až 30 % z půjčené částky může klient využít na cokoliv chce. Jako jedna z mála bank nabízí svým klientům ocenění nemovitosti zcela zdarma, což pro klienta znamená úsporu až 5 000 Kč. Sjednání a vedení hypotéky i běžného účtu je zdarma. V případě, že je žadatel o hypotéku zároveň i klientem banky a má u ní veden běžný účet je pak sjednání hypotéky jednodušší a rychlejší.

Banka si účtuje 1 000 Kč za poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad do katastru nemovitostí. Dále klient musí počítat s platbou životního pojištění, které pro konkrétní fiktivní rodinu činí 1 615 Kč měsíčně. Banka nabízí nižší úrok o 0,2 % v případě, že si klient sjedná pojištění schopnosti splácet. To je zahrnuto v ceně životního pojištění.

**Tabulka 32: Nabídka hypotečního úvěru Moneta Money Bank**

<b>Nabídka hypotečního úvěru Moneta Money Bank</b>	
Hodnota nemovitosti	7 940 000 Kč
Vlastní zdroje klienta	3 000 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	5 000 000 Kč
Úroková sazba	1,79 %
RPSN	2,47 %
Délka fixace	5 let
Doba splácení	30 let
Doba splácení v měsících	360 měsíců
<b>Měsíční splátka</b>	<b>17 961 Kč</b>

Zdroj: Kalkulátor společnosti 4fin, Vlastní zpracování

Tabulka č. 32 obsahuje parametry hypotečního úvěru od Moneta Money Bank. Splátka hypotečního úvěru od Moneta Money Bank se splatností 30 let a úrokovou sazbou 1,79 % vyjde fiktivní rodinu na 17 961 Kč měsíčně. U této banky je o něco vyšší RPSN než u předchozích dvou bank. Hypoteční úvěr od Monety je podmíněn zástavním právem k nemovitosti. Dále pro splnění podmínek úrokové sazby musí mít klient sjednané životní pojištění včetně pojištění schopnosti splácet a bankovní účet u banky se splněním domicilace a aktivního účtu. V případě, že by klient nevyužil nabídky sjednání pojištění schopnosti splácet, úrok by se mu tím zvýšil o 0,2 %, celkem tedy na 1,99 %.



S pomocí snadného výpočtu byly stanoveny celkové měsíční náklady na hypoteční úvěr od Monety. Výše měsíční splátky hypotéky včetně úroků je 17 961 Kč. Za pojištění klient zaplatí částku 1 615 Kč měsíčně. Celkové měsíční náklady úvěru jsou tedy 17 961 Kč za měsíční splátky úvěru včetně úroků plus 1 615 Kč měsíčně za pojištění. Celkem náklady činí 19 576 Kč měsíčně. Klient dále splňuje výši ukazatele DSTI a je tedy pro banku dostatečně bonitní. Výpočet byl proveden na základě vzorce č.2 z metodiky. S vypočtenou splátkou dosahuje klient hodnoty 31,27 % DSTI.

**Tabulka 33: Nákladovost hypotečního úvěru Moneta Money Bank**

<b>Detailní výpočet nákladovosti hypotečního úvěru Moneta Money Bank</b>			
	<b>Měsíčně</b>	<b>Ročně</b>	<b>30 let</b>
Splátka úvěru	17 961 Kč	215 532 Kč	6 465 960 Kč
Životní pojištění	1 615 Kč	19 380 Kč	581 400 Kč
<b>Celkem</b>	<b>19 576 Kč</b>	<b>234 912 Kč</b>	<b>7 047 360 Kč</b>
<b>Ostatní poplatky</b>			
Poplatek za čerpání			+1 000 Kč
Odhad ceny nemovitosti			zdarma
<b>Celkem za úvěr</b>			<b>7 048 360 Kč</b>
<b>Poskytnutý úvěr</b>			<b>-5 000 000 Kč</b>
<b>Celkové náklady na úvěr</b>			<b>2 048 360 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Z konečných výsledků z tabulky č. 33 je viditelné, že oproti předchozím dvěma nabídkám je celková zaplacená částka za úvěr mnohem vyšší. Klient za úvěr se splatností 30 let přeplatí celkovou částku 2 048 360 Kč na úrocích, životním pojištění a poplatky. Samotný úrok z úvěru činí 1 465 960 Kč. Při uplatnění odpočtu úroků ze základu daně ve výši 15 % fiktivní klient ušetří celkem 219 894 Kč což činí daňovou úsporu přibližně 7 330 Kč ročně.

#### 4.3.4 Hypoteční úvěr od Sberbank

Sberbank CZ a.s., je rozvinutá zisková banka silně zaměřená na retailové, malé, střední a velké firemní klienty. V ČR má Sberbank 25 poboček s přibližně 750 zaměstnanci. Banka má na svém kontě 120 000 klientů. Na bankovním trhu v ČR působí již od roku 1993. Od roku 1997 působí jako samostatná akciová společnost a od února 2013 pod značkou Sberbank. Je součástí bankovní skupiny s názvem Sberbank Europe. (sberbank.cz, 2020)

Sberbank nabízí sjednání a schválení hypotečního úvěru zdarma pro všechny. Fixní úrokové sazby začínají na 1,89 %. Klient, který si pořídí hypotéku od Sberbank navíc může využít až 20 % z úvěru na cokoliv chce. Banka nabízí výhodné pojištění schopnosti splácet. Banka nabízí hypoteční úvěry až do výše 90 % LTV.

Banka aktuálně nabízí tyto úrokové sazby:

- při fixaci na 3 roky a LTV do 80 % je úroková sazba 2,29 %
- při fixaci na 5 let a LTV do 80 % je úroková sazba 1,89 %
- při fixaci na 7 let a LTV do 80 % je úroková sazba 1,89 %

Pro fiktivní rodinu je opět zvolena fixace na délku 5ti let s úrokem 1,89 %. V tomto případě by se reálně vyplatilo sjednat fixaci na 7 let, ovšem pro tuto práci jsou zvolené stejné parametry pro všechny úvěry, proto byla zvolena fixace na 5 let i u hypotečního úvěru od Sberbank.

