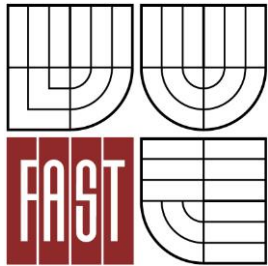




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

EKONOMICKÉ POSOUZENÍ VÝHODNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

ECONOMIC EVALUATION OF EXPEDIENCY OF HOUSING

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

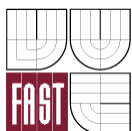
AUTOR PRÁCE
AUTHOR

SOŇA LIŠKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. GABRIELA KOCOURKOVÁ

BRNO 2016



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví (N)
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Soňa Lišková
Název	Ekonomické posouzení výhodnosti financování bydlení
Vedoucí bakalářské práce	Ing. Gabriela Kocourková
Datum zadání bakalářské práce	30. 11. 2015
Datum odevzdání bakalářské práce	27. 5. 2016

V Brně dne 30. 11. 2015

.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.,
MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

Korytářová, J., Fridrich, J., Puchýř, B.: *Ekonomika investic*, CERM, Brno 2002, ISBN 80-214-2089-8

Korytářová, J.: *Investování, studijní opora VUT FAST*, Brno 2006

Syrový, P.: *Financování vlastního bydlení 4. vyd.*, Grada Publishing a. s., 2004, ISBN 80-247-1097-8

Lukáš V., Kielar P.: *Stavební spoření a stavební spořitelny*, CERM, Brno 2009, ISBN 978-80-86929-30-9

Prčík, T.: *Stavební spoření v kostce. 1. vyd.*, CERM, Brno 2002, ISBN 80-86517-29-2S

Zásady pro vypracování

Cílem práce je definovat možné způsoby financování nemovitostí.

1. Investiční prostor
2. Definování základních pojmů
3. Zdroje financování nemovitostí fyzických a právnických osob
4. Návrh způsobu financování konkrétní nemovitosti

Cílem práce je navrhnout pro konkrétní domácnost optimální možnost financování bydlení.

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).
- 3.

.....
Ing. Gabriela Kocourková
Vedoucí bakalářské práce

Abstrakt

Práce je zaměřena na definování financování bydlení, které je určeno především pro mladé lidi. Zejména je zaměřena na získávání zdrojů pro financování výstavby rodinného domu. Provedení výstavby bude ve Slovenské vesnici Vrádište a konkrétní informace a podklady budou čerpány ze Slovenských zdrojů. Následně bude provedeno srovnání s Českou republikou. Cílem práce je posoudit na konkrétním případě dvou mladých lidí, zda budou schopni financovat vlastní výstavbu a z jakých zdrojů. Budou zde znázorněny příklady financování a následné zhodnocení nákladů s nimi spojených.

Klíčová slova

Bydlení, cizí zdroje, vlastní zdroje, podpory v oblasti bydlení, hypotéka, úroková sazba

Abstract

The work is aimed to define financial aspect of living, which is determined mainly for young people. The work is especially focused on collecting sources to fund the building of a house for family. The result will be built in Vrádište, Slovakia. The informations and materials will be obtained from Slovak sources. At the next part it'll be compared with sources from Czech Republic. The aim of the work is to decide on specific pair of young people if they will be able to fund their own construction of house and from which sources of finance. There will be represented examples for financing and following evaluation of the cost linked within.

Keywords

living, own sources, support in the housing, foreign sources, interest rate, mortgage

Bibliografická citace VŠKP

Soňa Lišková *Ekonomické posouzení výhodnosti financování bydlení*. Brno, 2016. 64 s., Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Gabriela Kocourková

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 25. 5. 2016

.....
podpis autora
Soňa Lišková

Poděkování:

Chtěla bych poděkovat vedoucí mé bakalářské práce, paní Ing. Gabriele Kocourkové, za ochotu, odborné vedení, cenné připomínky, kterými přispěla ke zpracování a dokončení bakalářské práce. V neposlední řadě bych chtěla poděkovat své rodině za podporu při zpracování.

