



Způsoby financování bydlení

Bakalářská práce

Studijní program: B6208 – Ekonomika a management
Studijní obor: 6208R175 – Ekonomika a management služeb - Finanční a pojišťovací služby

Autor práce: **Tomáš Novák**
Vedoucí práce: Ing. Šárka Hyblerová, Ph.D.



Zadání bakalářské práce

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Tomáš Novák
Osobní číslo: E16000136
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: B6208R175 – Ekonomika a management služeb – Finanční a pojišťovací služby
Zadávající katedra: katedra financí a účetnictví
Vedoucí práce: Ing. Šárka Hyblerová, Ph.D.
Konzultant práce: Ing. Alexandr Falta
Konzultant ve společnosti Broker Consulting, a.s.

Název práce: **Způsoby financování bydlení**

Zásady pro vypracování:

1. Charakteristika jednotlivých forem bydlení.
2. Způsoby financování bydlení a jejich komparace.
3. Zpracování případové studie financování bydlení.
4. Formulace závěrů a diskuse výsledků.

Seznam odborné literatury:

- HYBLEROVÁ, Šárka. 2010. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr*. Liberec: TUL. ISBN 978-80-7372-673-7.
- LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. 2014. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-87865-05-7.
- STOBBE, Elysia. 2015. *How to Get Approved for the Best Mortgage Without Sticking a Fork in Your Eye*. Tennessee: Lightning Source Inc. ISBN 9780986162008.
- ŠOBA, Oldřich, Martin ŠIRŮČEK a Roman PTÁČEK. 2013. *Finanční matematika v praxi*. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-4636-4.
- PROQUEST. 2018. *Databáze článků ProQuest* [online]. Ann Arbor, MI, USA: ProQuest. [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: <http://knihovna.tul.cz/>

Rozsah práce: min. 30 normostran
Forma zpracování: tištěná / elektronická
Datum zadání práce: 1. října 2018
Datum odevzdání práce: 31. srpna 2020

prof. Ing. Miroslav Žižka, Ph.D.
děkan Ekonomické fakulty



Ing. Martina Černíková, Ph.D.
vedoucí katedry

V Liberci dne 31. října 2018

Prohlášení

Byl jsem seznámen s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé bakalářské práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li bakalářskou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědom povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Bakalářskou práci jsem vypracoval samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím mé bakalářské práce a konzultantem.

Současně čestně prohlašuji, že texty tištěné verze práce a elektronické verze práce vložené do IS STAG se shodují.

17. 4. 2019

Tomáš Novák

Poděkování

Touto cestou bych rád poděkoval vedoucí bakalářské práce Ing. Šárce Hyblerové, Ph.D. především za trpělivost a odborné vedení. Dále děkuji Ing. Alexandrovi Faltovi za ochotu a poskytnutí cenných rad při konzultaci.

Způsoby financování bydlení

Anotace

Bakalářská práce je věnována tématu bydlení. Práce se zaměřuje na druhy bydlení a následně analyzuje, rozvádí a porovnává způsoby financování, které lze použít a jsou dostupné na finančním trhu. Na základě popisu jednotlivých forem financování bytových potřeb bude možné poukázat na odlišnosti způsobů financování a přiblížit jednotlivé formy mladému manželskému páru, který tvoří fiktivní klientelu pro účely bakalářské práce. Cílem práce je zanalyzovat nabídky vybraného způsobu financování a na základě této analýzy navrhnout nejvýhodnější způsob financování bytových potřeb fiktivním klientům. K analýze těchto způsobů bylo využito služeb konzultanta bakalářské práce a pracovníků analyzovaných finančních institucí.

Klíčová slova

Financování, hypotéka, nemovitost, stavební spoření, úrok, úvěr

Home Financing Options

Annotation

The bachelor thesis is devoted to the topic of housing. Thesis focuses on forms of housing and then analysis and comparison of available financing methods. Based on this analysis and comparison of individual forms of housing needs and their financing methods, it will be possible to point out the differences of these financing methods and demonstrate them to a married young couple who represent a fictitious clientele for the purposes of this bachelor thesis. The purpose of bachelor thesis is to analyze the offers of selected financing method of needs for living from selected financial institutions. On the basis of this analysis author of this bachelor thesis will be able to offer the most effective method of financing housing needs to fictitious clients. The services of a bachelor thesis 's consultant and advisors from selected financial institutions were used for this analysis.

Keywords

Financing, mortgage, real estate, building savings, interest, loan

Obsah

Seznam zkratk	10
Seznam tabulek	11
Seznam obrázků	12
Úvod	13
1. Bydlení	15
1.1 Formy bydlení	15
1.1.1 Nájemní bydlení	15
1.1.2 Vlastní bydlení.....	16
1.1.3 Družstevní bydlení.....	16
1.2 Průměrné ceny bytů v České republice	17
1.2.1 Byty	17
1.2.2 Pronájem.....	19
2. Financování bydlení	20
2.1 Hypoteční úvěry	21
2.1.1 Účel úvěru	21
2.1.2 Úroková sazba	22
2.1.3 Poplatky	24
2.1.4 Způsob splácení	24
2.1.5 Doba splatnosti	25
2.1.6 Podmínky schválení hypotečního úvěru.....	25
2.1.7 Zpřísnění hypotečních podmínek	26
2.2 Stavební spoření	27
2.2.1 Úroková sazba	28
2.2.2 Cílová částka	29
2.2.3 Státní podpora.....	29
2.2.4 Poplatky	30
2.2.5 Úvěr ze stavebního spoření.....	31
2.2.6 Překlenovací úvěr	32
2.2.7 Porovnání úvěrů.....	33
2.3 Státní fond rozvoje bydlení	33
2.3.1 Programy SFRB.....	34
2.3.2 Program pro mladé	34
2.3.3 Program Výstavby	36
2.4 Sdílená ekonomika	37

2.4.1 Zonky	37
3. Vybraný způsob financování bydlení	39
3.1 Fiktivní klientela.....	39
3.1.1 Bytová jednotka	40
3.2 Hypoteční úvěr.....	40
3.2.1 Podmínky České národní banky pro poskytnutí hypotečního úvěru	42
3.3 Komerční banka, a.s.....	43
3.3.1 Hypotéka Komerční banky	44
3.3.2 Nabídka hypotečního úvěru	45
3.4 mBank S.A.	46
3.4.1 mHypotéka Light.....	47
3.4.2 Nabídka hypotečního úvěru.....	47
3.5 Moneta Money Bank.....	49
3.5.1 Hypoteční úvěr „all inclusive“.....	49
3.5.2 Nabídka hypotečního úvěru.....	50
3.6 Komparace hypotečních úvěrů	51
3.7 Návrh financování bytových potřeb fiktivní klientely	53
Závěr.....	55
Seznam citací	57
Seznam příloh	60

Seznam zkratk

BRKI	Bankovní registr klientských informací
DSTI	Dluhové služby k příjmu (<i>Debt Service To Income</i>)
DTI	Poměr dluhu k příjmu (<i>Debt To Income</i>)
LTV	Úvěr k hodnotě (<i>Loan To Value</i>)
NRKI	Nebankovní registr klientských informací
RPSN	Roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
USA	Spojené státy americké (<i>United States of America</i>)

Seznam tabulek

Tabulka 1: Průměrné ceny bytů v krajských městech (v Kč za 60 m ²)	18
Tabulka 2: Průměrné ceny pronájmů ve vybraných krajských městech (v Kč za 60 m ²)....	19
Tabulka 3: Vývoj hypotečních úvěrů v letech 2016 až 2019	23
Tabulka 4: Fiktivní klientela	39
Tabulka 5: Údaje k hypotečnímu úvěru	41
Tabulka 6: Investiční strategie k hypotečnímu úvěru	42
Tabulka 7: Hypotéka Komerční banky	45
Tabulka 8: mHypotéka Light	48
Tabulka 9: Hypotéka "all inclusive" od Moneta Money Bank	50
Tabulka 10: Komparace analyzovaných hypotečních úvěrů.....	52
Tabulka 11: Návrh financování prostřednictvím hypotéky od Moneta Money Bank, a.s. ..	54
Tabulka 12: Předčasné splacení úvěru od Moneta Money Bank po 20 letech.....	54

Seznam obrázků

Obrázek 1: Graf půjček na Zonky	38
Obrázek 2: Graf porovnání hypotečního úvěru Komerční banky a investice	46
Obrázek 3: Graf porovnání hypotečního úvěru mHypotéka Light a investice.....	48
Obrázek 4: Graf porovnání hypotečního úvěru od Moneta Money Bank a investice	51

Úvod

Předmětem práce je zmapování možností financování bydlení, které jsou dostupné na trhu v České republice.

Bydlení má mnoho podob a je jednou ze základních lidských potřeb a priorit. Kvůli tomu se každý člověk dříve nebo později ocitne před těžkým rozhodnutím v podobě vlastního bydlení. Vlastní bydlení může mít charakter koupě vlastního bytu či domu, ale existuje i možnost nájemního bydlení, kdy nájemník vynakládá pravidelnou měsíční investici v podobě nájmu. V obou případech je to tíživé investiční břemeno. Jedná se tedy o zásadní finanční rozhodnutí, které člověk ve svém životě nezažívá často, a proto je nutné zvážit veškeré dostupné možnosti, které jsou v současnosti na finančním trhu. Pouze malá část obyvatelstva má to štěstí a možnost zabydlet se v rodinných nemovitostech, které jsou majetkem či součástí dědictví rodinných příslušníků. Drtivá většina jedinců se potýká s nedostatkem finančních prostředků, které jsou potřeba vynaložit při koupi vlastního bydlení a v dnešní době je tak nejčastější volbou nájemní bydlení. Mimo ekonomických aspektů představuje bydlení i aspekt sociálního charakteru, kdy samotné bydlení ovlivňuje také životní úroveň občanů.

Pokud jedinec nemá dostatek vlastních zdrojů a stále touží po čistě vlastním bydlení, musí přikročit k využití cizích zdrojů. Zde již musí člověk přemýšlet jakým způsobem bude koupit či stavbu nemovitosti financovat. Jak již bylo zmíněno, je to zásadní životní rozhodnutí a je nutno zvážit veškeré dostupné prostředky. Nejvýznamnějším prostředkem financování vlastního bydlení je v současnosti hypoteční úvěr, který ovšem představuje dlouhodobý závazek.

Cílem bakalářské práce je analyzovat a porovnat dostupné produkty, které jsou na českém trhu nabízeny k financování bydlení a následně jeden vybraný způsob analyzovat a porovnat jednotlivé nabídky finančních institucí. Analyzovaná možnost financování byla zvolena s ohledem na nedávné zpřísnění pravidel pro získání tohoto způsobu financování bytových potřeb. Zpřísnění pravidel proběhlo ke konci minulého roku 2018. Po analýze a porovnání nabízených produktů je uveden praktický případ pro fiktivní mladý manželský pár, který si vybírá způsob financování nového bydlení. Analýza byla provedena dle informací poskytnutých od konzultantů a poradců vybraných finančních institucí.

Samotná práce je rozdělena na 3 hlavní kapitoly, které jsou vzájemně propojeny. Část bakalářské práce, která se zabývá rešerší teoretických pojmů a informací, uvádí jednotlivé formy bydlení, které je možno využít pro uspokojení potřeb bydlení. Následně jsou uvedeny i způsoby, které je možno využít v případě financování jednotlivých forem bydlení. Pro získání informací k této rešerši bylo využito především internetových zdrojů důvěryhodných finančních institucí a monografií, které se zabývají zvolenou problematikou v oblasti bydlení.

Aplikační část se zabývá analýzou vybraného způsobu financování bydlení v podobě hypotečního úvěru, který má sloužit pro potřeby mladého manželského páru. Manželský pár vystupuje v roli fiktivních klientů pro účely bakalářské práce. Analýza je zaměřena na hypoteční úvěry třech náhodně vybraných bank, které jsou představeny společně s nabízenými produkty. Nabídka hypotečních úvěrů byla zpracována na základě informací poskytnutých bankovními poradci analyzovaných bankovních institucí a také bylo využito služeb konzultanta bakalářské práce, který vykonává funkci finančního konzultanta ve společnosti Broker Consulting, a.s. V závěrečné části je vytvořen individuální návrh pro financování bytových potřeb fiktivní klientely s ohledem na jejich finanční situaci se subjektivním zhodnocením.

1. Bydlení

V úvodu již bylo zmíněno, že bydlení patří mezi základní priority člověka a představuje pro něj nezastupitelnou hodnotu. Kvalita života je ovlivňována mnoha faktory, mezi které patří i kvalita obydlí. Pro většinu z nás je to místo, do kterého se rádi vracíme po náročném dni a poskytuje nám pocit bezpečí a jistoty. Obydlí se postupem času stává domovem, který si člověk buduje dlouhá léta k dokonalosti, ve kterém by chtěl vychovávat budoucí potomky a poskytnout tak kvalitní rodinné zázemí, které bude ovlivňovat životy každého přítomného rodinného příslušníka v této domácnosti.

1.1 Formy bydlení

Bydlení se dá rozdělit na vícero forem. Pro účely bakalářské práce jsou tyto formy rozděleny na dvě základní a jednu specifickou. Každá z níže uvedených forem disponuje jiným přínosem, který může ovlivnit rozhodování jednotlivce při výběru typu bydlení.

1.1.1 Nájemní bydlení

První základní forma bydlení je nájemní bydlení, které je specifické pravidelnou měsíční splátkou nájmu majiteli nemovitosti. Počáteční náklady jsou minimální, a proto je tento druh bydlení využíván především mladými lidmi při studiích či ve fázi spoření na vlastní bydlení.

Dle P. Syrového (2009) patří mezi typickou výhodu nájemního bydlení mobilita, která je spojená například se stěhováním z pracovních důvodů. V případě, že vlastníme nemovitost či splácíme hypoteční úvěr, je stěhování daleko složitější. Při nájemním bydlení částečně odpadá i starost, která se týká údržby nemovitosti. Rozsáhlejší opravy a rekonstrukce jsou starostí majitele nemovitosti.

Dalším typem nájemního bydlení může být i sociální bydlení, které je poskytováno osobám, které se nachází v bytové nouzi. V této nouzi se nacházejí ti, kteří nemají své bydlení, hrozí jim vystěhování a jiné. Tyto osoby jsou dále děleny do skupin dle typologie ETHOS, která je používána Evropskou federací národních sdružení pracujících s bezdomovci. Sociální

bydlení je poskytováno za specifických podmínek, mezi které patří mj. nájem. (MPSV, 2015)

1.1.2 Vlastní bydlení

Vlastní bydlení je dalším základním druhem bydlení a bývá považován za ideální, jelikož vynakládané peněžní prostředky jsou investovány do „svého“. Ovšem vzhledem k charakteru investice je vlastní bydlení cíleno především na domácnosti se středním a vyšším příjmem, které mohou využít již svých ušetřených prostředků či nabídek finančních institucí v podobě úvěrů.

Vlastní bydlení lze rozdělit dle typu nemovitosti. Nejoblíbenější varianta vlastního bydlení je dům. Přestože je to varianta nejoblíbenější, bývá i nejdražší. Díky vysokým pořizovacím nákladům je vlastní dům pro většinu populace nedostupnou variantou vlastního bydlení. Cena tohoto typu nemovitosti se liší především dle lokality a velikosti pozemku.

Další možností je koupě vlastního bytu, která je již cenově přijatelnější. Oproti koupi domu je cena snížena o pozemek a cena je ovlivněna především obytnou plochou bytu. Cena bytů je taktéž ovlivněna lokalitou.