**Tabulka 34: Poplatky úvěru Sberbank**

<b>Poplatky úvěru Sberbank</b>	
Zpracování žádosti o úvěr	zdarma
Vedení úvěru	zdarma
Vedení běžného účtu	zdarma
Ocenění bytové jednotky	4 000 Kč
Poplatek za čerpání na návrh na vklad	1 500 Kč
Životní pojištění měsíčně	1 370 Kč

Tabulka č. 34 obsahuje přehled aktuálních poplatků spojených s pořízením hypotečního úvěru. Zpracování žádosti včetně vedení úvěru nabízí banka zcela zdarma. Vedení běžného účtu je taktéž zdarma. Banka si účtuje poplatek 4 000 Kč za ocenění bytové jednotky pro účel banky, dále klient musí uhradit poplatek ve výši 1 500 Kč za čerpání úvěru na návrh na vklad do katastru nemovitostí. Klient musí společně se splátkami úvěru každý měsíc platit životní pojištění ve výši 1 370 Kč.

**Tabulka 35: Nabídka hypotečního úvěru Sberbank**

<b>Nabídka hypotečního úvěru Sberbank</b>	
Hodnota nemovitosti	7 940 000 Kč
Vlastní zdroje klienta	3 000 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	5 000 000 Kč
Úroková sazba	1,89 %
RPSN	2,51 %
Délka fixace	5 let
Doba splácení	30 let
Doba splácení v měsících	360 měsíců
<b>Měsíční splátka</b>	<b>18 272 Kč</b>

Zdroj: Online kalkulátor Sberbank, Vlastní zpracování

Tabulka č. 35 obsahuje parametry hypotečního úvěru od Sberbank. Hypoteční úvěr od Sberbank je jako ostatní účelové hypoteční úvěry podmíněn zástavním právem k nemovitosti. Klient musí mít zřízený běžný účet a obdrží slevu za aktivní využívání účtu (minimální kreditní obrat 1,5 násobek splátky, 3 odchozí platby). Další povinností klienta je mít uzavřené životní pojištění, jehož měsíční orientační částka dle online kalkulátoru činí 1 370 Kč. Celkové měsíční náklady na hypoteční úvěr od Sberbank jsou následovné: 18 272 Kč měsíční splátka a 1 370 Kč za pojištění v celkové částce 19 642 Kč.

Výše měsíčních nákladů je tedy o něco dražší než u kalkulace předchozí banky. Klient je zároveň pro banku dostatečně bonitní a jeho hodnota ukazatele DSTI dosahuje 31,38 %, výpočet je proveden na základě vzorce č. 2 z metodiky.

**Tabulka 36: Nákladovost hypotečního úvěru Sberbank**

<b>Detailní výpočet nákladovosti hypotečního úvěru Sberbank</b>			
	<b>Měsíčně</b>	<b>Ročně</b>	<b>30 let</b>
Splátka úvěru	18 272 Kč	219 264 Kč	6 577 920 Kč
Životní pojištění	1 370 Kč	16 440 Kč	493 200 Kč
<b>Celkem</b>	<b>19 642 Kč</b>	<b>235 704 Kč</b>	<b>7 071 120 Kč</b>
<b>Ostatní poplatky</b>			
Poplatek za čerpání			+1 500 Kč
Odhad ceny nemovitosti			+4 000 Kč
<b>Celkem za úvěr</b>			<b>7 076 620 Kč</b>
<b>Poskytnutý úvěr</b>			<b>-5 000 000 Kč</b>
<b>Celkové náklady na úvěr</b>			<b>2 076 620 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Z výsledků tabulky č. 36 je zřejmé, že klient na úvěru přeplatí částku 2 076 620 Kč. Tato částka obsahuje jak úroky z úvěru, tak i poplatky a životní pojištění. Samotný úrok z hypotečního úvěru činí 1 577 920 Kč. Klient si na odpočtu úroků ze základu daně ve výši 15 % ušetří celkem 236 688 Kč, což činí ročně cca 7 890 Kč daňové úspory.

#### 4.3.5 Hypoteční úvěr od Raiffeisenbank

Raiffeisenbank a.s. je univerzální banka, která působí na trhu v ČR už od roku 1993 a je pátou největší bankou v ČR podle výše celkových aktiv. Mimo obchodních aktivit se banka věnuje mnoha veřejně prospěšným aktivitám v oblasti vzdělávání, charity a kultury. Společenská odpovědnost je součástí firemních hodnot. Banka spolupracuje např. s nadací Dobrý Anděl. Raiffeisenbank nabízí své produkty a služby fyzickým osobám, podnikatelům i firmám. Banka má k dispozici přibližně 119 poboček a 154 bankomatů. (rb.cz, 2020)

Banka nabízí tyto úrokové sazby:

- při fixaci na 1 rok a LTV do 80 % je úroková sazba 2,25 %
- při fixaci na 3 roky a LTV do 80 % je úroková sazba 2,05 %
- při fixaci na 5 let a LTV do 80 % je úroková sazba 2,05 %
- při fixaci na 10 let a LTV do 80 % je úroková sazba 2,15 %

**Tabulka 37: Nabídka hypotečního úvěru Raiffeisenbank**

<b>Nabídka hypotečního úvěru Raiffeisenbank</b>	
Hodnota nemovitosti	7 940 000 Kč
Vlastní zdroje klienta	3 000 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	5 000 000 Kč
Úroková sazba	2,05%
RPSN	2,09%
Délka fixace	5 let
Doba splácení	30 let
Doba splácení v měsících	360 měsíců
<b>Měsíční splátka</b>	<b>18 606 Kč</b>

Zdroj: Online kalkulátor Raiffeisenbank, Vlastní zpracování

Tabulka č. 37 obsahuje parametry hypotečního úvěru od Raiffeisenbank. Při pořízení hypotečního úvěru na částku 5 000 000 Kč od Raiffeisenbank se splatností 30 let a úrokovou sazbou 2,05 % je měsíční splátka 18 606 Kč. Banka klientům nabízí k hypotéce pojištění schopnosti splácet ve výši 8,9 % z částky měsíční splátky což činí 1 656 Kč. Jednoduchou sumarizací je zjištěna částka měsíčních nákladů na hypoteční úvěr od Raiffeisenbank: 18 606 Kč + 1 656 Kč = 20 262 Kč. Tato měsíční částka je o něco vyšší než u nabídky předchozí banky.