Obsah

1 Úvod.....	11
2 Bydlení.....	12
2.1 Bytová politika.....	12
2.2. Základní pojmy.....	12
2.2.1 Bytový dům.....	12
2.2.2 Rodinný dům	13
2.2.3 Byt.....	13
2.2.4 Pozemek	13
2.2.5 Stavební pozemek.....	13
2.3 Základní formy bydlení.....	14
2.3.1 Nemovitost v osobním vlastnictví	14
2.3.2 Soukromé nájemné bydlení.....	14
2.3.3 Sociální bydlení	15
2.3.4 Družstevní bydlení.....	15
2.3.5 Dokončená výstavba bytů v ČR	16
2.3.6 Dokončená výstavby bytů na Slovensku	18
2.4 Trh s nemovitostmi.....	19
2.4.1 Trh v České republice	19
2.4.2 Trh na Slovensku	20
2.5 Podpory v oblasti bydlení v České republice	21
2.6 Podpory v oblasti bydlení na Slovensku.....	22
3 Zdroje financování nemovitostí	23
3.1 Vlastní zdroje financování bydlení	23
3.1.1 Úspory.....	23
3.1.2 Dědictví	24
3.1.3 Dar	24
3.2 Cizí zdroje.....	24
3.2.1 Hypoteční úvěry	24

3.2.2 Druhy úvěrů.....	25
3.2.3 Účelové úvěry.....	25
3.2.4 Neúčelové úvěry.....	25
3.2.5 Anuitní splácení úvěru.....	25
3.2.6 Progresivní splácení úvěru.....	26
3.2.7 Degresivní splácení úvěru.....	26
3.2.8 Úroková sazba.....	26
3.2.9 Roční procentní sazba nákladů.....	26
3.3 Státní příspěvek pro mladé lidi na Slovensku.....	27
3.3.1 Druhy bank a jejich způsoby účtování státních příspěvků.....	28
3.4 Státní příspěvky pro mladé v České republice.....	30
3.5 Stavební spoření.....	31
3.6 Fáze spoření.....	32
3.6.1 Smlouva o spoření.....	32
3.6.2 Volba cílové částky.....	32
3.6.3 Volba tarifu.....	32
3.6.4. Pravidelné úložky.....	32
3.6.5. Státní podpora.....	33
3.6.6 Úvěr ze stavebního spoření.....	33
3.6.7 Překlenovací úvěr.....	33
3.7 Stavební spoření na Slovensku.....	34
4 Financování koupě konkrétní nemovitosti.....	35
4.1 Popis dvou subjektů.....	35
4.2 Vybraná lokalita.....	37
4.2.1 Zjištěné ceny nemovitostí v dané lokalitě.....	37
4.3 Modelový rodinný dům.....	38
4.3.1 První varianta financování bez státního příspěvku na Slovensku..	39
4.3.2 Srovnání vybraných bank.....	42
4.3.3 Druhá varianta financování se státním příspěvkem na Slovensku	43

4.4 Srovnání hypoték.....	50
4.5 Financování modelového domu v České republice.....	52
4.5.1 Hypotéky v České republice.....	52
4.6 Srovnání České republiky se Slovenskem.....	54
5 Závěr.....	55
6 Seznam použité literatury.....	57
7 Seznam použitých zkratk a symbolů.....	61
8 Seznam tabulek.....	62
9 Seznam grafů.....	63
10 Seznam obrázků.....	64

1 Úvod

Bydlení patří mezi základní potřeby lidí, stejně jako jíst či pít. V současné době je velmi velká nabídka různých typů bydlení. Pro někoho je přednější bydlet v bytě, někdo upřednostňuje dům. Každá varianta je, ale velmi finančně náročná ať se jedná o dům či byt. Vhodný výběr financování budoucího bydlení je, ale velmi důležitý.

Cílem práce je vysvětlení základních pojmů v oblasti bydlení a navrhnout pro konkrétní domácnost optimální možnost financování bydlení. Budou popsány základní formy bydlení, bytová politika. Bude zde znázorněna roční dokončená výstavba bytů v České republice a na Slovensku. Dále bude uveden vývoj cen nemovitostí za m² v České republice a na Slovensku. Veškeré informace budou čerpány zejména ze statistických úřadů (ČSÚ) Český statistický úřad, Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), Štatistický úrad Slovenskej republiky a Národná banka Slovenska (NBS).