Naskýtá se i možnost novostavby, která je finančně i časově nejnáročnější varianta vlastního bydlení. Pořízením novostavby se však minimalizuje riziko neustálých oprav a tím i neplánovaných výdajů. Samotná výstavba je realizována na základě projektu, který je možné si nechat zpracovat od architektů, projektantů či jiných profesí, které nabízejí své služby široké veřejnosti.

1.1.3 Družstevní bydlení

Družstevní bydlení je specifickou formou bydlení. Princip tohoto typu bydlení kombinuje vlastní a nájemní bydlení. Na jeho pořízení stačí v průměru pouhých 30 % z celkové hodnoty nemovitosti. Zájemce však musí zbytkovou hodnotu doplatit v rámci měsíčních splátek, které se dají přirovnat k nájmu. Při pořízení družstevního bydlení je možné využít úvěrů poskytovaných k pořízení bydlení. V tomto případě je ovšem úvěr sjednán na účet

družstva, které má nemovitost ve svém vlastnictví. Po splacení sjednané částky nabízí družstvo možnost převedení bytu do osobního vlastnictví.

Vlastníkem nemovitosti je bytové družstvo, které poskytuje svým členům, tedy nájemcům bytů, podíl. Tento podíl opravňuje nájemníky k využívání bytové jednotky.

Výhody tohoto typu bydlení jednoznačně spočívají v počátečních nákladech, které jsou v porovnání s úvěry a jinými způsoby financování vlastního bydlení nižší. Družstevní bydlení taktéž nabízí výhody nájemního bydlení ve formě správy bytu, kdy správu bytů zajišťuje její vlastník, tedy bytové družstvo.

Mezi nevýhody, které s sebou družstevní bydlení nese, lze například zařadit poplatky bytovému družstvu, které navyšují nájem tohoto bydlení. Finance z těchto poplatků jsou částečně směřovány do společného fondu oprav, ze kterého jsou hrazeny případné rekonstrukce společných prostor, zateplení a jiné stavební práce. Nevýhodou se dá označit i povinnost řešit každou změnu dispozic bytu (rekonstrukce) s družstvem, což je pochopitelné zejména z hlediska možnosti zásahu do společných zdí či nosných konstrukcí.

1.2 Průměrné ceny bytů v České republice

Před zvolením vhodného způsobu financování je důležité se rozhodnout, kde zvolenou nemovitost koupit. Na zvolení lokality bydlení má vliv vícero faktorů. Mezi ty hlavní patří cena nemovitosti či občanská vybavenost, do které se řadí lékárny a ordinace, školy či pošta. Cena nemovitostí je ovlivňována mimo jiné i demografickými či makroekonomickými faktory, především v souvislosti s nezaměstnaností. V případě, že bude nezaměstnanost vysoká, lidé nebudou poptávat nemovitosti v dané oblasti.

1.2.1 Byty

Byty patří k nejdostupnější komoditě v oblasti vlastního bydlení a jejich cena je ovlivněna především lokalitou. Dalším cenovým kritériem je i dostupnost každodenních potřeb, mezi které se řadí dopravní dostupnost nebo patro bytu. Rozhodující je tak celková kvalita a dostupnost bydlení.

Při tvorbě tabulky a analýze údajů byl zvolen konec roku 2018 a začátek 2019 z důvodu své aktuálnosti a možnosti poukázat na rozdíl při přechodu do nového roku. Pro zdůraznění rozdílů v dlouhodobém vývoji cen bytů byl zvolen rok 2013.

Tabulka 1: Průměrné ceny bytů v krajských městech (v Kč za 60 m²)

	Leden 2013	Prosinec 2018	Leden 2019
České Budějovice	1 472 063	2 219 801	2 273 282
Brno	2 229 093	3 608 768	3 595 699
Karlovy Vary	1 269 667	2 309 605	2 264 454
Hradec Králové	1 636 574	2 760 751	2 641 438
Liberec	1 258 570	2 152 047	2 245 351
Ostrava	920 558	1 345 986	1 360 846
Olomouc	1 498 943	2 728 985	2 852 137
Pardubice	1 371 457	2 281 554	2 216 687
Plzeň	1 549 108	2 495 559	2 524 495
Praha	3 063 398	5 100 904	5 156 668
Ústí nad Labem	741 890	1 087 603	1 140 263
Jihlava	1 139 534	1 871 122	1 828 823
Zlín	1 274 337	2 144 502	2 063 297

Zdroj: vlastní zpracování dle (RealityMIX.cz, 2019)

Ve výše uvedené tabulce jsou zpracovány údaje, na kterých je možné si všimnout rozdílů vývoje cen bytů v České republice. Nejdražší byty se momentálně prodávají v hlavním městě Praha, naopak nejlevnější byty se nachází v Ústí nad Labem.

V Praze jsou nejdražší byty už dlouhá léta. Svou zásluhu na tom má i ekonomická síla hlavního města. Praha je sídlem mnoha obchodních závodů, které poskytují velké množství pracovních příležitostí, což má za následek nízkou míru nezaměstnanosti. Míra nezaměstnanosti v Praze patří mezi ty nejnižší v České republice. K 31. lednu 2019 je současný podíl nezaměstnaných osob v hlavním městě na počtu obyvatel České republiky 1,98 %. (ČSÚ, 2019)

Na druhé straně stojí krajské město Ústí nad Labem, které nabízí nejlevnějšími nemovitosti na trhu taktéž již řadu let. Ovšem v tomto případě je na vině průmysl, který obyvatelům tohoto města zhoršuje podmínky k životu. Díky těmto zhoršeným podmínkám k životu zde lidé nechtějí kupovat ani investovat do nemovitostí. Stejná situace se vyskytuje i na

Ostravsku, které je též ovlivněno místním průmyslem. Ústecký i Moravskoslezský kraj patří mezi průmyslové a oba kraje jsou zasaženy především těžbou uhlí. I přes bohatý průmysl je k 31. lednu 2019 v Moravskoslezském a Ústeckém kraji největší podíl nezaměstnaných osob v České republice, konkrétně 4,85 % v Moravskoslezském kraji a 4,74 % v Ústeckém kraji. (ČSÚ, 2019)

1.2.2 Pronájem

Je vhodné zmínit průměrné ceny pronájmů za stejné bytové prostory. Cena pronájmu je určována na stejných základech jako jeho celková hodnota, tedy především lokalita, která souvisí s dopravní dostupností či občanskou vybaveností.

V tabulce níže jsou uvedeny průměrné ceny pronájmů ve vybraných krajských městech České republiky za leden 2019. Města byla zvolena dle jejich postavení v celkové statistice cen pronájmu a jejich relevantnosti v republice.

Tabulka 2: Průměrné ceny pronájmů ve vybraných krajských městech (v Kč za 60 m²)

	Brno	Liberec	Praha	Ústí nad Labem
Průměrná cena pronájmu	13 814	10 126	20 549	8 451

Zdroj: vlastní zpracování dle (RealityMIX.cz, 2019)

Nejdražší měsíční pronájem je pochopitelně znovu v Praze. Průměrná cena pražského pronájmu za leden 2019 činila 20 549 Kč a je tak o 6 735 Kč dražší než druhé Brno s průměrným pronájmem 13 814 Kč. Nejlevnější pronájem se nachází opět v Ústeckém kraji v Ústí nad Labem, kdy průměrný měsíční pronájem činí 8 451 Kč.

V Liberci se měsíční pronájem bytu za leden 2019 pohybuje okolo 10 126 Kč. Dle této statistiky patří bydlení v Libereckém kraji mezi méně finančně náročně v porovnání s českým průměrem cen pronájmů.

2. Financování bydlení

V případě řešení vlastního bydlení nastává i otázka jeho financování. Ve většině případů jsou zájemci o bydlení nuceni využít nabídek finančních institucí. Na trhu se nachází široká řada produktů, které mohou pomoci při financování vlastního bydlení. Jedná se o obvyčejné neúčelové půjčky, které poskytují rychlé zajištění peněžních prostředků ovšem za cenu vysokých úroků, a proto je v případě bydlení nutno využít úvěrů, které jsou určeny pro potřeby financování bydlení. Nejběžnějším produktem k tomuto účelu je hypoteční úvěr, který je následován stavebním spoření či úvěrem ze stavebního spoření. (Lux, 2011)

Při vyhodnocování výhodnosti zdrojů financování je vhodné sledovat ukazatel roční sazby nákladů (dále jen RPSN), který byl zaveden kvůli objektivnímu posouzení výhodnosti úvěrů spotřebitelem a následně tak pro usnadnění konečného porovnání jednotlivých nabídek finančních institucí. Ukazatel označuje vyjádřený podíl z dlužné částky v procentech, které dlužník musí za rok zaplatit. V RPSN jsou zahrnuty všechny splátky včetně poplatků. (ČNB, 2019). Ukazatel RPSN lze považovat za údaj, který má větší vypovídající hodnotu než samotná úroková sazba. Pro výpočet RPSN lze využít následující rovnice:

$$\sum_{k=1}^m C_k(1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l(1+X)^{-s_l} \quad (1)$$

Zdroj: Příloha č. 1 k zákonu č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

kde: $X = \text{RPSN}$,

$m =$ číslo posledního čerpání,

$k =$ číslo čerpání, proto $1 \leq k \leq m$,

$C_k =$ částka čerpání k ,

$t_k =$ interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání

a datem každého následného čerpání, proto $t_1 = 0$,

$m' =$ číslo poslední splátky jistiny nebo nákladů,

$l =$ číslo splátky jistiny nebo nákladů,

$D_l =$ výše splátky jistiny nebo nákladů,

$s_l =$ interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání

a datem každé splátky jistiny nebo nákladů.

2.1 Hypoteční úvěry

V případě potřeby vyšší částky je nutno využít hypotečního úvěru, který je v současné době nejvyužívanějším způsobem pořízení vlastního bydlení. V posledních měsících ovšem počet uzavřených nových hypotečních smluv značně klesl. Tento jev lze vysvětlit zpřísněním pravidel pro získání hypotečního úvěru. I přes toto zpřísnění pravidel pro jeho získání je hypoteční úvěr stále pro řadu lidí nejsnadnější cesta ke koupi vlastní nemovitosti.

Hypoteční úvěr se řadí mezi dlouhodobé úvěry s dobou splatnosti od 5 do 45 let. Tato doba splatnosti je určována především samotnými finančními institucemi. Většinou jsou podmínky těchto institucí mírné, jelikož úvěry jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Zastavená může být nemovitost kupovaná, jiná ve vlastnictví zájemce o úvěr či nemovitost tzv. třetí osoby, kterou bývá nejčastěji rodinný příslušník. Finanční instituce používají zástavní právo jako jeden ze způsobů zajištění úvěru v případě jeho nesplácení. Předmět zástavy by měl být pro finanční instituci likvidní, a proto nejvhodnější zástavou z pohledu finančních institucí jsou nemovitosti určené k bydlení, administrativní budovy alespoň s částečným podílem bytových prostor, stavební pozemky určené k bytové výstavbě a jiné vybrané administrativní či podnikatelské objekty (např. skladové prostory). Jiné budovy pro podnikatelské účely, jako jsou například výrobní haly, jsou pro zástavu nevhodné, jelikož jsou likvidní jen s obtížemi. (Hyblerová, 2010)

Každá země na světě má své vlastní zákony a nařízení, kterými se musí finanční instituce řídit. Díky tomuto faktu je situace na trhu s hypotečními úvěry v jiných zemích odlišná od situace v České republice. Velký podíl na současné situaci měla hypoteční krize 2007, která má své kořeny v USA. Více o současné situaci v USA lze najít v **Příloha A**.

2.1.1 Účel úvěru

Základní rozdělení hypotečních úvěrů se provádí dle jejich účelu. Mezi nejvyužívanější typy účelových hypotečních úvěrů patří: (Pokorný, 2018)

- **Hypoteční úvěr na pořízení bytu či domu (standardní)** je druhem úvěru, který se považuje za nejběžnější, klasický hypoteční úvěr a lze sjednat téměř na každé

pobočce finanční instituce. Řadí se mezi nejméně rizikové a díky tomu nabízí nejvýhodnější podmínky. Kupovaná nemovitost bývá zastavena po dobu splácení.

- **Předhypoteční úvěr** se využívá v případě, že žadatel nemůže poskytnout nemovitost do zástavy, například u družstevního bydlení, které má být převedeno do osobního vlastnictví. Slouží pouze jako přechodné řešení pro krátké období (max. 1 rok).
- **Hypoteční úvěr na pořízení nemovitosti, která neslouží k bydlení žadatele** je typ hypotečního úvěru, který slouží k pořízení nebytových prostor či k pronájmu. Vyšší rizikovost je spojena s nevýhodnými podmínkami hypotečního úvěru.
- **Překlenovací financování** je využíváno v situaci stěhování, tedy pokud se žadatel chce odstěhovat ze své staré nemovitosti do nové, ale stále nebyla prodána ta stará. Tento typ úvěru umožní koupit novou nemovitost pomocí hypotečního úvěru a zároveň překlenout prodej té staré. Až proběhne prodej této nemovitosti, zaplatí se část zbývající výše úvěru pomocí získaných prostředků z prodeje. Pro prodej starého bydlení jsou poskytovány dva roky.
- **Hypotéka se zápočtem úspor** jinak zvaná offsetová hypotéka. Tento typ úvěru je spjat s běžným či spořicíím účtem u poskytovatele hypotéky. Uložené finanční prostředky na těchto účtech tvoří pouze jednu část produktu, druhá je tvořena zapůjčenou částkou. Výhodou této hypotéky je to, že úroky jsou placeny pouze z rozdílu mezi výši úvěru a zůstatkem na běžném či spořicíím účtu a finanční prostředky na účtu jsou kdykoli k dispozici.

Mimo účelových hypotečních úvěrů existují i neúčelové hypoteční úvěry, americké hypotéky, kdy žadatel nemusí dokazovat na co byly půjčené peníze použity. U těchto úvěrů jsou úroky vyšší.

2.1.2 Úroková sazba

„Úroková sazba je úrok vyjádřený v procentech z hodnoty kapitálu.“ (Šoba, 2017, s. 13)
Hodnota této sazby se vždy vztahuje k časovému období, po které je úročeno. Všeobecně jsou uznávány roční, pololetní, čtvrtletní, měsíční a denní úrokové sazby. Převody mezi těmito sazbami jsou prováděny pouhým dělením. (Šoba, 2017)

V případě hypotečního úvěru se rozlišují dva základní druhy úrokové sazby:

- **Variabilní úroková sazba**, u které se sazba může měnit během splácení hypotečního úvěru. Tato sazba vychází z ceny peněz na mezibankovním trhu, tzv. PRIBOR, kterou vyhláší Česká národní banka.
- **Fixní úroková sazba** je sazba, která je pevně dána a neměnná. Jedná se o tzv. fixaci úvěru. Hypoteční úroková sazba je u dnešních hypoték fixována po dobu 1 až 5 let od počátku plnění hypoteční smlouvy.

Úroková sazba je největší prioritou při žádání o hypoteční úvěr pro většinu žadatelů. Tato sazba určuje, kolik za úvěr tento žadatel ve skutečnosti zaplatí. Výše úrokové sazby se odvíjí od účelu úvěru, doby fixace či bonitě žadatele.