**Tabulka 38: Poplatky úvěru Raiffeisenbank**

<b>Poplatky úvěru Raiffeisenbank</b>	
Zpracování žádosti o úvěr	4 900 Kč
Vedení úvěru	zdarma
Vedení běžného účtu	zdarma
Ocenění bytové jednotky	zdarma
Poplatek za čerpání na návrh na vklad	1 900 Kč
Pojištění měsíčně	1 656 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce č. 38 jsou uvedeny potřebné poplatky spojené s pořízením hypotečního úvěru od Raiffeisenbank. Banka svým klientům účtuje částku 4 900 Kč za zpracování žádosti o úvěr. Vedení úvěru a běžného účtu nabízí banka zdarma. Aktuálně má banka akci na ocenění nemovitosti zdarma. Dále banka nabízí čerpání na návrh na vklad za cenu 1 900 Kč. Aktuálně banka nabízí ocenění nemovitosti zdarma, mimo akci ocenění si banka účtuje 4 900 Kč. Schválení žádosti o hypoteční úvěr je banka schopná učinit do 3 dnů. Banka

nabízí možnost rychlejšího čerpání úvěru na návrh zástavního práva. Z hypotéky může klient čerpat částku ve výši až 20 % na cokoliv. Bonita klienta dle hodnoty ukazatele DSTI pro banku dostačující a činí 32,37 % dle výpočtu na základě vzorce č. 2 z metodiky.

**Tabulka 39: Nákladovost hypotečního úvěru Raiffeisenbank**

<b>Detailní výpočet nákladovosti hypotečního úvěru Raiffeisenbank</b>			
	<b>Měsíčně</b>	<b>Ročně</b>	<b>30 let</b>
Splátka úvěru	18 606 Kč	223 272 Kč	6 698 160 Kč
Životní pojištění	1 656 Kč	19 872 Kč	596 160 Kč
<b>Celkem</b>	<b>20 262 Kč</b>	<b>243 144 Kč</b>	<b>7 294 320 Kč</b>
<b>Ostatní poplatky</b>			
Zpracování žádosti			4 900 Kč
Poplatek za čerpání na návrh na vklad			1 900 Kč
<b>Celkem za úvěr</b>			<b>7 301 120 Kč</b>
<b>Poskytnutý úvěr</b>			<b>5 000 000 Kč</b>
<b>Celkové náklady na úvěr</b>			<b>2 301 120 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky č. 31 je patrné, že klient za hypoteční úvěr zaplatí navíc částku 2 301 120 Kč. V částce jsou zahrnuty úroky z úvěru, dále pojištění a poplatky. Samotný úrok z hypotečního úvěru od Raiffeisenbank činí 1 698 160 Kč. Na odpočtu úroků ze základu daně si klient uspoří celkem 254 724 Kč, což činí orientačně 8 491 Kč ročně.

#### 4.4 Komparace nabídek hypotečních úvěrů

V této kapitole je provedena komparace nabídek hypotečních úvěrů od vybraných bankovních institucí a následně je vyvozen závěr z této komparace.

Tabulka 40: Komparace nabídek hypotečních úvěrů

<b>KOMPARACE NABÍDEK HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ</b>					
<b>Kritéria</b>	<b>mBank</b>	<b>UniCredit Bank</b>	<b>MONETA Money Bank</b>	<b>Sberbank</b>	<b>Raiffeisen bank</b>
<b>Výše úvěru</b>	5 000 000 Kč	5 000 000 Kč	5 000 000 Kč	5 000 000 Kč	5 000 000 Kč
<b>Úroková sazba</b>	1,64 %	1,69 %	1,79 %	1,89 %	2,05 %
<b>Měsíční splátka</b>	17 594 Kč	17 716 Kč	17 961 Kč	18 272 Kč	18 606 Kč
<b>Zpracování žádosti</b>	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	4 900 Kč
<b>Správa úvěru</b>	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
<b>Čerpání úvěru</b>	zdarma	4 800 Kč	1 000 Kč	1 500 Kč	1 900 Kč
<b>Vedení BÚ</b>	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
<b>Ocenění nemovitosti</b>	3 800 Kč	4 500 Kč	zdarma	4 000 Kč	zdarma
<b>Pojištění k úvěru</b>	1 250 Kč	974 Kč	1 615 Kč	1 370 Kč	1 656 Kč
<b>Daňová úspora</b>	200 076 Kč	206 664 Kč	219 894 Kč	236 688 Kč	254 724 Kč
<b>Úrok z úvěru</b>	1 333 840 Kč	1 377 760 Kč	1 465 960 Kč	1 577 920 Kč	1 698 160 Kč
<b>Náklady na úvěr</b>	<b>1 787 640 Kč</b>	<b>1 737 700 Kč</b>	<b>2 048 360 Kč</b>	<b>2 076 620 Kč</b>	<b>2 301 120 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Na základě komparace nabídek hypotečních úvěrů z tabulky č. 40 bylo zjištěno, že nejnižší celkové náklady na hypoteční úvěr má UniCredit Bank. Těsně za ní se umístila mBank, která má tyto náklady vyšší pouze o 49 940 Kč, ale výši samotných úroků má mBank nižší než UniCredit Bank. Na třetím místě se umístila Moneta Money Bank, na čtvrtém místě Sberbank a na pátém Raiffeisenbank.

Při výběru bankovních institucí byla pro všechny zvolena stejná hlavní kritéria a to doba splatnosti na 30 let, výše úvěru 5 000 000 Kč a fixace úroku na 5 let. Odhad ceny nemovitosti byl stanoven ve stejné výši jako kupní cena, tedy 7 940 000 Kč.

Nejvýhodnější úrokovou sazbu nabízí mBank, nejvyšší pak Raiffeisenbank. Zpracování žádosti o úvěr je téměř u všech bank zdarma, pouze Raiffeisenbank si účtuje 4 900 Kč. Správu úvěru nabízí všechny banky bez poplatku zdarma. Za čerpání úvěru si mBank neúčtuje žádný poplatek, ostatní banky ano. Vedení základního běžného účtu nabízí všechny banky zdarma, v případě, že by si chtěl klient připlatit za lepší variantu, tak může. Za ocenění nemovitosti si aktuálně Moneta Money Bank a Raiffeisenbank nic neúčtují, ostatní banky ano, v rozmezí 3 800 Kč až 4 500 Kč. Nejdražší ocenění nemovitosti má UniCredit bank a nejlevnější mBank. Pojištění k úvěru žádá každá z uvedených bankovních institucí.

#### **4.5 Doporučení řešení financování bydlení pro fiktivního klienta**

V této kapitole bude doporučeno řešení financování pořízení bytové jednotky, kterou si fiktivní klient vybral. Klientovi byly za základě provedené komparace doporučeny dvě varianty hypotečních úvěrů. Jako první byla doporučena varianta hypotečního úvěru od UniCredit Bank, protože v celkových nákladech na úvěr je na tom nejlépe s nejnižšími náklady. Jako další varianta byl doporučen úvěr od mBank, který má celkově nižší náklady na úrok z úvěru, ale v celkové výši nákladů na úvěr je o 49 940 Kč nákladnější, než úvěr od UniCredit Bank.

S klientem následně proběhla konzultace obou nabídek a zodpovězení případných dotazů. Konečné rozhodnutí klienta padlo na úvěr od mBank. Klient má vedený účet u mBank již několik let a je spokojený jak s obecným přístupem banky ke klientům, tak i s přehledností webových stránek a veškerých dokumentů, sazebníků apod. Klientovi se navíc líbí možnost předplacení životního pojištění na celkovou dobu fixace z důvodu, že bude hradit nižší měsíční splátky úvěru. Výhodou je, že banka zná klientovu platební historii a proces žádosti o úvěr bude o to snazší.



#### 4.5.1 Postup získání hypotečního úvěru od mBank

V této kapitole bude pro fiktivního klienta zpracován jednoduchý návod k získání hypotečního úvěru od mBank.

##### 1) První schůzka s poradcem

Klient si domluví schůzku s poradcem mBanky. Na schůzce s poradcem zkonzultuje své požadavky a na základě toho poradce vytvoří nabídku včetně kalkulace. Kalkulace od poradce by měla být shodná jako při kalkulaci s pomocí online kalkulatoru hypotéky na webových stránkách.

##### 2) Doložení dokladů a dokumentů

Jakmile se klient pro úvěr s jistotou rozhodne, sepíše s poradcem žádost o úvěr. Klient sdělí poradci osobní údaje a předloží občanský průkaz k ověření totožnosti. Na základě osobních údajů klienta poradce zkontroluje, zda klient nemá vedený záznam v některém z registrů (CBCB, CNCB, Solus), který by v poskytnutí úvěru mohl bránit. Záznam sám o sobě nemusí ihned znamenat zamítnutí žádosti. Banka si od klienta vyžádá dokumenty, které potřebuje pro přípravu smlouvy. Od klienta potřebuje doložit veškeré příjmy, zda mají nějaké závazky, informace o nemovitosti atd. Veškeré informace musí doložit žadatel i spolužadatel. Tato fáze trvá cca týden. Banka požaduje předložení dokladů od žadatele i spolužadatele a to:

- občanský průkaz (platnost minimálně ještě 1 měsíc)
- druhý doklad totožnosti (např. řidičský průkaz nebo rodný list)
- dotazník k životnímu pojištění
- potvrzení příjmů za posledních 12 měsíců potvrzené zaměstnavatelem (na speciálním formuláři banky, nesmí být starší než 30 dnů od potvrzení)
- výpisy z účtů prokazující běžné příjmy a výdaje
- výpis z katastru nemovitostí bytové jednotky, odhad ceny nemovitosti zpracovaný odhadcem banky
- nabyvací titul k nemovitosti (kupní smlouva)

### 3) Vyhodnocení žádosti

Po dodání veškerých dokumentů banka přibližně do týdne vyhodnotí žádost, navrhne podmínky úvěru a připraví smlouvu. Klient je zároveň o všem informován a může poradci klást případné dotazy.

### 4) Podpis smlouvy

Jakmile klient se smlouvou souhlasí, nastane podpis smlouvy. Před podpisem smlouvy jsou klientovi veškeré dotazy a nejasnosti vysvětleny poradcem.

### 5) Vinkulace a zástavní právo k nemovitosti

Jakmile je smlouva podepsaná, je na řadě dohodnutí pojištění nemovitosti a vklad zástavy. Hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. V tomto případě bude žadatel ručit bytovou jednotkou, která je předmětem účelu úvěru. Zástavní bytová jednotka musí být pojištěna a pojištění musí být také vinkulováno ve prospěch banky. Klient od poradce obdrží vinkulační formulář a také zástavní smlouvu pro vklad. S těmito dokumenty klient musí osobně zajít do pojišťovny a na katastrální úřad. Dále je klient musí dodat bance zpět.

### 6) Čerpání úvěru

Nastává čerpání úvěru. Po domluvě je ve smlouvě čerpání nastaveno buď jednorázově nebo postupně. Po vyčerpání úvěru nastává jeho splácení. Vedení a správa úvěru je u mBank zdarma. Splátky jsou automaticky inkasovány z osobního bankovního účtu mKonto hlavního žadatele. V případě, že by žadatel v budoucnu potřeboval odložit splátky jistiny úvěru, je možné splátky odložit na období 1 - 9 měsíců. Po celou dobu odložených splátek jistiny úvěru klient hradí pouze úroky. Následně dojde k rozložení odložené jistiny do zbývajících měsíčních splátek.