Tabulka 3: Vývoj hypotečních úvěrů v letech 2016 až 2019

	Průměrná úroková sazba (p.a.)	Počet uzavřených hypoték	Objem hypoték (v mil. Kč)
01/2019	3,00 %	4 764	10 930
01/2018	2,28 %	7 783	16 503
01/2017	1,82 %	8 665	17 532
01/2016	2,06 %	5 912	12 646

Zdroj: vlastní zpracování dle (Hypoindex.cz, 2019)

V tabulce je možné si všimnout, že především úroková sazba ovlivňuje počet uzavřených úvěrů. V lednu 2017, kdy průměrná úroková míra byla na hodnotě 1,82 %, bylo uzavřeno celkem 8 665 hypotečních úvěrů s celkovou hodnotou 17 532 mil. Kč. Zatímco v lednu 2019 bylo při průměrné úrokové sazbě 3 % uzavřeno téměř o polovinu méně hypoték, konkrétně 4 764 při celkovém objemu 10 930 mil. Kč. Ovšem zmíněné hodnoty z ledna 2019 jsou zároveň ovlivněny i zavedením nových pravidel pro získání hypotečních úvěrů.

Z tabulky vyplývá, že s nižší úrokovou sazbou stoupá zájem o hypoteční úvěry. Tento fakt vyplývá i z údajů Fincentra Hypoindex, který uvádí, že v posledních letech byly hypotéky zdraženy nejrychleji za posledních 10 let a zájem o hypoteční úvěr tak opadl. Úroková sazba byla na svém minimum v prosinci 2016. (ČTK, 2019).

2.1.3 Poplatky

V případě hypotečních úvěrů je nutno nejčastěji počítat s poplatkem za zpracování úvěru, vedení úvěrového účtu či poplatky za mimořádné splátky a předčasné splacení. K důležitým poplatkům patří i pojištění, které může být vedeno poskytovatelem hypotečního úvěru.

Mimořádné splátky

Poplatky za mimořádné splátky jsou spojeny s hypotečními úvěry s fixací úrokových sazeb. Při vedení hypotečního úvěru s pohyblivou sazbou lze úvěr bezplatně splatit kdykoli. Dle nového zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru je mimořádná splátka možná kdykoliv za cenu tzv. účelně vynaložených nákladů banky. Mezi tyto poplatky patří zejména administrativní náklady, které bance vzniknou v důsledku předčasného splacení (např. plat zaměstnanec, který hypoteční úvěr zpracoval).

Zákon o spotřebitelském úvěru vymezuje několik výjimek, kdy je mimořádná splátka zdarma. Jedná se zejména o tříměsíční období před koncem fixace či doplacení úvěru z důvodu úmrtí či dlouhodobé nemoci a invalidity.

2.1.4 Způsob splácení

Další rozdělení hypotečních úvěrů probíhá dle způsobu splácení úvěru. Rozlišují se tyto tři základní druhy splácení: (Hyblerová, 2010)

- **Anuitní splácení** se vyznačuje tím, že splátky jsou realizovány formou neměnných pravidelných splátek. Jedná se o nejběžnější formu splátek. První a poslední splátka mohou být odlišné od anuitní splátky. Záleží na datu začátku čerpání úvěru.
- **Degresivní splácení** je typ splácení, kdy se výše měsíční splátky postupem času mění, klesá. Nevýhodou je vyšší finanční zatížení v počátcích splácení, tedy v situaci, kdy je žadatel nejméně finančně zajištěn.
- **Progresivní splácení** je opakem degresivního splácení a výše splátek tak v čase roste. Je to tak finančně nejméně výhodný typ hypotéky.

2.1.5 Doba splatnosti

Splatnost hypotečního úvěru je jeden z nejdůležitějších atributů celého úvěru. Neexistuje žádná šablona pro správnou volbu doby splatnosti, jelikož se tato doba odvíjí především dle finanční situace žadatele.

Dle doby splatnosti úvěru se odvíjí i celková výše splátky úvěru, se kterou jsou spojeny i úroky. Často je délka splácení volena dle rozpočtu žadatele při sjednávání úvěru. Pokud je rozpočet již zatěžován v tuto chvíli, je vhodné zvolit delší dobu splatnosti s nižšími měsíčními splátkami. V situaci, kdy není žadatel limitován svým rozpočtem, lze využít ušetřené finanční prostředky na pravidelné investování. V případě zvolení kratší doby splatnosti úvěru se lze rychleji zbavit závazku splácet a zaplatit tak méně na úrocích. (Syrový, 2009)

2.1.6 Podmínky schválení hypotečního úvěru

Před samotným získáním hypotečního úvěru si finanční instituce důkladně prověřují žadatele o tento typ úvěru. Pro tyto instituce je důležité, aby byl úvěr poskytnut pouze solventním klientům. Pokud by kontrolovaný subjekt nebyl dostatečně schopný splácet zapůjčené peníze, instituce nemusí úvěr poskytnout.

Mezi základní požadavky na klienta se řadí:

- **Výše příjmů** patří mezi největší prioritu při hodnocení bonity klienta. Finanční instituce požadují po žadateli o úvěr doložení pravidelného příjmu předložením výplatní pásky či v případě osoby samostatně výdělečně činné je požadováno daňové přiznání a potvrzení o platbách sociálního a zdravotního pojištění.
- **Výdaje** jsou taktéž posuzovány při kontrole. Mimo běžných výdajů se kontrolují i půjčky, úvěry, leasing či penzijní připojištění. Případně se kontrolují výdaje spojené s pojištěním, výživným a další.
- **Pojištění** je velmi důležité pro získání hypotečního úvěru, konkrétně životní pojištění. Finanční instituce chtějí minimalizovat riziko nesplacení úvěru, a proto je nutno zajistit příjem jedince i při neočekávaných situacích, které mohou nastat v důsledku úrazu či nemoci. Pokud žadatel nemá sjednané životní pojištění, některé

finanční instituce nabízejí i své pojišťovací služby pro účely bezproblémového splácení úvěrů.

- **Věk** je považován za důležitý především z hlediska splacení, jelikož majorita finančních institucí požaduje, aby žadatel po splacení úvěru nebyl starší 70 let.
- **Bezdlužnost** se mimo jiné zkoumá pomocí Bankovního registru klientských informací (dále jen BRKI). BRKI je provozován akciovou společností Czech Banking Credit Bureau, která spravuje mj. i Nebankovní registr klientských informací. V BRKI jsou údaje o klientech, které zobrazují jejich informace o úvěrové angažovanosti, čerpání úvěrových produktů a celkové platební morálce. (CRIF, 2017) Mimo těchto registrů instituce využívají informace z Centrálního registru úvěrů vedeným Českou národní bankou či registry SOLUS.
- **Nemovitost** je velmi důležitou součástí při zkoumání bonity klientů. Prověřují se záznamy v katastru nemovitostí, doklady o jejím nabytí a u nově postavené nemovitosti i stavební povolení. V některých případech je požadován rozpočet stavby či ocenění nemovitosti. Ocenování nemovitosti je zajištěno odborným odhadem specialistů.

2.1.7 Zpřísnění hypotečních podmínek

Na začátku října 2018 Česká národní banka zpřísnila podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů. Toto zpřísnění má zamezit poskytování hypotečních úvěrů ve 100% výši hodnoty nemovitosti a předejít tak možným problémům při splácení této dlužné částky. Rozhodnutí České národní banky je dle autora bakalářské práce možné vysvětlit tím, že bylo učiněno jako prevence, aby se Česká republika neocitla ve stejné situaci jako USA v době své hypoteční krize.

Zpřísnění podmínek získání hypotečního úvěru se týká především pojmů *Loan To Value* (dále jen LTV), *Debt To Income* (dále jen DTI) a *Debt Service To Income* (dále jen DSTI). Před zmiňovaným zpřísněním hypotečních podmínek byl sledován především LTV. Po doporučení České národní banky se finanční instituce začaly nově zabírat ukazateli DTI a DSTI. Ukazatele jsou popisovány jako:

- **LTV** v překlada znamená úvěr k hodnotě. Jedná se tedy o poměr mezi půjčovanou částkou a celkovou hodnotou zastavené nemovitosti. Hodnota LTV se udává v procentech a označuje částku, kterou finanční instituce poskytuje. V praxi platí, že čím vyšší je LTV, tím vyšší bývá úroková sazba. Důvodem je větší rizikovost úvěru z pohledu finančních institucí. Před zpřísněním podmínek bylo možné zažádat o hypoteční úvěr, který pokryl celou hodnotu nemovitosti. Po zavedení nových podmínek je maximální výše LTV hypotečního úvěru 90 %.
- **DTI** je ukazatelem, který sleduje poměr mezi dlužnou částkou úvěru k ročnímu čistému příjmu. Tato výše by neměla přesáhnout devítinásobek ročního příjmu žadatele o úvěr. V praxi to znamená, že zájemce o úvěr, který má čistý měsíční příjem 25 000 Kč (roční 300 000 Kč), dosáhne na úvěr v maximální hodnotě 2 700 000 Kč (za předpokladu, že nesplácí jiné úvěry).
- **DSTI** sleduje měsíční výši splátek všech úvěrů. Tato výše nesmí přesáhnout 45 % měsíčního příjmu.

Toto omezení se může týkat především mladších lidí, párů při pořizování svého prvního bydlení. Největším problémem pro mladé je fakt, že finanční instituce již neposkytují úvěry na celou hodnotu nemovitosti. Tato omezení však dle názoru autora bakalářské práce nedělá vlastní bydlení méně dostupné či nedostupné a pouze tak omezí výběr dostupných nemovitostí.

Z šetření, které bylo zveřejněno v březnovém čísle magazínu Forbes (březen 2019) a které se zabývalo novou situací na trhu s bydlením, vyplývá, že pro 19 % tázaných lidí se vlastní bydlení stalo zcela nedostupné. Na opačné straně stojí 14% skupina, která se domnívá, že vlastní bydlení je spíše dostupné. 22 % dotázaných považují v současné době hypoteční úvěr za náročný finanční závazek, který se nevyplatí a zbývajících 45 % uznává, že je to dlouhodobě finančně náročné, ale nakonec se vyplatí.

2.2 Stavební spoření

Stavební spoření je specifickým produktem, který slouží k financování bydlení a nabízí větší stabilitu a bezpečnost. Ze stavebního spoření lze využít úvěr, který je možné považovat za alternativu k hypotečnímu úvěru. (Lukáš, 2014)

Stavebním spořením se rozumí spořicí produkt, který poskytuje finanční prostředky pro pořízení vlastního bydlení, rekonstrukci či jiné stavební úpravy. V případě spořicího produktu si účastník vkládá na spořicí účet pravidelně volné finance, které mu v dlouhodobém horizontu generují úroky. Doba spoření není striktně daná a zpravidla se pohybuje v rámci několika let. Stavební spoření je hojně využíváno rodiči, kteří tímto způsobem dlouhodobě spoří svým dětem. V tomto případě si lze nastavit libovolnou pravidelnost vkladů a není nutné vkládat peníze na účet pravidelně každý měsíc.

Stavební spoření se dělí na dvě fáze:

- **Spořicí fáze**, ve které vkladatel zpravidla pravidelně vkládá na spořicí účet stavebního spoření své finance. Tyto vklady jsou společně se státní podporou úročeny. Účastník sám určuje, kdy spořicí fázi ukončí.
- **Úvěrová fáze** následuje po spořicí fázi. V této fázi může účastník zažádat o úvěr ze stavebního spoření na bytové potřeby. Úvěrová fáze není povinná a pokud účastník nejeví zájem o tento úvěr, může kdykoli stavební spoření vypovědět a ukončit tak smluvní vztah se spořitelnou. (Lukáš, 2014)

2.2.1 Úroková sazba

Ze zákona o stavebním spoření musí smlouva o stavebním spoření obsahovat úrokovou sazbu z vkladů i úrokovou sazbu z úvěru ze stavebního spoření a rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru ze stavebního spoření může být nejvýše tři procentní body. Díky státní podpoře jsou stavební spořitelny schopny nabízet svým klientům nižší úrokovou sazbu u úvěru, než je tomu například u hypotečních úvěrů.

Úrokové sazby v případě stavebního spoření jsou sjednávány fixně po celou dobu účinnosti smlouvy. Stavební spořitelny mají možnost úrokovou sazbu změnit v případě, kdy klient nepřijal nabídku na poskytnutí úvěru, uplynulo minimálně 6 let od uzavření smlouvy a ve smlouvě je jasně uvedeno, že stavební spořitelna má právo provést změnu úrokové sazby. Pouze při splnění těchto tří podmínek lze možné změnit úrokovou sazbu. (Lukáš, 2014)

Úroková sazba má důležitou roli při výpočtu možné budoucí hodnoty celkové nasporené částky stavebního spoření. Pro tento výpočet lze využít univerzální vztah: (Šoba, 2013)

$$S = a \times m \times \left(1 + \frac{m \pm 1}{2 \times m} \times r\right) \times \frac{(1 + r)^n - 1}{r} \quad (2)$$

kde: S = budoucí hodnota anuity (v tomto případě naspořené částky);

a = výše anuity (pravidelná investovaná částka);

m = počet úložek za jedno úrokové období;

r = úroková sazba za úrokové období;

n = počet úrokových období.

Ze vztahu (2) je patrné, že celková naspořená výše je odvíjena především od velikosti pravidelné úložky a počtu těchto úložek za úrokové období. Svou roli zde má i doba začátku spoření či úroková sazba.

2.2.2 Cílová částka

Při sjednání stavebního spoření si musí žadatel stanovit cílovou částku spoření. Z cílové částky se počítá poplatek za uzavření smlouvy, který zpravidla činí procento z cílové částky. Přidělení cílové částky však není možné dosáhnout okamžitě a může trvat i několik let. Podmínky pro přidělení cílové částky jsou dodržení minimální doby spoření, dosažení minimální procenta naspoření a popřípadě i dosažení stanoveného hodnotícího čísla.

2.2.3 Státní podpora

Atraktivním bonusem v případě stavebního spoření je státní příspěvek, který získá pouze ta smlouva o stavebním spoření, která je vedena na unikátní rodné číslo občana České republiky, Evropské unie s povolením k pobytu v České republice nebo fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky.

Výše této podpory činí 10 % z uspořené částky za rok a maximální výše tohoto příspěvku činí 2 000 Kč. V praxi to tedy znamená, že pokud účastník stavebního spoření chce dosáhnout na maximální státní podporu, musí na spořicí účet vložit alespoň 20 000 Kč za rok. Další výhodou je libovolné nakládání s naspořenou částkou po uplynutí šestého roku spoření, který je zároveň i podmínkou pro výplatu celé státní podpory. Ovšem pouze pokud

není čerpán úvěr ze stavebního spoření, u kterého je nutné získané prostředky investovat do bytových potřeb.

V případě, že je na jedno rodné číslo sjednáno více smluv o stavební spoření, nárok na státní podporu vzniká stále pouze do výše 2 000 Kč.

Dle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů a jeho novelizaci z roku 1998 je poskytováno daňové zvýhodnění pro fyzické osoby, které řeší své bytové potřeby prostřednictvím hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření či jinými úvěry, které jsou poskytovány pro účely financování bydlení. Od základu daně z příjmu fyzických osob lze odečíst částku zaplacenou na úrocích z výše zmíněných úvěrů až do celkové výše 300 000 Kč za rok. Dle tohoto zákona se odpočet řídí především těmito pravidly: *„V případě, že účastníky smlouvy o úvěru na financování bytové potřeby je více zletilých osob, uplatní odpočet buď jedna z nich, anebo každá z nich, a to rovným dílem a úhrnná částka úroků, o které se snižuje základ daně ze všech úvěrů poplatníků v téže společně hospodařící domácnosti, nesmí překročit zmíněných 300 000 Kč. Při placení úroků jen po část roku nesmí uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.“* (Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, § 15, ods. 4)

2.2.4 Poplatky

Stavební spoření je spojeno především s poplatky při uzavření smlouvy a za vedení spořicího účtu. Další poplatky se vztahují k úvěrům, kdy je účastník povinen zaplatit jednorázový poplatek za poskytnutí úvěru a dále pravidelně hradí poplatky za vedení úvěrového účtu.

Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření je jednorázovým poplatkem, který je stanoven zpravidla jedním procentem z cílové částky. Některé spořitelny mají tento poplatek omezený maximální výší, takže v případě uzavření smlouvy s cílovou částkou vyšší, než je stanovený limit, poplatek za uzavření smlouvy zůstává neměnný. (Lukáš, 2014)

Poplatky za vedení účtu se mohou platit ročně, kvartálně či měsíčně. Tato skutečnost závisí na podmínkách, které stavební spořitelna stanoví. Důsledkem může být skutečnost, kdy se zaplacené úroky mohou lišit u různých stavebních spořitelén. Tento fakt je zohledňován při porovnávání nabídek stavebního spoření.

2.2.5 Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr lze považovat za přínos stavebního spoření. Kvůli své státní podpoře je úročen pevnou úrokovou sazbou po celou dobu splácení.

V případě, že účastník spoření splní podmínky (naspořeno minimum cílové částky, kterou spořitelna požaduje, doba spoření minimálně 2 roky a nutnost dosažení minimální hodnoty hodnotícího čísla – ukazatel, při jehož výpočtu je brána v potaz doba spoření, naspořená částka a cílová částka), lze využít nabídky čerpání úvěru ze stavebního spoření. Při žádosti o tento úvěr zůstává původní smlouva o stavební spoření dále platná, uzavírá se pouze úvěrová smlouva, která ošetřuje detaily smluvního vztahu mezi účastníkem a poskytovatelem úvěru. Stejně jako u jiných spotřebitelských úvěrů je nutno prokázat svou platební schopnost a popřípadě poskytnout zajištění úvěru pomocí nemovitosti či ručitele.

Nejčastější podmínkou pro získání úvěru ze stavebního spoření je naspoření určité části předem sjednané cílové částky. V současné době stavební spořitelny požadují minimálně 35 až 40 % z cílové částky. Stavební spořitelny následně poskytují rozdíl mezi cílovou částkou a již uspořeno částkou. Například pokud má účastník nastavenou cílovou částku na 500 000 Kč a má naspořeno 40 % z této hodnoty (200 000 Kč), stavební spořitelna poskytne úvěr ve výši chybějících 300 000 Kč.

Specifickým znakem úvěru ze stavebního spoření je jeho důraz na doložení účelu úvěru. Je zákonem o stavebním spoření dané, že tento úvěr může být použit pouze na bytové potřeby. Mezi bytové potřeby fyzické osoby se dle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření rozumí:

- získání bytu, rodinného domu či bytového domu pomocí koupě, výstavby nebo přestavby;
- splácení členského vkladu nebo podílu právnické osobě;
- rekonstrukce či udržovací práce;
- vypořádání společného jmění manželů, spoluvlastníků či dědiců a
- splacení úvěru nebo zápůjčky použitých na bytové potřeby uvedené výše.

Pro tyto potřeby je dále nutno doložit vztah účastníka k financované nemovitosti pomocí výpisu z katastru nemovitostí, nájemní smlouvou či potvrzení členství v bytovém družstvu

v případě družstevního bydlení. Další podmínkou je prokázání realizace konkrétního účelu prostřednictvím stavebního povolení, kupní smlouvou nebo doložením převodu členských práv. (Lukáš, 2014)

Splácení tohoto úvěru má několik odlišností v porovnání s klasickým hypotečním úvěrem. První odlišnost je výše splátky, která je již sjednána ve smlouvě o stavebním spoření. Následná doba splatnosti úvěru je pak dopočtena z výše splátky, úrokové sazby a výše čerpaného úvěru. Hypoteční úvěry jsou nabízeny s různými dobami splatnosti, od kterých se následně odvíjí výše splátek. Druhá odlišnost se zakládá na pevné úrokové sazbě, která je po celou dobu neměnná.

2.2.6 Překlenovací úvěr

Nevýhodou úvěru ze stavebního spoření je skutečnost, že může být poskytnut až po přidělení cílové částky a jak bylo zmíněno, proces přidělení cílové částky není zpracován okamžitě a čekací doba je zpravidla několik let. Proto stavební spořitelny poskytují překlenovací úvěr, který může být označován také jako meziúvěr.

Překlenovací úvěr je vázaný k účtu stavebního spoření a je určen na překlenutí období do přidělení cílové částky, tedy klient ve smlouvě vyslovuje svůj souhlas s budoucím přidělením cílové částky. Úvěr může být poskytnut pouze do výše cílové částky. Při překlenovacím úvěru je tedy účastníkovi poskytován stejný objem zdrojů, jaký by měl k dispozici po přidělení cílové částky, pouze mnohem dříve a bez nutnosti splnění podmínek pro přidělení cílové částky. Je poskytován ve fázi spořicí a je tedy poskytován buďto po dobu několika málo dní či po celou dobu fáze spoření. (Lukáš, 2014)

Překlenovací úvěr je charakterizován specifickým způsobem splácení. Neplatí se pravidelná měsíční či jiná splátka, ale úvěr je splacen jednorázově přidělenou cílovou částkou. Od poskytnutí překlenovacího úvěru až do jeho splacení hradí účastník pouze úroky a zároveň spoří na účtu stavebního spoření.

Kromě klasického překlenovacího úvěru existují i upravené formy překlenovacího úvěru: (Lukáš, 2014)

- **Varianta s konstantními platbami**, která je charakteristická tím, že pravidelná měsíční splátka ve fázi překlenovacího úvěru je shodná s platbou úvěru ze stavebního spoření.
- **Překlenovací úvěr se zvýšeními sazbami** je vázán na specifickou smlouvu o stavebním spoření. Tato smlouva má vyšší úrokové sazby než ty obvyklé, přičemž je úvěr ze stavebního spoření poskytován se slevou z této zvýšené sazby.
- **Splácený překlenovací úvěr** se vyznačuje postupným splácením.

2.2.7 Porovnání úvěrů

Na úvěr ze stavebního spoření má účastník právní nárok, kdy zákon o stavebním spoření udává, že „*Účastník má právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb (dále jen úvěr ze stavebního spoření) po splnění podmínek tohoto zákona a podmínek stanovených stavební spořitelnou ve všeobecných obchodních podmínkách, zejména po splnění předpokladů zajištění jeho návratnosti.*“ (Zákon č.96/1993 Sb., § 5 ods. 2)

Za klíčovou výhodu úvěru ze stavebního spoření lze považovat pevnou a omezenou úrokovou sazbu. Tato sazba může být nejvýše o tři procentní body vyšší, než je úroková sazba, která je používána pro úročení vkladů na účtu stavebního spoření. I tuto skutečnost udává zákon o stavebním spoření.

Hlavní výhodou, kterou překlenovací úvěr nabízí, je skutečnost, že pro získání tohoto úvěru není potřeba čekat na přidělení cílové částky a je ho možné získat již při samém začátku plnění smlouvy o stavebním spoření.

2.3 Státní fond rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení (dále jen SFRB) je právnickou osobou, který je zřízena Ministerstvem pro místní rozvoj na základě zákona č. 211/2000 Sb. Účelem a veřejným posláním SFRB je podpořit rozvoj bydlení v České republice a podporovat udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů v souladu s veřejným zájmem. SFRB dále zajišťuje dostupnost přiměřeného bydlení a vytváří stabilní prostředí v oblasti kvality bydlení. (SFRB, 2019)

2.3.1 Programy SFRB

V nabídce SFRB se v současnosti nachází celkem 4 programy, které poskytují zvýhodněné úvěry na podporu bydlení v České republice. Jedná se o programy: *Program Výstavby*, *Program pro mladé*, *Program Panel 2013+* a *Program Regenerace sídlišť*. *Program Pro obce*, který slouží pro podporu rozvoje obcí, je v současnosti připravován.

Program Panel 2013+ je používán ke komplexním opravám bytových domů, které jsou ve správě majitele celé nemovitosti. Úvěr je používán k zateplení vybraných vnitřních konstrukcí, opravě či výměně vstupních i bytových dveří či modernizaci bytových prostor. *Program Regenerace sídlišť* slouží k úpravě veřejných prostor v majetku obcí. Specialitou tohoto programu je kombinace úvěru a dotace. Program je nejčastěji poskytován na výstavbu a rekonstrukci místních komunikací, chodníků a parkovacích míst.

Níže jsou uvedeny pouze ty programy, které jsou spojeny převážně s individuálním přístupem k bydlení.

2.3.2 Program pro mladé

Program, který je určen na pořízení nebo zkvalitnění bydlení. Je určen pro ty zájemce, kteří žijí v manželství, ve kterém alespoň jeden z partnerů nedosáhl ke dni žádosti o úvěr věku 36 let, nebo osobám do 36 let, jež trvale pečují o dítě, které nedosáhlo ke dni podání žádosti věku 15 let.

Program nabízí vedení a správu účtu bez poplatků, stejně tak i mimořádné splátky či předčasné splacení úvěru zcela zdarma. Součástí programu je i odborná pomoc a konzultace s pracovníky SFRB.

Úvěr lze použít na: (SFRB, 2019)

- novostavbu rodinného domu, s podlahovou plochou do 140 m²
- koupi bytu, s podlahovou plochou do 75 m²
- koupi rodinného domu, s podlahovou plochou do 140 m²
- modernizaci obydlí

Výše úvěru se liší dle účelu, na který má být úvěr poskytnut. Úvěr je poskytován: (SFRB, 2019)

- maximálně do výše 300 000 Kč a minimálně 30 000 Kč při modernizaci obydlí
- do maximální výše 2 000 000 Kč, ovšem maximálně do 80 % skutečných nákladů na výstavbu při novostavbě rodinného domu
- do maximální výše 2 000 000 Kč, ovšem maximálně do 80 % ceny sjednané (včetně ceny pozemku) při koupi rodinného domu
- do maximální výše 1 200 000 Kč, avšak maximálně do 80 % sjednané ceny při koupi bytu

Všechny typy úvěru musí být zajištěny. V případě *modernizace obydlí*, je úvěr zajištěn ručitelem ve věku do 55 let a minimálním čistým měsíčním příjmem 15 000 Kč. Při *výstavbě rodinného domu* je ručeno zástavním právem k pozemku a budované nemovitosti. V případě *koupe bytu či domu* je úvěr zajištěn zástavním právem k úvěrované nemovitosti. Úroková sazba je počítána dle základní referenční sazby Evropské unie pro Českou republiku, avšak nejméně 1 % p.a. fixně na maximálně 5 let. Současná hodnota referenční sazby činí od 1. ledna 2019 1,98 % p.a. Úvěr by měl být splacen do *10 let v případě úvěr na modernizaci* a do *20 let v případě úvěru na pořízení bydlení*. (SFRB, 2019)

V Programu pro mladé je v roce 2019 alokováno 950 mil. Kč a k 15. březnu 2019 bylo podáno 117 žádostí s celkovým objemem 127,3 mil. Kč. Bylo uzavřeno již 78 smluv v celkově hodnotě 82,4 mil. Kč. Program je stále otevřen a je možné podávat žádosti o úvěr. (SFRB, 2019)

2.3.3 Program Výstavby

Program Výstavby slouží k výstavbě nájemních domů či k přestavbě budov, které jsou určeny pro nájemní bydlení pro seniory, zdravotně či příjmově vymezené osoby a mladé do 30 let, jejichž obydlí byla zničena živelními pohromami.

I tento program nabízí vedení a správu účtu bez poplatků společně s odbornou pomocí a konzultací s pracovníky SFRB.

Úvěr lze použít na: (SFRB, 2019)

- nástavbu či přístavbu, při které vznikne nájemní byt (neplatí u rodinných domů)
- novostavbu bytů, které budou součástí bytového domu s nájemními byty
- stavební úpravy, při kterých vznikne nájemní bydlení z prostor doposud určených k jiným účelům (neplatí u rodinných domů)
- stavební úpravy, po kterých vzniknou nové způsobilé byty k bydlení v bytovém domě, kde doposud žádný z bytů nebyl způsobilý k bydlení
- stavební úpravy stávajícího nájemního bytu, při kterých vznikne alespoň 1 další nájemní byt při rozdělení původního

Úvěr je poskytován do maximální výše 90 % všech rozhodných výdajů. Tyto výdaje mohou zahrnovat i část pořizovací ceny pozemku, která nesmí překročit 10 % všech výdajů rozhodných. Do rozhodných výdajů lze zařadit i hodnota stávající budovy dle ceny zjištěné odborníkem, avšak maximálně 70 % této hodnoty.

Program Výstavby lze čerpat pouze za předpokladu, že: (SFRB, 2019)

- minimální podlahová plocha činí 25 m² a maximální 90 m²
- z každých 5 bytů musí být 1 upravitelný
- výstavba nemovitosti musí být provedeno mimo záplavová území
- byty musí sloužit pouze k nájemnímu bydlení

Ručení při tomto úvěru probíhá formou zástavy úvěrované nemovitosti včetně pozemku.

V roce 2019 je v programu alokováno 380 mil. Kč, ze kterých k 15. březnu 2019 nebyl poskytnut žádný úvěr. Ovšem 2 žádosti mají již přislíbený úvěr v celkové výši 147,4 mil. Kč a stále se nachází dvě žádosti ve stavu schvalování v celkové hodnotě 226,9 mil. Kč. Program je v současné době uzavřen a není možné podávat žádosti o úvěr. (SFRB, 2019)

2.4 Sdílená ekonomika

Posledním zvoleným způsobem je specifický typ financování prostřednictvím tzv. sdílené ekonomiky. V České republice není pojem sdílené ekonomiky příliš rozšířeným pojmem, avšak v posledních době je spojen s rozvojem, jelikož se na finanční trhu začínají prosazovat tzv. **peer to peer půjčky** (*person to person lending*) či zjednodušeně: půjčování lidem přímo od lidí.

2.4.1 Zonky

V České republice tato forma půjčování peněz funguje především pomocí platformy Zonky, která je jedinou platformou na českém trhu tohoto druhu. Půjčení peněz probíhá velmi podobně jako u finančních bankovních institucí, i přestože půjčování probíhá pouze mezi lidmi. Žádost o půjčku lze podat prostřednictvím online platformy ve webovém prohlížeči či prostřednictvím mobilní aplikace. Podpis smlouvy též probíhá online v mobilní či internetové aplikaci. Zonky disponuje pobočkami v Praze, Brně a Ostravě.