## 5 Výsledky a diskuze

### 5.1 Výsledky a zhodnocení cílů

Hlavním cílem v této diplomové práci bylo zanalyzovat a zhodnotit možnosti financování bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů v České republice. Pro tento účel byl v práci zpracován základní přehled aktuálních nabídek hypotečních úvěrů od bankovních institucí (mBank, UniCredit Bank, Moneta Money Bank, Sberbank, Komerční banka, Raiffeisenbank, Hypoteční banka, Equa Bank, Česká spořitelna). Dle zadaných kritérií byly banky zobrazeny v přehledné tabulce (hodnota LTV, úroková sazba, RPSN, délka splatnosti, fixace, měsíční náklady, počáteční náklady, měsíční splátka). Na základě finanční analýzy fiktivního klienta bylo zjištěno, že klient má k dispozici 3 000 000 Kč vlastních prostředků a má zájem o koupi bytové jednotky v novostavbě za 7 940 000 Kč. Dále bylo zjištěno, že klient má k dispozici každý měsíc celkový příjem 62 597 Kč. Dle zjištěných vstupních dat byly posouzeny důležité ukazatele pro bankovní instituce a to LTV a DSTI, které jsou popsány v metodice a ve vlastní práci. Výsledkem je, že fiktivní klient bude pravděpodobně schopný dostát svým závazkům z hypotečního úvěru. V práci byly podrobně zpracovány nabídky vybraných pěti bank. Výsledkem analýzy nabídek hypotečních úvěrů jsou vstupní data pro dílčí cíl výběru optimální varianty financování vlastního bydlení. Hlavní cíl byl ve vlastní práci naplněn.

Dílčím cílem v této diplomové práci bylo vybrat optimální variantu financování vlastního bydlení pro fiktivního klienta na základě komparace. Fiktivním klientem je tří členná rodina, která si chce pořídit vlastní bytovou jednotku. Na základě komparace bylo určeno pořadí výhodnosti nabídek každé z pěti bank od nejvýhodnější po méně výhodné (1- UniCredit Bank, 2- mBank, 3- Moneta Money Bank, 4- Sberbank, 5- Raiffeisenbank). Pro klienta byly doporučeny dvě varianty možného řešení financování bydlení pomocí hypotečního úvěru.

První variantou byl hypoteční úvěr od UniCredit Bank, který je dle orientačních výpočtů a kalkulací nejvýhodnější na trhu s úrokem 1,69 % a měsíční splátkou 17 716 Kč. Druhou doporučenou variantou byl hypoteční úvěr od mBank, který je hned druhý nejvýhodnější v pořadí s úrokovou sazbou 1,64 % a měsíční splátkou 17 594 Kč. V případě, kdy by se v komparaci porovnávali pouze zaplacené úroky z úvěru, byla by to mBank, kdo by se

umístil na prvním místě v pořadí. Ovšem do celkových nákladů na úvěr je pro fiktivního klienta nutné počítat i s ostatními náklady, které bude muset uhradit společně se splátkami úvěru. Tím je např. životní pojištění a různé poplatky banky na pořízení hypotečního úvěru. Tyto dva úvěry se dle kalkulací lišili v nákladech na úvěr o pouhých 49 940 Kč. Vzhledem k tomu, že tato rozdílná částka není vysoká v poměru ku čerpanému úvěru, byly proto fiktivnímu klientovi doporučeny obě nabídky hypotečního úvěru. Klient se následně po konzultaci variant rozhodl pro druhou variantu pořízení hypotečního úvěru od mBank, z důvodu, že je již jejím klientem a je s bankou spokojen. Dílčí cíl byl ve vlastní práci naplněn.

## **5.2 Diskuze**

Diplomová práce se zabývá možnostmi financování vlastního bydlení v České republice. Dle Eurostatu (statistický úřad EU) v České republice žije jen přibližně 20 % lidí v pronájmu, zbylá část 80 % lidí bydlí ve vlastním. Zbylých 80 % lidí má vlastní nemovitost, ať už na hypoteční úvěr, z dědictví a nebo kupují nemovitosti za účelem investice. Není pochyb o tom, že hypoteční úvěr může být pro mnohé velkým finančním zatížením a pro některé to je optimální způsob jak dosáhnout na koupi nemovitosti. Dle České národní banky jsou ohroženi ti, kteří vynaloží na financování bydlení více než 40 % svých celkových příjmů. ČNB dává tedy toto doporučení bankám, aby se vyhnuly případným rizikům nesplácení úvěru klientem.

Ovšem velkým problémem je v dnešní době malý počet volných nájemních bytů. Situace s nedostatkem volných nájemních bytů má vliv především na sociálně slabší rodiny a jedince, jako jsou např. lidé z etnických menšin, tělesně postižené, lidé s duševními onemocněními, lidé sociálně vyloučení, zadlužení lidé s exekucemi, matky samoživitelky, lidé v důchodovém věku a lidé, které propustili z vězení. Vzhledem k tomu, že počet nájemních bytů klesá a cena nájemného roste, je pak pro tyto skupiny lidí obtížné najít nájemní bydlení.

Bydlení je lidskou potřebou a je žádoucí, aby bylo dostupné pro všechny skupiny lidí. Každý člověk potřebuje kvalitně uspokojit své základní potřeby jako je spánek, bezpečí, jistota. Stát je připraven pomoci lidem v nouzi, ale značnou sílu zde mají neziskové organizace, které jsou schopné poskytnout pomoc lidem v nouzi.

V dnešní době je jen málo těch, kteří si dokáží naspořit dostatečnou částku na pořízení nemovitosti z běžných příjmů ze zaměstnání, nebo než by na nemovitost našetřili, byly by v důchodovém věku a hradit zároveň nájemné a spořit na bydlení se nevyplácí. Lepší variantou je využití hypotečních úvěrů či úvěrů ze stavebního spoření. Průměrná hrubá mzda v České republice dle statistik v roce 2020 dosahuje 34 271 Kč což je přibližně 25 685 Kč čistého za měsíc. Roční čistá mzda pak činí 308 220 Kč. Pokud by si tedy chtěl člověk v dnešní době pořídit bydlení z vlastních financí, například byt 2+kk v Praze za 4 000 000 Kč musel by obětovat téměř 13 ročních platů, což si běžný člověk ani za 13 let nemůže dovolit z důvodu běžně vynaložených nákladů na potraviny, drogerii, bydlení, zdraví apod.

Mnoho lidí se obává přijetí závazku hypotečního úvěru. Nevědí, jaké budou úrokové sazby za rok, za 5 let ani za 10 let. Obavy jsou na místě, ale stejně jako úrokové sazby mohou do budoucna dále stoupat i ceny pronájmů a je proto vhodné, aby si každý posoudil riziko sám a rozhodl se, v jaké variantě bude do budoucna pokračovat. V aktuální době jsou hypotéky vhodnějším řešením než bydlet v pronájmu. Pokud má člověk dostatečné příjmy a má dostatek volných prostředků i po zaplacení všech výdajů, je to první důvod, proč by se měl rozhodnout pro financování vlastního bydlení formou hypotečního úvěru.

## 6 Závěr

Dnešní doba nabízí mnoho možností, jak zafinancovat vlastní bydlení. Na trhu je opravdu velké množství různých bankovních produktů, které člověk může zvolit. Na koupi nemovitosti či výstavbu domu se běžně využívá financování formou hypotečního úvěru, při které se ručí nemovitostí. Dalším vhodným produktem na menší vynaložené náklady spojené s bydlením je vhodný úvěr ze stavebního spoření. Využívá se především na rekonstrukce, modernizace, vybavení, opravy apod. Každý člověk má jiné požadavky a jiné finanční možnosti.

Vzhledem k tomu, že je na trhu tolik možností financování vlastního bydlení je pak o to těžší se v nabídkách bank a spořitelen orientovat. Nejprve si klient musí zhodnotit vlastní situaci. Zhodnotit by měl především to, pro jaký účel si zvažuje půjčit finanční prostředky. Dále by se měl zaměřit na svou vlastní finanční situaci a zohlednit různá rizika spojená se schopností úvěr splácet a jak moc splátky zatíží jeho rozpočet. Proto jsem se rozhodla zpracovat diplomovou práci na téma možnosti financování bydlení v České republice.

Diplomová práce je zaměřená na financování bydlení hypotečním úvěrem. V práci byla provedena analýza hypotečních úvěrů od různých bankovních institucí, bylo zpracováno 5 nabídek hypotečních úvěrů od bank, které měly dle počáteční analýzy nejvýhodnější podmínky. V práci je představen fiktivní klient a nemovitost, kterou si vybral a kterou chce z části zafinancovat hypotečním úvěrem. Fiktivním klientem je tří členná rodina, jedná se o manžele s 8 letým dítětem. Rodina má dostatek disponibilních příjmů každý měsíc a mají dostatek vlastních prostředků, proto se rozhodli pro financování pořízení vlastního bydlení.

Z výsledků analýzy je patrné, že pokud si chce fiktivní klient pořídit bytovou jednotku v hodnotě 7 940 000 Kč a pořídí si hypoteční úvěr v hodnotě 5 000 000 Kč přeplatí na úrocích, poplatcích a pojištění částku 1 737 700 Kč až 2 301 120 Kč. Tato částka je pouze orientační, jelikož se v této práci počítá se situací, kdy by byla úroková sazba hypotečního úvěru po celou dobu splácení konstantní.

To znamená, že klient vynaloží na koupi bytové jednotky ze svých vlastních prostředků 2 940 000 Kč, dále 5 000 000 Kč čerpaného úvěru a navíc zaplatí ještě bance a ostatním institucím (např. pojišťovnám) 1 737 700 Kč až 2 301 120 Kč. Pro fiktivního klienta v této práci byly doporučeny dvě varianty hypotečních úvěrů, z nichž si klient vybral hypoteční úvěr od mBank. V této variantě jsou spočteny celkové náklady na úvěr v částce 1 787 640 Kč. Klient tedy po splacení úvěru v této variantě zaplatí za nemovitost celkem 9 727 640 Kč. Vezmeme-li v potaz, že by za tuto dobu splácení platil klient místo úvěru nájemné v přibližné výši 18 000 Kč měsíčně po celých 360 měsíců, zaplatil by za nájemné celkem 6 480 000 Kč a žádnou nemovitost by neovlastnil.

## 7 Seznam použitých zdrojů

### 7.1 Odborná literatura

GINN, Kennett, MACLENNAN, Duncan a STEPHENS, Mark. 2013. *Innovative financing of affordable housing*. University of Glasgow : Joseph Rowntree Foundation, 2013. ISBN 978-1-85935-970-9.

KANTNEROVÁ, Liběna. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. Praha : C. H. Beck, Beckovy ekonomické učebnice, 2016. ISBN 978-80-7400-595-4.

KOUT, Petr. *Daně a nemovitosti: koupě a prodej*. Praha : Asociace realitních kanceláří České republiky, 2018. ISBN 978-80-905736-3-5.

KUBOVÁ, Pavla. *Finanční a pojistná matematika*. Praha : Vysoká škola ekonomie a managementu, 2017. ISBN 978-80-87839-85-0.

LUKÁŠ, Vojtěch a KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha : Ekopress, 2014. ISBN 978-80-87865-05-7.

NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. Praha : Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5164-1.

REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha : Management Press, 2015. ISBN 978-80-7261-279-6.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. Praha : Grada, 2009. ISBN 978-80-2472388-4.

VICHNAROVÁ, Lenka a NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení*. Brno : ERA, 2007. ISBN 978-80-7366-079-6.