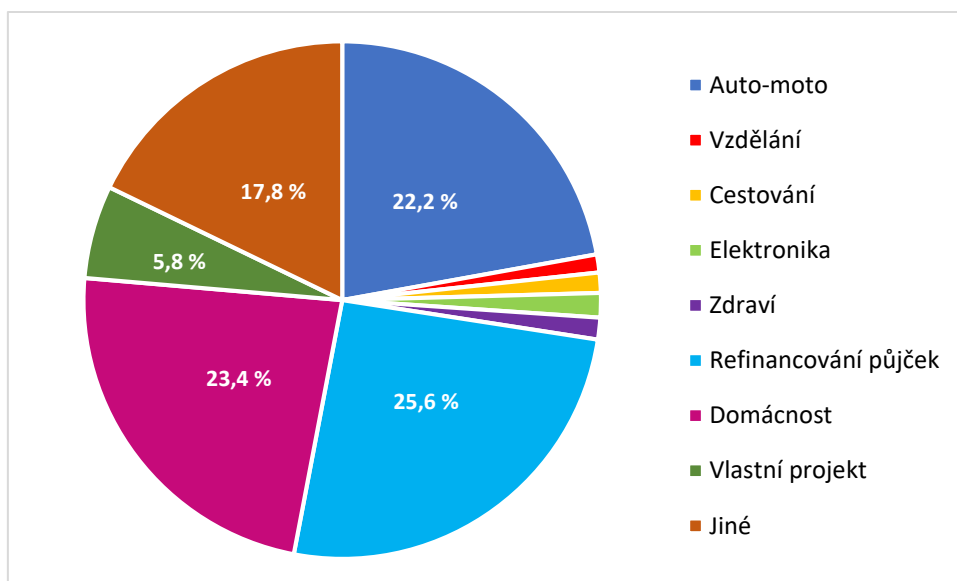
Před podáním žádosti je nutno si připravit dva platné doklady totožnosti a doložení příjmů, u kterého stačí pouze výpis z bankovního účtu za poslední tři měsíce. Při žádosti o půjčku je nutno vyplnit žádost, ve které je nutno určit, kolik chcete půjčit a kolik jste ochotni měsíčně splácet. Následně vyplnit e-mail; jméno; příjmení; mobilní telefon; rodinný stav; počet dětí; typ bydlení, ve kterém žijete; dosažené vzdělání; zda a čím máte zajištěn svůj příjem; čistý měsíční příjem a popřípadě další příjem; pravidelné měsíční výdaje a zadat adresu trvalého bydliště.

Maximální částka, kterou si lze půjčit je 750 000 Kč s minimálním úrokem 3,99 % p.a. Zonky si účtuje poplatek ve výši 2 % z půjčené částky. Veškerá činnost je kontrolována Českou národní bankou.

Po podání žádosti o půjčku následuje schválení či zamítnutí žádosti a případný podpis smlouvy o půjčení peněz prostřednictvím SMS kódu. V případě schválení je žádost umístěna na tzv. tržiště, kde mohou ostatní lidé (investoři) zainvestovat své peníze, za které je investorům placen úrok stejně jako u jiné půjčky. Výše úroku je stanovena společností Zonky, s.r.o. na základě rizikovosti investice. Při vyhodnocení bonity klienta využívá Zonky mimo jiné služeb BRKI i NRKI. Pokud bude půjčka plně zainvestována, finanční prostředky budou převedeny na bankovní účet. Z těchto prostředků bude odečten poplatek za zpracování žádosti ve výši 2 %. (Zonky, 2019)

Půjčky na bydlení

Na platformě Zonky jsou poskytovány bezúčelové hotovostní úvěry, a tudíž si lze půjčit téměř na cokoliv. Na Zonky bylo poskytnuto celkem 45 330 půjček, včetně 110 stále probíhajících (k 13. dubnu 2019).



Obrázek 1: Graf půjček na Zonky
Zdroj: vlastní zpracování (dle Zotify.cz)

Z grafu je patrné, že na domácnost bylo poskytnuto 23,4 % (10 592) všech půjček. Do této kategorie patří především rekonstrukce bydlení či půjčky na vybavení domácnosti. Nejčastěji si ovšem lidé na této platformě půjčují na refinancování úvěrů. Za celou dobu působení Zonky na finančním trhu, bylo na refinancování úvěrů poskytnuto 25,6 % (11 583) půjček.

3. Vybraný způsob financování bydlení

Bakalářské práce se zabývá možnostmi financování bydlení. Zvolit správný způsob financování může být obtížné, a proto je důležité před samotnou finální volbou provést analýzu nabídky zvoleného způsobu financování a sjednotit jej s požadavky klientů a atributy zdroje financování. Před samotnou analýzou a komparací je vhodné představit fiktivní klienty a jejich finanční situaci. Pro financování bydlení se rozhodují mezi hypotečními úvěry třech náhodně vybraných bank.

3.1 Fiktivní klientela

Jelikož, jak již bylo zmíněno, se pořizování vlastního bydlení týká převážně mladých lidí, byl pro účely bakalářské práce zvolen mladý manželský pár, který hledá řešení pro financování svých bytových potřeb ve formě bytové jednotky. Klienti mají ze svých úspor volný 1 mil. Kč, který chtějí použít na vybavení, modernizaci či rekonstrukci a jako část vlastních zdrojů při financování.

Tabulka 4: Fiktivní klientela

	Muž	Žena
Věk	30 let	23 let
Zaměstnání	programátor	student
Doplnění	smlouva na dobu neurčitou	brigádník, dohoda o provedení práce na dobu neurčitou
Finanční situace (za měsíc)		
Čistý příjem	33 756 Kč	11 009 Kč
Pojistné	1 447 Kč	
Operativní leasing	9 423 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování

Manželský pár je pojištěn speciálně pro potřeby hypotečního úvěru u pojišťovny MetLife a využívá produkt investičního životního pojištění Vision. Pojištěný je muž i žena a pojistné je tedy uvedeno za oba. Dále využívají služby operativního leasingu na automobil *Škoda Octavia Combi RS, 2.0 TSI 180 kW, rok výroby 2018*. Roční nájezd činí 15 000 km a celková doba operativního leasingu je stanovena na 5 let. Po odečtení výdajů na pojištění a leasing činí disponibilní zůstatek domácnosti 33 895 Kč.

3.1.1 Bytová jednotka

Pro účely bytových potřeb klientů byla zvolena bytová jednotka v Liberci v celkové hodnotě 2 500 000 Kč. Nákup probíhá prostřednictvím realitní kanceláře, tudíž je nutno k ceně nemovitosti přičíst provize kanceláře, včetně právního servisu.

Bytová jednotka s balkónem se nachází na prvním nadzemním podlaží cihlového rodinného domku se zahradou. Samotný byt je zařazen do kategorie 3+kk s celkovou podlahovou plochou 55 m². K vytápění slouží plynové topení. Zvláštností je možnost ovlivnit celkový vzhled bytu (podlahy, dveře, koupelna), jelikož je byt v současné době kompletně rekonstruován a nynější majitelé nabízejí tuto možnost. Rekonstrukce zatím probíhá pouze na tomto bytě, avšak přes zimu je plánovaná rekonstrukce společných prostor a na jaře má být na domě zrealizována nová fasáda společně se střechou. K bytu náleží i parkovací stání na společném pozemku a možnost užívat zahradu.

Samotná lokalita je považována za klidnou část obce a kritéria občanské vybavenosti jsou hodnoceny velmi kladně. V okolí se nachází mateřská i základní škola (786 metrů), obchod s potravinami (219 metrů), restaurace (190 metrů), pošta s bankomatem (967 metrů) či lékárna (1 027 metrů). Dopravní dostupnost hromadné dopravy je v podobě nejbližší autobusové (239 m), vlakové (2 619 metrů) a tramvajové (1 566 metrů) zastávky.

Nabídka bytové jednotky je zpracována realitní kanceláří ASYX, K. Levinskou (2019).

3.2 Hypoteční úvěr

Pro financování bytových potřeb klientů byl zvolen nejrozšířenější způsob financování v podobě hypotečního úvěru. Na českém trhu působí mnoho finančních institucí, které nabízejí hypoteční úvěr. Práce analyzuje nabídku hypotečních úvěrů bankovních institucí Komerční banka, mBank a Moneta Money Bank k 4. březnu 2019. Nabídka těchto bankovních institucí byla zpracována na základě informací poskytnutými akciovou společností Broker Consulting. Tyto informace lze najít v příloze pod označením **Příloha B**.

Byly zvoleny dva typy hypotečního úvěru, které je možné při využití služeb Broker Consulting sjednat. Prvním z nich je klasický hypoteční úvěr, v tomto případě nazýván hypoteční úvěr bez investiční složky.

Druhým typem hypotečního úvěru pro účely bakalářské práce byl zvolen hypoteční úvěr, který je doplněn o investiční složku. Nespornou výhodou tohoto typu hypotečního úvěru je možnost předčasného splacení úvěru, tedy situace, kdy investice vydělá dostatek finančních prostředků, které pokryjí celkovou výši poskytnutého úvěru. Tento způsob je vhodný především pro klienty, kteří nejsou v tíživé finanční situaci a mohou měsíčně investovat předem sjednanou částku.

Parametry hypotečního úvěru

Manželský pár má zájem o bytovou jednotku v hodnotě 2 500 000 Kč a chtějí pomoci s jejím financováním prostřednictvím hypotečního úvěru. Pro účely jejich bytových potřeb zvolili hypoteční úvěr s LTV 80 % a tudíž musí použít částku 500 000 Kč ze svých uspořených prostředků. Při vytváření kalkulace byly zohledněny požadavky manželů.

Tabulka 5: Údaje k hypotečnímu úvěru

Údaje o nemovitosti	
Typ	bytová jednotka
Zástavní hodnota	2 500 000 Kč
Katastrální území	krajské město
Údaje o úvěru	
Celková výše	2 000 000 Kč
LTV	80 %
Splatnost	30 let
Fixace úrokové sazby	na 5 let

Zdroj: vlastní zpracování

Klientela zvolila dobu splatnosti 30 let, která nabízí nejmenší měsíční splátku hypotečního úvěru, za účelem nejmenšího zásahu do schopnosti splácet v případě neočekávaných mimořádných údajů.

Při rozhovoru s konzultantem bakalářské práce byla nabídnuta možnost předčasného splacení hypotečního úvěru na základě investičního produktu. Pro účely bakalářské práce byla s přihlédnutím k finanční situaci fiktivní klientely zvolena spíše agresivní investiční strategie do zahraničních akciových fondů.

Tabulka 6: Investiční strategie k hypotečnímu úvěru

Pravidelná měsíční investice	2 000 Kč
Zhodnocení	6 % p.a.
Délka investice	30 let
Jednorázový poplatek	21 600 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (dle informací poskytnutých společností Broker Consulting, a.s.)

Investice probíhá formou pravidelných měsíčních splátek po celou dobu trvání hypotečního úvěru. Výše jednorázového poplatku činí 3 % z celkové zainvestované částky. Ta byla vypočítána: $2\,000\text{ Kč} \times 12\text{ měsíců} \times 30\text{ let} \times 0,03 = 21\,600\text{ Kč}$.

Každý klient může mít odlišné požadavky a priority. V jakémkoli případě je však vhodné o subjektu, který úvěr poskytuje, znát alespoň základní informace, které mohou ovlivňovat jeho spolehlivost, důvěryhodnost a kvalitu nabízených služeb. Důležitým faktorem může být například délka působení na trhu. S přihlédnutím k tomuto faktu budou vybrané finanční instituce krátce představeny. Před samotnou prezentací bankovních institucí je nutné zjistit, zda klienti vyhovují novým podmínkám České národní banky pro získání hypotečního úvěru.

3.2.1 Podmínky České národní banky pro poskytnutí hypotečního úvěru

Po doporučení České národní banky jsou zpřísněná pravidla poskytování hypotečních úvěrů, o kterých je psáno v samostatné kapitole 2.1.7 Zpřísnění hypotečních podmínek. Díky tomuto doporučení čeká manželský pár kontrola následujících požadavků.

LTV

Současným jediným omezením z hlediska LTV je znemožnění poskytnutí úvěru v celkové hodnotě nemovitosti. Finanční instituce v dnešní době poskytují úvěr do maximální výše 90 % celkové hodnoty nemovitosti. Manželský pár žádá o úvěr ve výši 80 % z celkové hodnoty kupované bytové jednotky a LTV podmínce **vyhovuje**.

DTI

Omezení DTI spočívá v maximální výši úvěru, o který může zájemce zažádat. Výše celkové hodnoty úvěru nesmí přesáhnout devítinásobek příjmu žadatele o úvěr. V případě manželského páru žádají o hypoteční úvěr jako manželé a po složení příjmu muže

(33 756 Kč) a ženy (11 009 Kč) činí měsíční příjem domácnosti 44 765 Kč. Celkový roční příjem tedy činí 537 180 Kč a manželský pár může zažádat o úvěr až do výše 4 834 620 Kč.

Manželé žádají o úvěr ve výši 2 000 000 Kč a podmínce DTI **vyhovují**.

DSTI

DSTI určuje maximální výši splátek všech úvěrů. Finanční instituce počítají do této částky i výdaje, které mohou být spojeny například s pojištěním. Celková výše těchto nákladů nesmí přesáhnout 45 % měsíčního příjmu.

Fiktivní klientela splácí operativní leasing na automobil 9 423 Kč a pojistné životního pojištění pro účely hypotečního úvěru ve výši 1 447 Kč. Celkem mají celkové měsíční náklady ve výši 10 870 Kč. Do této částky se nepočítají běžné provozní náklady.

Celkový měsíční příjem domácnosti je 44 765 Kč a částka 10 870 Kč tvoří zhruba 24,28 %. Podmínce DSTI tak **vyhovují**.

3.3 Komerční banka, a.s.

Komerční banka vznikla vyčleněním obchodní činnosti ze Státní banky československé již v letech 1990. O dva roky později byla Komerční banka transformována na akciovou společnost. V roce 2001 proběhlo schválení žádosti o koupi státního podílu Komerční banky francouzskou Société Générale, která ihned převzala manažerskou kontrolu. (KB, 2019)

Société Générale je mezinárodní retailová bankovní skupina a se 154 000 zaměstnanci patří mezi největší evropské finanční skupiny. V celkem 76 zemích poskytuje své poradenství a služby individuálním, firemním i institucionálním klientům. Za celou dobu svého stopadesátiletého působení na trhu využilo služeb Société Générale přes 32 mil. klientů. (KB, 2019)

V současné době je Komerční banka identifikována jako mateřská společnost Skupiny Komerční Banky, ve které drží nadpoloviční podíl u všech svých 11 dceřiných společností. Této skupině je přidružena Komerční pojišťovna, a.s., ve které vlastní 49% podíl. Díky těmto společnostem se Komerční banka podílí 20 % na základním kapitálu společnosti Czech

Banking Credit Bureau, a.s. Mezi dceřiné společnosti se řadí například Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. nebo ESSOX s.r.o. (KB, 2019)

Komerční banka se stala již 5× bankou roku v České republice.

3.3.1 Hypotéka Komerční banky

Hypoteční úvěr Komerční banky lze využít pro účely koupě nemovitosti do vlastnictví; rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitosti; výstavbu nemovitosti aj. Hypoteční úvěr lze využít i v případě vypořádání dědického řízení. Banka nabízí až 90 % potřebné částky a sníženou úrokovou sazbu v případě pojištění u Komerční pojišťovny, a.s.

Úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která se nachází na území České republiky. Stavby musí být mimo jiné pojištěny proti živelným a jiným rizikům a pojištění vinkulováno¹ ve prospěch banky. Ke dni čerpání úvěru nesmí být na nemovitost uvázáno žádné jiné zástavní právo. Doba trvání hypotečního úvěru je 5 až 30 let s možností pevné úrokové sazby na 3 měsíce či 1 až 10 let.

Splácení probíhá formou anuitních měsíčních splátek a ode dne zahájení čerpání úvěru jsou spláceny pouze úroky z vyčerpané výše úvěru. Splátka vyčerpané jistiny úvěru je zahájena nejdříve v měsíci, který následuje po úplném vyčerpaní úvěru, popřípadě v termínu sjednaném ve smlouvě o úvěru. Vyčerpaná jistina úvěru je splácena v anuitních měsíčních splátkách, které obsahují jistinu i úrok.

Komerční banka pro svůj hypoteční úvěr nabízí řadu výhod:

- snížená úroková sazba při uzavření rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s.
- bezplatné poradenství hypotečních poradců a individuální přístup
- zajištění ocenění nemovitosti i list vlastnictví za poplatek aj.