## 7.2 Internetové zdroje

BANKY.CZ. 2020. *Degresivní splácení hypotéky*. [Online] 2020. [Citace: 14. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/degresivni-splaceni-hypoteky/>.

BANKY.CZ. 2020a. *Doba splatnosti hypotéky*. [Online] 2020. [Citace: 11. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/doba-splatnosti-hypoteky/>.

BANKY.CZ. 2020b. *Progresivní splácení hypotéky*. [Online] 2020. [Citace: 14. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/progresivni-splaceni-hypoteky/>.

BANKY.CZ. 2020c. *Vinkulace hypotečního úvěru*. [Online] 2020. [Citace: 06. 08 2020.] Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/vinkulace-hypotecniho-uveru/>.

CMSS.CZ. 2020. *Českomoravská stavební spořitelna*. [Online] 2020. [Citace: 17. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.cmss.cz/>.

CMSS.CZ. 2020a. *Českomoravská stavební spořitelna. Státní podpora*. [Online] 2020. [Citace: 15. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.cmss.cz/faq/statni-podpora>.

CNB.CZ. 2020. *Česká národní banka. LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr?* [Online] 2020. [Citace: 11. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financi-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/ltv/index.html>.

Česko. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. [Online] 2004. [Citace: 1. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>.

Česko. Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. [Online] 2016. [Citace: 01. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>.

Česko. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. [Online] 2012. [Citace: 25. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>.

Česko. Zákon č. 96/1993 Sb., Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. [Online] 1993. [Citace: 05. 08 2020.] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96>.

EPRAVO.CZ. 2016. *Hypotéky a nový zákon o spotřebitelském úvěru*. [Online] 2016. [Citace: 03. 08 2020.] Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/hypoteky-a-novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-103572.html>.

EPRAVO.CZ. 2013. *Nájem bytu nebo domu v novém občanském zákoníku*. [Online] 2013. [Citace: 13. 2 2020.] Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/najem-bytu-nebo-domu-v-novem-obcanskem-zakoniku-92373.html>.

FAEI.CZ. 2020. Finanční a ekonomické informace. *Výhody a nevýhody hypotéky*. [Online] 2020. [Citace: 25. 10 2020.] Dostupné z: <https://faei.cz/znete-vsechny-vyhody-a-nevyhody-hypoteky/>.

FINANCE.CZ. 2018. *Co ovlivňuje výši úroků u půjček?* [Online] 2018. [Citace: 07. 08 2020.] Dostupné z: <https://www.finance.cz/509704-vyse-urokove-sazby/>.

FINANCE.CZ. 2020. *Zajištění*. [Online] 2020. [Citace: 06. 08 2020.] Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/>.

FINANCE.CZ. 2020a. *Doklady*. [Online] 2020. [Citace: 16. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/hotovostni-pujcky/abeceda-hotovostnich-uveru/doklady/>.

FINANCE.CZ. 2018a. *Jak banka rozhodne, jestli vám dá, nebo nedá půjčku?* [Online] 2018. [Citace: 18. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji/>.

FINANCNIVZDELAVANI.CZ. 2020. Finanční vzdělávání. *Spotřebitelský úvěr*. [Online] 2020. [Citace: 20. 11 2020.] Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/jak-na-to/pujcovani/spotrebitelsky-uver2>.

HLEDAMBYT.CZ. 2020. Hledám byt. *Výhody a nástrahy bytu v osobním vlastnictví*. [Online] 2020. [Citace: 15. 2 2020.] Dostupné z: <https://www.hledambyt.cz/rady-a-navody/postup-pri-prodeji-nebo-nakupu-nemovitosti/osobni-vlastnictvi/kupujici/vyhody-a-nastrahy-bytu-v-osobnim-vlastnictvi/>.

HYPINDEX.CZ. 2020. *Aktuální sazby hypoték*. [Online] 2020. [Citace: 10. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-skupina-csob-zlevnuje-hypoteky/>.

HYPINDEX.CZ. 2020a. *Vývoj hypindexu*. [Online] 2020. [Citace: 11. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>.

HYPKALKULACKA.CZ. 2020. *Hypindex*. [Online] 2020. [Citace: 10. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.hypkalkulacka.cz/hypotecni-slovník/14-hypindex>.

HYPOTECNIBANKA.CZ. 2020. Hypoteční banka a.s. *Jak na hypotéku*. [Online] 2020. [Citace: 20. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/sjednavam-hypoteku/>.

HYPOTECNIKALKULACKA.CZ. 2020. Hypoteční kalkulačka. *Banky poskytující hypotéky a úvěry*. [Online] 2020. [Citace: 03. 08 2020.] Dostupné z: <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/banky-poskytujici-hypoteky-a-uvery?p=1>.

HYPOTECNISPECIALISTA.CZ. 2020. Hypoteční specialista. *Hypotéka na auto*. [Online] 2020. [Citace: 03. 08 2020.] Dostupné z: <https://www.hypotecnispecialista.cz/hypoteka-na-auto/>.

IDNES.CZ. 2019. *Rostoucí zájem o nájemní bydlení tlačí ceny nahoru, někde až o tisíce*. [Online] 2019. [Citace: 13. 2 2020.] Dostupné z: [https://www.idnes.cz/finance/financni-radce/najem-pronajem-byt-ceny-zdrazovani-najemni-bydleni.A190130\\_211036\\_viteze\\_daja](https://www.idnes.cz/finance/financni-radce/najem-pronajem-byt-ceny-zdrazovani-najemni-bydleni.A190130_211036_viteze_daja).

KOVA.CZ. 2020. Kova Reality. *Byt v osobním vlastnictví*. [Online] 2020. [Citace: 13. 2 2020.] Dostupné z: <https://www.kova.cz/slovník-pojmu/byt-v-osobnim-vlastnictvi/>.

KURZY.CZ. 2020. *Jak získat hypotéku*. [Online] 2020. [Citace: 16. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/jak-ziskat-hypoteku/>.