¹ Vinkulace pojištění je závazání výplaty pojistného ve prospěch věřitele, v tomto případě ve prospěch banky

Hypoteční úvěr je možné u Komerční banky spravovat pomocí internetového bankovníctví, ve kterém jsou veškeré informace o úvěru. Prostřednictvím internetové aplikace je možné zažádat například o změnu současné smlouvy. Tato změna je zpoplatněna dle platného ceníku Komerční banky.

3.3.2 Nabídka hypotečního úvěru

Dne 4. března 2019 byla zpracována nabídka hypotečního úvěru Komerční banky pro financování bytových potřeb fiktivní klientely. Nabídka obsahuje klasický hypoteční úvěr a hypoteční úvěr s investiční složkou. Základní atributy hypotečního úvěru jsou popsány níže.

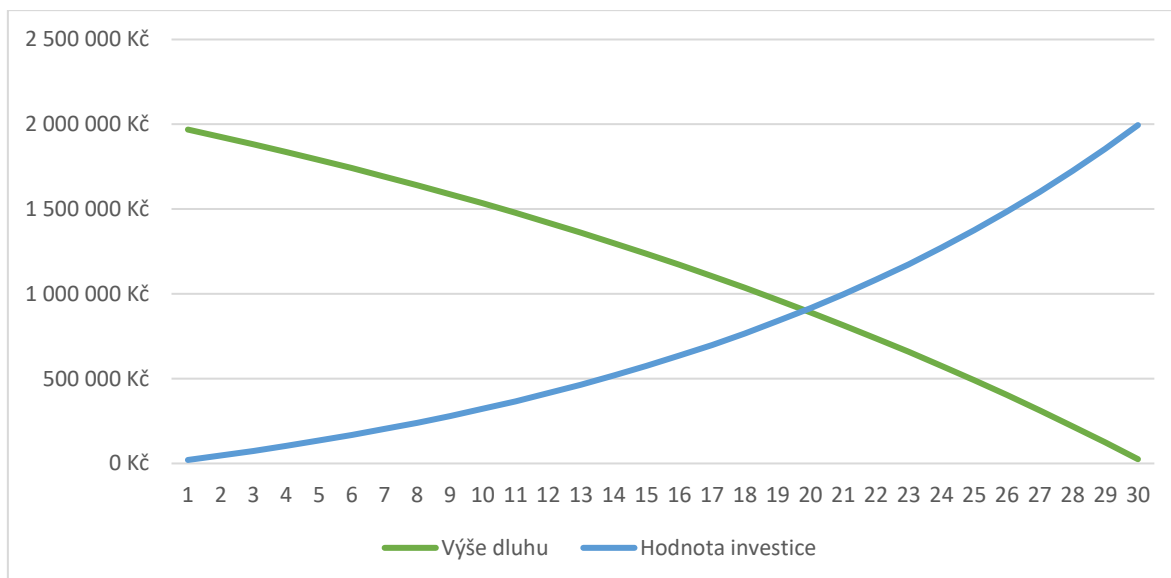
Tabulka 7: Hypotéka Komerční banky

	Výše úvěru	Doba splatnosti	Fixace	Úroková sazba	Měsíční platba	RPSN	Celkem zapláceno
Hypotéka Komerční banky	2 000 000 Kč	30 let	na 5 let	2,99 % p.a.	8 421 Kč	3,05 %	3 031 667 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (dle Příloha B)

Do hodnoty RPSN jsou započítány jednorázové poplatky za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr (2 900 Kč), návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitostí a následný návrh na výmaz z katastru nemovitostí (2 000 Kč). Veškeré tyto poplatky jsou řízeny platným sazebníkem Komerční banky. Výše RPSN a celkové splacené částky mají pouze informativní povahu a vychází z předpokladů této nabídky.

Celková výše úvěru má být splacena za 30 let od zahájení čerpání úvěru. Avšak v případě, že klienti využijí možnost hypotečního úvěru spojeného s investiční složkou, mohou mít úvěr splacen mnohem dříve. Při zvolené investiční strategii (viz *Tabulka 6*, s. 42) je možné splatit hypoteční úvěr po 20 letech od jeho začátku. Doba splacení úvěru je pouze orientační a závisí na vývoji investičního produktu na trhu. Může nastat situace, že úvěr bude splacen dříve anebo naopak později. V tomto případě je počítáno s pravidelným každoročním 6% zhodnocením investice.



Obrázek 2: Graf porovnání hypotečního úvěru Komerční banky a investice

Zdroj: vlastní zpracování (dle informací poskytnutých společností Broker Consulting, a.s. v Příloha C)

Z grafu je patrné, že k zaplacení hypotečního úvěru dojde po 20 letech, kdy výše zbývajících dluhu úvěru činí 891 190 Kč a hodnota investice 915 494 Kč. Rozdílná hodnota tak dosahuje kladných 24 304 Kč.

3.4 mBank S.A.

mBank se na českém trhu pohybuje od listopadu 2007, kdy jako první banka přišla se samoobslužným modelem, ve kterém je umožněno zákazníkům spravovat bankovní operace prostřednictvím internetového a mobilního bankovníctví samostatně. Pobočky banky slouží především k poradenské činnosti či jako místo pro sjednání hypotečního úvěru. Společnost má své sídlo v polské Varšavě a patří do německé skupiny Commerzbank, která je jednou z největších německých bank. (mBank, 2015)

Samotná banka se považuje za původce bankovní revoluce v oblasti internetu. Díky své platformě pomáhá svým zákazníkům zvyšovat a udržovat úroveň schopnosti řídit své vlastní finance. V současné době se banka pyšní více než půl milionem zákazníků v České republice a svými službami oslovila klientelu i v Polsku či na Slovensko. V těchto třech státech oslovila dohromady již přes 7 milionů zákazníků. (mBank, 2015)

3.4.1 mHypotéka Light

Hypoteční úvěr mBank lze využít ke koupi či výstavbě rodinného domu nebo bytu, družstevního bytu, stavebního pozemku anebo výstavbě a rekonstrukci. V případě družstevního bytu musí být hypotéka zajištěna jinou nemovitostí v osobním vlastnictví. Úvěr lze poskytnout do výše 90 % celkové hodnoty nemovitosti a lze snížit úrokovou sazbu v případě využití pojištění Credit life od mBank.

Hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem na území České republiky. Zastavenou nemovitostí může být dům, byt i rozestavěná nemovitosti. Nemovitost nemusí být ve vlastnictví žadatele, musí být pojištěna a toto pojištění vinkulováno ve prospěch banky. Doba splácení hypotečního úvěru může být sjednána na dobu od 12 měsíců až po 40 let s možností fixace úrokové sazby na dobu 1 až 5 let. Maximální doba splatnosti je limitována věkem 70 let.

mBank nabízí u své mHypotéky výhody:

- zřízení a poskytnutí hypotéky zdarma
- založení a vedení úvěrového i osobního účtu zdarma
- zažádat o hypotéku mohou až 4 žadatelé
- garance výše úrokové sazby po dobu 30 dnů od podpisu žádosti zdarma
- žádat o úvěr bez doložení příjmů lze až do výše 50 % hodnoty zástavní nemovitosti

Jelikož je mBank představována jako internetová banka, není výjimkou, že správa úvěrového i osobního účtu probíhá prostřednictvím internetové platformy.

3.4.2 Nabídka hypotečního úvěru

Dne 4. března 2019 byla zpracována nabídka mHypotéky Light od banky mBank. Hypoteční úvěr je zpracován s přihlédnutím k požadavkům fiktivní klientely a byla nabídnuta i varianta s investičním produktem.

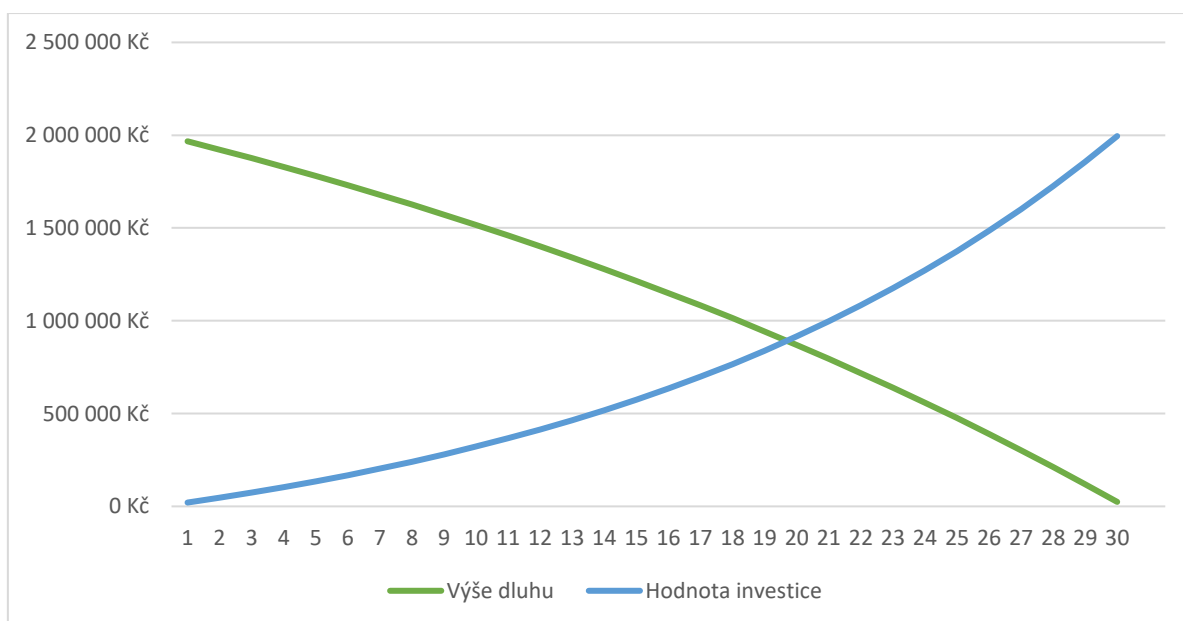
Tabulka 8: mHypotéka Light

	Výše úvěru	Doba úvěru	Fixace	Úroková sazba	Měsíční platba	RPSN	Celkem zapláceno
mHypotéka Light	2 000 000 Kč	30 let	na 5 let	2,69 % p.a.	8 101 Kč	2,73 %	2 913 505 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (dle Příloha A)

V hodnotě RPSN je započítán jednorázový poplatek za vklad a výmaz zástavního práva v katastru nemovitostí v celkové výši 2 000 Kč. Výše RPSN a celkové splacené částky je pouze orientační a vychází z předpokladů této nabídky.

I v tomto případě byla vypracována nabídka s investiční složkou a úvěr může být splacen se zvolenou strategií (viz Tabulka 6, s. 42) po 20 letech od zahájení čerpání úvěru. Doba splacení se může měnit dle vývoje investičního produktu na trhu.



Obrázek 3: Graf porovnání hypotečního úvěru mHypotéka Light a investice

Zdroj: vlastní zpracování (dle informací poskytnutých společností Broker Consulting, a.s. v Příloha D)

Stejně jako u hypotečního úvěru Komerční banky dojde ke splacení hypotéky po 20 letech. Ovšem hodnoty jsou rozdílné a po 20 letech činí zbývající výše úvěru 870 051 Kč a hodnota 915 494 Kč u investice zůstává stejná. Rozdíl těchto částek je kladných 45 443 Kč a je téměř dvojnásobný oproti porovnání s hypotečním úvěrem Komerční banky.

3.5 Moneta Money Bank

Moneta Money Bank byla založena v roce 1998 vstupem americké korporace General Electric na český finanční trh. Při svém založení nesla název GE Capital bank a v roce 2008 prošla změnou vizualizace značky a byla přejmenována na GE Money Bank. Společnost General Electric se v roce 2016 rozhodla, že prodá své finanční divize, a proto vstupuje GE Money Bank na burzu, kdy se z ní stává česká banka Moneta Money Bank. (Moneta, 2019)

Banka prošla řadou inovací a v současnosti se prezentuje jako inovační digitální banka, která se svým milionem zákazníků zaujímá místo čtvrté největší banky v České republice. Své služby nabízí na téměř 200 pobočkách s více než 650 bankomaty. Moneta nabízí pracovní příležitost pro bezmála 3 000 lidí na svých pobočkách a v centrálách v Praze a Ostravě. Z internetového a mobilního hlediska se firma profiluje jako první banka v České republice, u které bylo možné si sjednat otevření běžného účtu pouze přes chytrý telefon. Mobilní aplikace Smart Banka patří mezi ty nejlépe hodnocené bankovní aplikace v České republice a na Slovensku. (Moneta, 2019)

Moneta Money Bank se též pyšní řadou ocenění. Mezi nejuznávanější patří: (Moneta, 2019)

- hypotéka roku 2018 v soutěži Banka roku 2018
- v projektu Nejlepší banka 2018 získala ocenění Bankovní inovátor 2018
- mobilní aplikace Smart Banka byla zvolena mobilní aplikací roku 2017
- a řadu dalších, především inovačních, ocenění.

3.5.1 Hypoteční úvěr „all inclusive“

Hypoteční úvěr od Monety lze využít na rekonstrukci, stavbu či koupi bytu, domu a pozemku. Banka poskytuje hypoteční úvěry až do 90 % celkové hodnoty kupované nemovitosti. Úroková sazba může být snížena v případě zůstatku na běžném účtu u Monety.

Úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která se nachází na území České republiky. Dobu splácení lze nastavit od 5 do 30 let s fixací úrokové sazby na 1, 3, 5, 7 nebo 10 let. Splátka hypotečního úvěru probíhá v podobě anuitních měsíčních splátek s možností realizace mimořádných splátek až po 1. roce splácení.

Moneta Money Bank nabízí u svého hypotečního úvěru výhody:

- možnost snížení úroku v případě zůstatku na běžném účtu – čím vyšší zůstatek, tím nižší úrok
- využití až 30 % z půjčené částky na cokoliv
- sjednání i vedení hypotéky zcela zdarma po celou dobu trvání
- možnost přerušení splátek až na 3 měsíce či jejich snížení v případě neočekávaných situací

Ani v tomto případě nechybí možnost kontrolovat a spravovat svou hypotéku přes bankovní aplikace Smart Bank, nejlepší mobilní aplikaci v ČR.

3.5.2 Nabídka hypotečního úvěru

Nabídka hypotečního úvěru od Moneta Money Bank byla zpracována dne 4. března 2019 na základě požadavků bytových potřeb fiktivní klientely. Nabídka obsahuje i hypoteční úvěr s investiční složkou.