KURZY.CZ. 2020a. *Hypoteční úvěr*. [Online] 2020. [Citace: 03. 08 2020.] Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-uver/>.

KURZY.CZ. 2020b. *Hypotéka uroková sazba*. [Online] 2020. [Citace: 06. 08 2020.] Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypoteka-urokova-sazba/>.

KURZY.CZ. 2020c. *Typy splácení hypoték*. [Online] 2020. [Citace: 14. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/>.

MBANK.CZ. 2020. *O nás*. [Online] 2020. [Citace: 8. 11 2020.] Dostupné z: <https://www.mbank.cz/o-nas/o-bance/>.

MFCR.CZ. 2019. Ministerstvo financí ČR. *Základní informace*. [Online] 2019. [Citace: 20. 11 2020.] Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/spotrebitelske-uvery/zakladni-informace>.

MFCR.CZ. 2020. Ministerstvo financí ČR. *Daň z nabytí nemovitých věcí zrušena se zpětným účinkem k prosinci 2019*. [Online] 2020. [Citace: 5. 9 2020.] Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/zruseni-dane-z-nabyti-nemovitych-veci-se-38157>.

MFCR.CZ. 2020a. Ministerstvo financí ČR. *Stavební spořitelny*. [Online] 2020. [Citace: 15. 2 2020.] Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/stavebni-sporitelny>.

MMR.CZ. 2020. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Bytová politika*. [Online] 2020. [Citace: 25. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika>.

MMR.CZ. 2020a. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Půjčky pro mladé*. [Online] 2020. [Citace: 25. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/pujcky-pro-mlade-mlade>.

MMR.CZ. 2020b. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Program podpora bydlení pro rok 2020*. [Online] 2020. [Citace: 25. 10 2020.] Dostupné z: <https://mmr.cz/cs/narodni-dotace/podpora-bydleni/program-podpora-bydleni-pro-rok-2020>.

MONETA.CZ. 2020. *O nás*. [Online] 2020. [Citace: 8. 11 2020.] Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas/historie>.

MONETA.CZ. 2020a. Moneta Money Bank a.s. *Co je bonita*. [Online] 2020. [Citace: 14. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-bonita>.

MPSV.CZ. 2020. Ministerstvo práce a sociálních věcí. *Životní a existenční minimum*. [Online] 2020. [Citace: 18. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/web/cz/zivotni-a-existencni-minimum-od-1.-dubna-2020>.

PENIZE.CZ. 2020. *Hodnoticí číslo*. [Online] 2020. [Citace: 01. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.penize.cz/slovník/hodnotici-cislo>.

PODNIKATEL.CZ. 2019. *Přemýšlíte nad koupí nemovitostí pro podnikání? Poohlédněte se po hypotéce*. [Online] 2019. [Citace: 03. 08 2020.] Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/clanky/premyslite-nad-koupi-nemovitosti-pro-podnikani-poohlednete-se-po-hypotece/>.

RB.CZ. 2020. Raiffeisenbank. *O nás*. [Online] 2020. [Citace: 11. 11 2020.] Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas>.

RSTS.CZ. 2020. Raiffeisen stavební spořitelna. *Úvěr ze stavebního spoření*. [Online] 2020. [Citace: 17. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.rsts.cz/uver-ze-stavebniho-sporeni/>.

SBDPRAHA.CZ. 2020. Správa bytových domů Praha. *Co je družstevní bydlení*. [Online] 2020. [Citace: 15. 2 2020.] Dostupné z: <http://www.sbdpraha.cz/druzstevni-bydleni/co-je-druzstevni-bydleni>.

SBERBANK.CZ. 2020. *Představení banky*. [Online] 2020. [Citace: 11. 11 2020.] Dostupné z: <https://www.sberbank.cz/cs-cz/o-bance/predstaveni-banky>.

STAVEBKY.CZ. 2020. *Hodnoticí číslo*. [Online] 2020. [Citace: 01. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/hodnotici-cislo/>.

STAVEBNI-SPORENI.CZ. 2020. Stavební spoření online. *Výhody a nevýhody stavebního spoření*. [Online] 2020. [Citace: 17. 10 2020.] Dostupné z: <https://www.stavebni-sporeni.com/vyhody-nevyhody/>.

TOPLAK.CZ. 2020. *Ceny bytů*. [Online] 2020. [Citace: 03. 11 2020.] Dostupné z: <https://www.toplak.cz/ceny-bytu/>.

TOPLAK.CZ. 2020a. *Ceny domů*. [Online] 2020. [Citace: 05. 11 2020.] Dostupné z: <https://www.toplak.cz/ceny-domu/>.

TOPLAK.CZ. 2020b. *Ceny pronájmu bytů*. [Online] 2020. [Citace: 11. 5 2020.] Dostupné z: <https://www.toplak.cz/ceny-pronajmu-bytu/>.

UNICREDITBANK.CZ. 2020. *O bance*. [Online] 2020. [Citace: 08. 11 2020.] Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/o-bance/banka/o-bance.html>.

USETRENO.CZ. 2020. Ušetřeno.cz. *Srovnání půjček*. [Online] 2020. [Citace: 20. 11 2020.] Dostupné z: [https://www.usetreno.cz/pujcky/?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=SE\\_Pujcky\\_obecne\\_Srovnani\\_modifikovane&utm\\_content=pujcka\\_volna\\_shoda&gclid=CjwKCAiAnvj9BRA4EiwAuUMDf22iY1SmbMIPLV1An\\_mDBtvfU9qosr-H0JzfyiRsbeKRiVfzWD4wMxoCp4AQAxD\\_BwE](https://www.usetreno.cz/pujcky/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=SE_Pujcky_obecne_Srovnani_modifikovane&utm_content=pujcka_volna_shoda&gclid=CjwKCAiAnvj9BRA4EiwAuUMDf22iY1SmbMIPLV1An_mDBtvfU9qosr-H0JzfyiRsbeKRiVfzWD4wMxoCp4AQAxD_BwE).