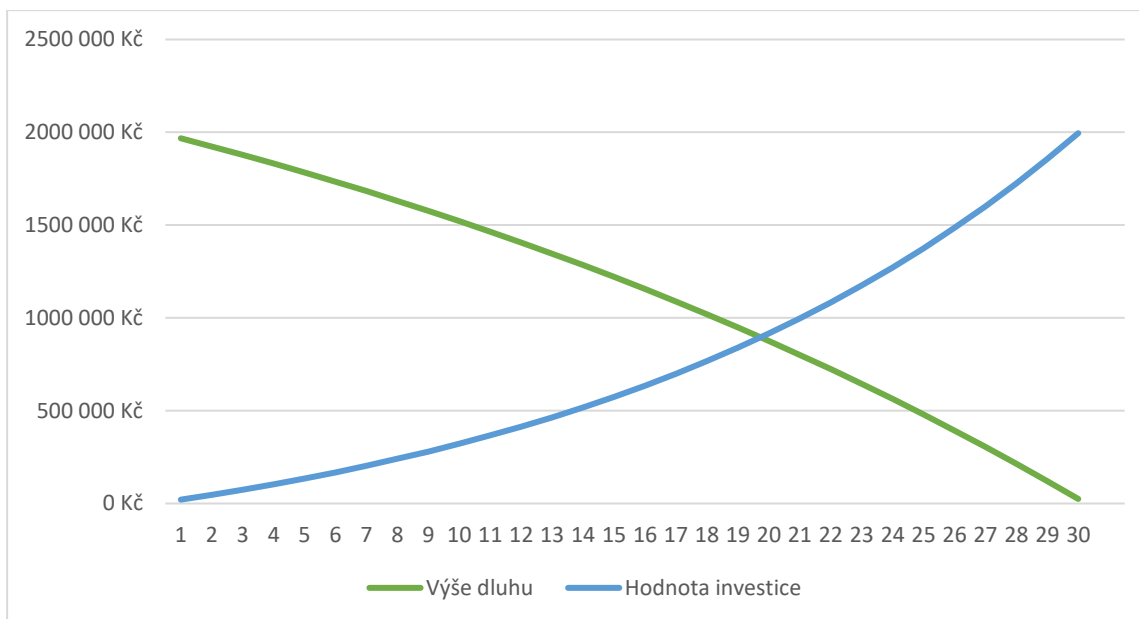
Tabulka 9: Hypotéka "all inclusive" od Moneta Money Bank

	Výše úvěru	Doba úvěru	Fixace	Úroková sazba	Měsíční platba	RPSN	Celkem zapláceno
mHypotéka Light	2 000 000 Kč	30 let	na 5 let	2,77 % p.a.	8 186 Kč	2,82 %	2 946 970 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (dle Příloha B)

V hodnotě RPSN je započítán poplatek za vklad a výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč a poplatek 1 000 Kč za čerpání úvěru. Výše RPSN a celkové splacené částky mají pouze orientační charakter a vychází z předpokladů této nabídky.

I ve třetím případě nabídka obsahuje hypoteční úvěr s možností investice. Zvolená strategie (viz Tabulka 6, s. 42) opět nabízí splacení hypotečního úvěru po 20 letech, avšak tato doba může být ovlivněno dle situace investičního produktu na trhu.



Obrázek 4: Graf porovnání hypotečního úvěru od Moneta Money Bank a investice

Zdroj: vlastní zpracování (dle informací poskytnutých společností Broker Consulting, a.s. v Příloha E)

Zbývající hodnota úvěru po 20 letech se rovná částce 875 688 Kč. Rozdíl této částky a hodnoty investice ve výši 915 494 Kč dosahuje kladné hodnoty 39 806 Kč. Tento rozdíl je vyšší než u hypotečního úvěru Komerční banky, ale nižší než u nabídky úvěru banky mBank.

3.6 Komparace hypotečních úvěrů

Po analýze hypotečního úvěru je nezbytné tuto analýzu vyhodnotit. Pro zjištění informací o nabízených produktech bylo využito služeb analyzovaných bank a konzultanta bakalářské práce z Broker Consulting, a.s. Z osobní zkušenosti autora bakalářské práce lze ohodnotit osobní přístup poradců těchto bank a konzultanta jako výborný. Pokud se nabízené produkty zhodnotí čísla v tabulce níže, je možné si všimnout i zásadních odlišností, které mohou pro klienty představovat rozhodující faktory.

Tabulka 10: Komparace analyzovaných hypotečních úvěrů

Banka	Komerční Banka	mBank	Moneta Money Bank
Produkt	Hypoteční úvěr KB	mHypotéka Light	Hypotéka „all inclusive“
Minimální výše úvěru	200 000 Kč	200 000 Kč	300 000 Kč
Maximální výše úvěru	90 % zastavené nemovitosti	90 % zastavené nemovitosti, max. 15 000 000 Kč	90 % zastavené nemovitosti
Doba splácení	5 až 30 let	12 měsíců až 40 let	5 až 30 let
Fixace úrokové sazby	3 měsíce, 1 až 10 let	1 až 5 let	1, 3, 5, 7 nebo 10 let
Poplatek za zpracování a schválení hypotéky	2 900 Kč	zdarma	zdarma
Poplatek za správu a vedení úvěru	zdarma	zdarma	zdarma
Na českém trhu	od 1960	od 2007	od 1998
Nabídka hypotečního úvěru ve výši 2 000 000 Kč se splatností 30 let, fixací úrokové sazby na 5 let a LTV 80 % (k 4. březnu 2019)			
Úroková sazba	2,99 % p.a.	2,69 % p.a.	2,77 % p.a.
Měsíční splátka	8 421 Kč	8 101 Kč	8 168 Kč
Celkem zapláceno	3 031 667 Kč	2 916 505 Kč	2 946 970 Kč
Rozdíl dlužné částky a hodnoty investice po 20 letech splácení při investici se zhodnocením 6 % p.a.	24 304 Kč	45 443 Kč	39 806 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (dle informací poskytnutých bankami a společností Broker Consulting, a.s.)

Z výše uvedené tabulky lze vypožorovat, že minimální částky poskytovaných u úvěrů jsou velmi podobné. Maximální výše úvěru je udávána pouze u mBank, ale maximální hranice je omezena především ukazateli DTI a DSTI konkrétního klienta. Rozhodujícím faktorem může být i doba vyřízení úvěru, která není v tabulce uvedena. Tato doba není fixně stanovená žádnou z finančních institucí a může se pohybovat od jednoho týdne až po měsíc. Dalším důležitým parametrem jsou poplatky. V tomto konkrétním případě se nejvstřícněji jeví hypotéka od mBank a Monety, jelikož Komerční banka jako jediná z analyzovaných bank účtuje poplatek za zpracování a vyhodnocení hypotečního úvěru.

Banky by měly působit důvěryhodně a být pro žadatele zkušeným poradcem. I přestože všechny banky podléhají kontrole České národní banky, je příjemné být součástí banky s dlouholetou tradicí. V tomto ohledu se nejpříznivěji jeví Komerční banka se svou obdivuhodnou tradicí na českém trhu. Zároveň spadá pod francouzskou skupinu, která působí na finanční trhu již od roku 1864.

Pokud jsou brány v potaz pouze výše uvedené parametry, subjektivně se nejlépe jeví nabídka hypotečního úvěru „all inclusive“ od Moneta Money Bank. Banka je na trhu dostatečně dlouhou dobu, za kterou si vybuodovala velmi dobrou pověst důvěryhodné banky a je vnímána i širokou veřejností díky své marketingové strategii.

V případě analýzy a komparace již jednotlivých nabídek se stále hypotéka od Monety jeví jako velmi dobrá. Nabídky mBank a Monety jsou si velmi podobné a liší se minimálně. Úroková sazby je rozdílná v řádech desetín a měsíční splátka ve stovkách. Ovšem z dlouhodobého hlediska pár stovek korun měsíčně tvoří již značný rozdíl, jak je možné si všimnout i v celkové splacené částce.

Z osobního pohledu autora práce a jeho vyhodnocení jednotlivých nabídek hypotečních úvěrů, lze sestavit žebříček atraktivity takto:

1. **Hypotéka „all inclusive“**, která by mohla nést označení „zlatá střední cesta“
2. **mHypotéka Light** jako nejvýhodnější hypoteční úvěr z nabízených úvěrů. Avšak banka je na českém trhu nejkratší dobu a profiluje se jako banka internetová
3. **hypotéka od Komerční banky**. Banka s dlouholetou tradicí, která ovšem účtuje poměrně vysoké poplatky a nabízí nejdražší hypoteční úvěr z výše uvedených bank

3.7 Návrh financování bytových potřeb fiktivní klientely

Návrh a následná volba správné varianty možnosti financování bydlení je velmi složitá a pro každého člověka jsou rozhodujícími faktory odlišné atributy nabízených produktů na finančním trhu. V případě, že již budoucí klient ví, o jakou nemovitost má zájem a chce pomoci s její koupí, je možné navštívit kteroukoli pobočku finančních institucí, které nabízejí produkty financování bytových potřeb. Na těchto pobočkách jsou odborní konzultanti, kteří jsou připraveni pomoci.

Na základě kapitoly 3.6 Komparace hypotečních úvěrů, ve které byl představen subjektivní pohled na analyzované hypoteční úvěry, byl zvolen takový návrh financování bytových potřeb fiktivních klientů, který by zvolil i sám autor práce.

Tabulka 11: Návrh financování prostřednictvím hypotéky od Moneta Money Bank, a.s.

Údaje o nemovitosti	
Typ	bytová jednotka
Tržní hodnota	2 500 000 Kč
Velikost	3+kk, 55 m ²
Údaje o finanční situaci klientů	
Čistý měsíční příjem	44 765 Kč
Pojistné	1 447 Kč
Operativní leasing	6 423 Kč
Disponibilní zůstatek	33 895 Kč
Nabídka hypotečního úvěru od Moneta Money Bank, a.s.	
Výše úvěru	2 000 000 Kč
LTV	80 %
Doba úvěru	30 let
Úroková sazba	2,77 %
Fixace úrokové sazby	na 30 let
Měsíční splátka	8 168 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (dle informací poskytnutých bankou a společností Broker Consulting, a.s.)

Návrh, který je zpracován v tabulce výše, je zpracován dle požadavků fiktivních klientů. Klientela má čistý disponibilní zůstatek 33 895 Kč a při splátce hypotečního úvěru by neměl být rozpočet domácnosti nikterak omezen. Ovšem tato splátka je fixní pouze na 5 let a s tím je nutno počítat. Po pěti letech může úroková sazba, společně s měsíční splátkou, vzrůst. Před ukončením fixace Moneta Money Bank navrhne klientům novou úrokovou sazbu.

Pokud by byla klientela ochotna investovat měsíčně dalších 2 000 Kč, lze jednoznačně doporučit variantu hypotečního úvěru s investičním produktem, jelikož tato varianta může přinést předčasné splacení úvěru již po 20 letech při stále úrokové míře zhodnocení 6 % p.a.

Tabulka 12: Předčasné splacení úvěru od Moneta Money Bank po 20 letech

Rok splácení	Zbývající výše úvěru	Hodnota investice	Rozdíl investice a dluhu
20	875 688 Kč	915 494 Kč	45 443 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (dle informací poskytnutých společností Broker Consulting, a.s. v Příloha E)

Investiční trh je nevyzpytatelný a roční zhodnocení je v praxi velmi variabilní. Při finanční situaci fiktivních klientů je měsíční investice 2 000 Kč přijatelná a může přinést předčasné splacení hypotečního úvěru. I kdyby splátka úvěru proběhla až 25. rok splácení, je to stále uspokojivý výsledek investičního produktu a předčasná úleva pro rozpočet domácnosti.

Závěr

Bakalářské práce byla zaměřena na jednotlivé formy bydlení a způsoby financování těchto forem. Následně byl kladen důraz na analýzu zvoleného způsobu financování v podobě hypotečního úvěru a nabídek bankovních institucí. Cílem bakalářské práce bylo navrhnout nejefektivnější způsob financování bydlení hypotečním úvěrem pro potřeby fiktivního manželského páru.

Bydlení je nedílnou součástí života každého člověka. Poskytuje bezpečí a může určovat sociální status ve společnosti. Nejoblíbenější ze třech variant bydlení je vlastní bydlení, které je ovšem nejdražší. Další dvě varianty v podobě nájemního a družstevního bydlení nebývají tolik oblíbené, avšak bývají nejčastěji volené z důvodu menších finančních nákladů. Forma družstevní bydlení kombinuje výhody vlastního a nájemního bydlení a nájemní bydlení je využíváno pro přechodné řešení bytových potřeb či v případě nedostatku finančních prostředků na vlastní bydlení. V každém případě je financování této potřeby náročné, a proto byly jednotlivé možnosti analyzovány a prostudovány. Nejoblíbenější variantou financování vlastního bydlení je hypoteční úvěr, který v nedávné době prošel reformou na doporučení České národní banky.

V bakalářské práci byly mimo hypotečního úvěru popsány i jiné možnosti financování bytových potřeb. Druhou oblíbenou variantou bývá stavební spoření, které je doprovázeno úvěrem ze stavebního spoření a překlenovacím úvěrem. Tato možnost je populární především díky těmto úvěrům. Další způsob financování, který není tolik známý a využíváný, tvoří složka státní podpory. Státní fond rozvoje bydlení nabízí celou řadu úvěrů, ovšem pouze některé z nich lze využít pro financování potřeb bydlení. Nedílnou součástí bývá i sdílená ekonomika, která v poslední době nabírá na své popularitě.

Práce byla založena na návrhu nejvýhodnějšího způsobu financování vlastního bydlení pro potřeby mladého manželského páru, který tvořil fiktivní klientelu pro účely této bakalářské práce. V aplikační části byli manželé představeni společně s jejich finanční situací a následně byla popsána nemovitost, která je jimi zvažována pro koupi. Analyzovány byly nabídky hypotečních úvěrů třech bank – Komerční banka, mBank a Moneta Money Bank. Nabídka těchto úvěrů byla zpracována dle informací poskytnutých finančním konzultantem společnosti Broker Consulting, a.s. s ohledem na požadavky a finanční situaci klientů.

Analýza proběhla na základě těchto informací a informací poskytnutých bankovními poradci jednotlivých bankovních institucí. Následně byl vybrán jeden hypoteční produkt, který byl subjektivně autorem bakalářské práce vyhodnocen jako nejvýhodnější. Nejvýhodnějším produktem pro potřeby fiktivní klientely byl tedy zvolen hypoteční úvěr „all inclusive“ od banky Moneta Money Bank.

Preference každého člověka může být rozdílná a někdo jiný by mohl upřednostnit jiný hypoteční úvěr či zcela jiný způsob financování, například v podobě stavebního spoření a úvěru ze stavebního spoření. Volba finančního produktu pro potřeby bydlení je v některých případech složitá a může být ovlivněna několika kritérii. Pro někoho může být rozhodujícím kritériem cena, pro druhého historie finanční instituce a pro jiného rychlost vyřízení žádosti. Někteří nemusí tuto situaci řešit a mohou využít vlastní zdroje pro koupi nemovitosti.

Zpracování bakalářská práce obohatilo osobní rozhled autora práce na poli financí a samotná rešerše a analýza získaných údajů byla velmi přínosná pro další studium i běžný život z hlediska hospodaření s penězi.

Seznam citací

- CRIF. 2017. *Bankovní registr klientských informací (BRKI)* [online]. Praha: Czech Credit Bureau. [cit. 2019-03-15]. Dostupné z: <https://www.crif.cz/registry/bankovní-registr-klientských-informací-brki/>
- ČNB. 2019. *Co je ukazatel RPSN?* [online]. Praha: Česká národní banka. [cit 2019-03-13]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/spotrebiteel/ochrana_spotrebitele/rpsn.html
- ČSÚ. 2019. *Podíl nezaměstnaných osob v krajích k 31. 1. 2019* [online]. České Budějovice: Český statistický úřad. [cit. 2019-03-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xc/mapa-podil-kraje>
- ČTK. 2019. *Souhrn ekonomických zpráv ČTK 16. ledna 12:00* [online]. Praha: Česká tisková kancelář. [cit 2019-03-18]. Dostupné také komerčně z databáze Proquest: <https://search.proquest.com/docview/2167240304?accountid=17116>
- Forbes*. 2019. Praha: MediaRey, březen 2019. ISSN 0015-6914.
- HYBLEROVÁ, Šárka. 2010. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr*. Liberec: Technická univerzita v Liberci. ISBN: 978-80-7372-673-7.
- HYPINDEX. 2019. *Fincentrum Hypoindex – vývoj* [online]. Praha. [cit. 2019-13-13]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- KB. 2019. *Fakta a výsledky* [online]. Praha: Komerční banka, člen skupiny Société Générale. [cit 2019-03-21]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/fakta-a-vysledky>
- KB. 2019. *Historie Komerční banky* [online]. Praha: Komerční banka a.s., člen skupiny Société Générale. [cit 2019-03-21]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/historie-kb>
- LEVINSKÁ, Kateřina. 2019. *Prodej bytu v Liberci (ev. číslo 2996)* [online]. Liberec: ASYX, partner ve světě realit. [cit. 2019-03-21]. Dostupné z: http://www.asyx.cz/nemovitosti_det.php?id=2705
- LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. 2014. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-87865-05-7.

- LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR. ISBN 978-80-7419-068-1.
- MBANK. 2015. *O bance* [online]. Praha: mBank S.A. [cit 2019-03-21]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/o-nas/o-bance/>
- MONETA. 2019. *Historie* [online]. Praha: MONETA Money Bank, a.s. [cit. 2019-03-22]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas/historie>
- MONETA. 2019. *O nás* [online]. Praha: MONETA Money Bank, a.s. [cit. 2019-03-22]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas>
- MPSV. 2015. *Co je sociální bydlení?* [online]. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí. [cit. 2019-02-24] Dostupné z: <http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydleni/zakladni-informace-o-sb>
- POKORNÝ, Ondřej. 2018. Druhy a typy hypoték. *DuoFinance.cz* [online]. Nový Jičín: DuoFinance.cz, publikováno 2018-11-12 [cit. 2019-03-13]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/druhy-a-typy-hypotek>
- REALITYMIX. 2019. *Statistiky nemovitostí* [online]. Praha: RealityMix. [cit. 2019-03-02]. Dostupné z: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/>
- SFRB. 2019. *Program Panel 2013+* [online]. Praha: Státní fond rozvoje bydlení. [cit. 2019-03-18]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-panel-2013/>
- SFRB. 2019. *Program pro mladé* [online]. Praha: Státní fond rozvoje bydlení. [cit. 2019-03-18]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-pro-mlade/>
- SFRB. 2019. *Program Regenerace sídlišť* [online]. Praha: Státní fond rozvoje bydlení. [cit. 2019-03-18]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-regenerace-sidlist/>
- SFRB. 2019. *Program Výstavby* [online]. Praha: Státní fond rozvoje bydlení. [cit. 2019-03-18]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-vystavby/>

- SFRB. 2019. *Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení*. 2019 [online]. Praha: Státní fond rozvoje bydlení. [cit. 2019-03-18]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/sfrb/>
- STOBBE, Elysia. 2015. *How to Get Approved for the Best Mortgage Without Sticking a Fork in Your Eye: A Comprehensive Guide for First Time Home Buyers and Home Buyers Getting a Mortgage Since the Mortgage Crisis of 2008*. Jacksonville: Ponto Alto Publishing. ISBN 978-0-9861620-0-8.
- SYROVÝ, Petr. 2009. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-2388-4.
- ŠOBA, Oldřich a Martin SIRŮČEK. 2017. *Finanční matematika v praxi*. 2. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-271-0250-1.
- ŠOBA, Oldřich, Martin ŠIRŮČEK a Roman PTÁČEK. 2013. *Finanční matematika v praxi*. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-247-4636-4.
- Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách.
- Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.
- Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.
- ZONKY. 2019. *O Zonky: Lidé půjčují lidem* [online]. Praha: Zonky, s.r.o., člen skupiny PPF. [cit. 2019-03-18]. Dostupné z: <http://www.zonky.cz/>
- ZOTIFY. 2019. *Statistika Zonky* [online]. Praha: © Karel Lang. [cit. 2019-04-13]. Dostupné z: <https://zotify.cz/stats?dateStart=2015-04-29>

Seznam příloh

Příloha A	Současná situace na hypotečním trhu v USA	61
Příloha B	Nabídka hypotečních úvěrů Broker Consulting	62
Příloha C	Srovnání hypotéky Komerční banky a investice.....	63
Příloha D	Srovnání mHypotéky Light a investice	64
Příloha E	Srovnání hypotéky od Moneta Money Bank a investice	65

Příloha A Současná situace na hypotečním trhu v USA

V USA rozhoduje o výši hypotečního úvěru vícero předpokladů. Mezi tyto předpoklady se řadí například účel nemovitosti – zda bude využívána k trvalému pobytu, jako letní sídlo či zda je kupována jako investiční nemovitost. I samotný proces schvalování úvěru je přísnější a bývá podroben důkladné analýze v důsledku hypoteční krize. (Stobbe, 2015)


Zda nemovitost slouží k trvalé pobytu, majitel zde bude trávit většinu svého času a bude zde žít minimálně po dobu jednoho roku od zakoupení, lze zažádat o úvěr, který podléhá nejméně restrikcím. Největší výhodou, kterou tato kategorie poskytuje, jsou nízké úroky z úvěru, respektive nejnižší. Před poskytnutím úvěru je nutno složit zálohu, která je vyjádřena v procentech hodnoty celé nemovitosti. Při tomto typu bydlení se tyto zálohy pohybují od nuly až k pěti procentům. V případě, že je sjednána konvenční úvěr, tedy není poskytnuta vládní záruka, je výše zálohy nejvyšší – již zmíněných 5 %. V případě žádosti o první úvěr je záloha snížena na 3 %. (Stobbe, 2015)


V případě, že nemovitost bude sloužit pouze jako letní sídlo, záloha se pohybuje okolo 10 %. Dalším úskalím může být i poskytování pouze úvěrů bez vládní záruky. V situaci, kdy rezident využíval nemovitost, na kterou je sjednán úvěr, k trvalému pobytu, může tuto nemovitost refinancovat stále s vládní zárukou a získat i nižší úrok z úvěru při splnění požadavků. (Stobbe, 2015)


Obdobná kritéria má i nemovitost investičního charakteru, kdy kupující nemá v úmyslu v nemovitosti bydlet ani pobývat. Na tento typ investice je poskytován taktéž pouze úvěr bez vládní záruky a záloha zde činí minimálně 20 %. (Stobbe, 2015)

Atypickou záležitostí je hypoteční úvěr na pozemek. Jelikož se jedná pouze o pozemek, může se zdát, že obdržet úvěr bude nejjednodušší. Ovšem z pohledu bydlení je to mnohem rizikovější investice, jelikož lidé chtějí bydlet a samotný pozemek neuspokojuje tuto potřebu. I samotné požadavky na tento typ úvěru jsou mnohem přísnější a samotná finanční záloha činí 20 až 30 % celkové hodnoty a splatnost úvěru je kratší v porovnání s ostatními úvěry. (Stobbe, 2015)

Příloha B Nabídka hypotečních úvěrů Broker Consulting







ZÁKLADNÍ ÚDAJE

KONZULTANT

jméno a příjmení: _____ EVČ: _____ telefon: _____
 kancelář: _____

KLIENT

jméno a příjmení: _____ datum narození: **1.1.1989**
 jméno a příjmení: _____ datum narození: **1.1.1996** počet dětí: **0**

FINANČNÍ SITUACE

celkové příjmy rodiny: **35 000 Kč** celkové úspory rodiny: _____
 celkové provozní výdaje rodiny: _____

FINANČNÍ ZÁVAZKY

celková výše splátek úvěrů: _____

ÚDAJE O ÚVĚRU

výše úvěru: **2 000 000 Kč** výše zástavy: **2 500 000 Kč** splatnost: **30** fixace: **5**

POROVNÁNÍ NABÍDEK PŘI LTV 80%

BANKA	ÚROKOVÁ SAZBA	MĚSÍČNÍ PLATBA	BONITA	DAŇOVÁ ÚSPORA	OK ÚSPORA
UNICREDIT BANK	2,59%	7 996 Kč	ano	131 801 Kč	350 428 Kč
MBANK	2,69%	8 101 Kč	ano	137 476 Kč	312 599 Kč
MONETA	2,77%	8 186 Kč	ano	142 045 Kč	282 134 Kč
KOMERČNÍ BANKA	2,99%	8 421 Kč	ano	154 750 Kč	197 437 Kč
WÜSTENROT	3,08%	8 519 Kč	ano	160 005 Kč	162 402 Kč
EQUA	3,09%	8 529 Kč	ano	160 591 Kč	158 495 Kč
ČESKÁ SPOŘITELNA	3,09%	8 529 Kč	ano	160 591 Kč	158 495 Kč
HYPOTEČNÍ BANKA	3,19%	8 638 Kč	ano	166 474 Kč	119 279 Kč
RAIFFEISENBANK	3,29%	8 748 Kč	ano	172 397 Kč	79 790 Kč
SBERBANK	3,49%	8 970 Kč	ano	184 366 Kč	0 Kč

RYCHLÉ VYŘÍZENÍ ÚVĚRU

PRVNÍ SCHŮZKA:
KOMPLETACE PODKLADŮ

→

DRUHÁ SCHŮZKA:
VYHODNOCENÍ A NÁVRH

→

TŘETÍ SCHŮZKA:
PODPIS ÚVĚROVÉ SMLOUVY

Tento orientační výstup z hypoteční kalkulačky je softwarově zpracovaným, typizovaným porovnáním, které vychází z informací poskytnutých klientem, dále z informací známých o dosavadním vývoji příslušných hypotečních produktů a nabídek takových hypotečních produktů na trhu. Údaje uvedené v tomto výstupu jsou pouze orientační, nezávazné a nevymahatelné a nezaručují poskytnutí hypotečního úvěru, přičemž výsledná nabídka banky se může od údajů uvedených v tomto výstupu lišit podle aktuálních podmínek platných v okamžiku uzavření smlouvy. Informace obsažené v tomto výstupu nemohou zahrnovat skutečnosti, které jsou ke dni vyhotovení tohoto výstupu nepředvídatelné, ať už se jedná o skutečnosti ovlivňující vývoj příslušných hypotečních produktů, finančních trhů nebo rodinnou situaci klienta.

Spolupracovník společnosti Broker Consulting, a.s. s platnou registrací pro zprostředkovatelskou činnost je povinen postupovat s odbornou péčí a řádně zjistit a do záznamu o schůzce zaznamenat Vaše požadavky a potřeby související se sjednáváním finančních produktů, jakož i důvody, na základě kterých svá doporučení zakládá. V případě pochybností, zda spolupracovník při schůzce s Vámi postupoval v souladu s výše uvedenými povinnostmi, nás neváhejte kontaktovat na bezplatné zákaznické lince 800 800 080 s Vašimi případnými připomínkami.

klient
4.3.2019
Broker Consulting, a.s.

Zdroj: Broker Consulting, a.s.

Příloha C Srovnání hypotéky Komerční banky a investice

Rok	Výše dluhu	Hodnota investice
1	1 968 748 Kč	20 558 Kč
2	1 925 975 Kč	46 621 Kč
3	1 881 906 Kč	74 291 Kč
4	1 836 500 Kč	103 667 Kč
5	1 789 718 Kč	134 856 Kč
6	1 741 518 Kč	167 968 Kč
7	1 691 857 Kč	203 122 Kč
8	1 640 691 Kč	240 445 Kč
9	1 587 973 Kč	280 069 Kč
10	1 533 658 Kč	322 138 Kč
11	1 477 696 Kč	366 801 Kč
12	1 420 037 Kč	414 219 Kč
13	1 360 631 Kč	464 562 Kč
14	1 299 424 Kč	518 009 Kč
15	1 236 362 Kč	574 754 Kč
16	1 171 388 Kč	634 998 Kč
17	1 104 444 Kč	698 957 Kč
18	1 035 471 Kč	766 862 Kč
19	964 408 Kč	838 955 Kč
20	891 190 Kč	915 494 Kč
21	815 753 Kč	996 754 Kč
22	738 029 Kč	1 083 027 Kč
23	657 949 Kč	1 174 620 Kč
24	575 441 Kč	1 271 862 Kč
25	490 433 Kč	1 375 102 Kč
26	402 847 Kč	1 484 710 Kč
27	312 607 Kč	1 601 078 Kč
28	219 631 Kč	1 724 624 Kč
29	123 837 Kč	1 855 789 Kč
30	25 139 Kč	1 995 045 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (dle informací poskytnutých společností Broker Consulting, a.s.)

Příloha D Srovnání mHypotéky Light a investice

Rok	Výše dluhu	Hodnota investice
1	1 967 144 Kč	20 588 Kč
2	1 922 293 Kč	46 621 Kč
3	1 876 221 Kč	74 291 Kč
4	1 828 893 Kč	103 669 Kč
5	1 780 277 Kč	134 856 Kč
6	1 730 337 Kč	167 968 Kč
7	1 679 037 Kč	203 122 Kč
8	1 626 340 Kč	240 445 Kč
9	1 572 207 Kč	280 069 Kč
10	1 516 601 Kč	322 138 Kč
11	1 459 479 Kč	366 801 Kč
12	1 400 803 Kč	414 219 Kč
13	1 340 528 Kč	464 562 Kč
14	1 278 612 Kč	518 009 Kč
15	1 215 009 Kč	574 754 Kč
16	1 149 674 Kč	634 998 Kč
17	1 082 560 Kč	698 957 Kč
18	1 013 619 Kč	766 862 Kč
19	942 799 Kč	838 955 Kč
20	870 051 Kč	915 494 Kč
21	795 322 Kč	996 754 Kč
22	718 557 Kč	1 083 027 Kč
23	639 702 Kč	1 174 620 Kč
24	558 700 Kč	1 271 862 Kč
25	475 491 Kč	1 375 102 Kč
26	390 016 Kč	1 484 710 Kč
27	302 213 Kč	1 601 078 Kč
28	212 019 Kč	1 724 624 Kč
29	119 369 Kč	1 855 789 Kč
30	24 196 Kč	1 995 045 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (dle informací poskytnutých společností Broker Consulting, a.s.)

Příloha E Srovnání hypotéky od Moneta Money Bank a investice

Rok	Výše dluhu	Hodnota investice
1	1 967 578 Kč	20 588 Kč
2	1 923 288 Kč	46 621 Kč
3	1 877 755 Kč	74 291 Kč
4	1 830 945 Kč	103 669 Kč
5	1 782 822 Kč	134 856 Kč
6	1 733 349 Kč	167 968 Kč
7	1 682 488 Kč	203 122 Kč
8	1 630 200 Kč	240 445 Kč
9	1 576 445 Kč	280 069 Kč
10	1 521 183 Kč	322 138 Kč
11	1 464 369 Kč	366 801 Kč
12	1 405 962 Kč	414 219 Kč
13	1 345 917 Kč	464 562 Kč
14	1 284 186 Kč	518 009 Kč
15	1 220 724 Kč	574 754 Kč
16	1 155 482 Kč	634 998 Kč
17	1 088 409 Kč	698 957 Kč
18	1 019 455 Kč	766 862 Kč
19	948 566 Kč	838 955 Kč
20	875 688 Kč	915 494 Kč
21	800 766 Kč	996 754 Kč
22	723 742 Kč	1 083 027 Kč
23	644 557 Kč	1 174 620 Kč
24	563 150 Kč	1 271 862 Kč
25	479 460 Kč	1 375 102 Kč
26	393 422 Kč	1 484 710 Kč
27	304 970 Kč	1 601 078 Kč
28	214 037 Kč	1 724 624 Kč
29	120 552 Kč	1 855 789 Kč
30	24 445 Kč	1 995 045 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (dle informací poskytnutých společností Broker Consulting, a.s.)