Jako další budou uvedeny možné podpory v oblasti bydlení ze strany státu, jak v České republice, tak na Slovensku. Podpory se budou týkat zejména mladých lidí, kteří mají zájem o koupi nemovitosti.

Další kapitola bude zaměřena zejména na zdroje financování bydlení, které se dělí zejména na zdroje vlastní a cizí. Větší část bude zaměřena na definování jednotlivých cizích zdrojů s podrobným zaměřením na hypoteční úvěr. Jelikož v dnešní době je využívání cizích zdrojů nezbytnou částí.

V následující části práce budou aplikovány obecné poznatky. Docílením těchto poznatků vznikne namodelování konkrétní nemovitosti, pro kterou budou provedeny různé zdroje financování. Mezi tyto zdroje bude patřit zejména hypoteční úvěr. Návrh financování konkrétní nemovitosti proběhne jak v České republice, tak na Slovensku. Následným srovnáním konkrétních možností financování vznikne výsledek práce, kterým bude vyhodnocení a výběr nejvýhodnější varianty financování.

2 Bydlení

Tato kapitole se zaměří na problematiku bydlení. Bydlení je všeobecně definováno po technické, sociální, psychologické, ekonomické, právní a výchovné stránce. Dále bydlení zabezpečuje jednu z mnoha základních lidských potřeb a to zejména přístřeší, bezpečí a soukromí. Udává životní styl například designem, velikostí či úrovní.

Bydlení můžeme dělit na různé kategorie jako například na dům a byt. Nejdůležitější je si zvolit vhodné místo k bydlení a to nejméně z jednoho důvodu, kterým je že na daném místě se většinou zůstává po celou další dobu naší existence. [1] [2]

2.1 Bytová politika

V minulosti byla brána bytová politika jako vytvoření takové situace, kdy si každá domácnost mohla najít odpovídající bydlení z hlediska prostoru, kvality a ceny. Oproti starším záměrům došlo k rozšíření bytové politiky. Zejména byla zdůrazněna péče o existující bytový fond a optimální využívání.

Další je podporování nové výstavby ale i investice do staršího a tím levnějšího bydlení. Pak zvýraznění bytové politiky pro vybrané skupiny obyvatelstva, které jsou znevýhodněné.

Trhem s byty, bytového fondu a bytovou politikou se zabývá Ministerstvo pro místní rozvoj. Z pohledu účastníků trhu s byty jsou cíle zejména zvyšování kvality bydlení, zvyšování nabídky bydlení, průběžný monitoring trhu s byty, přelidnění v domácnostech, neobydlené domy a tak dále. [3]

2.2. Základní pojmy

Pro vysvětlení problematiky bydlení je potřeba specifikovat základní pojmy jako například bytový dům, byt, rodinný dům a pozemek.

2.2.1 Bytový dům

Jedna se o stavbu pro bydlení, kde více než polovina podlahové plochy je určena pro bydlení. Má více než polovinu plochy místností sloužících pro bydlení a má více než tři samostatné byty, které jsou přístupny z domovní komunikace se společným hlavním vstupem, případně vstupem z veřejné komunikace.

Místnosti, které musí obsahovat, jsou především kuchyň, pokoj, hygienické a sociální zařízení a předsíň. Bytové domy jsou navrhovány tak, aby všichni členové měli co nejvíce pohodlí a to zejména při pohybu a běžném provozu domácnosti. [1] [2] [4]

2.2.2 Rodinný dům

Stavba pro bydlení, která svým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení. RD může mít nejvíce tři samostatné byty. Rozdělení RD bývá většinou na dvě nadzemní podlaží jedno podzemní a podkroví.

Jedná se o druhý nejrozšířenější typ bydlení. Je určen především pro vícečlenné rodiny. Prostor, který je využíván u rodinných domů, není dán pouze obytnými místnostmi, ale také okolním prostředím, které jsou v bezprostřední blízkosti domu.

Současná geografie studuje rozmístění zástavby po celé ČR a Slovensku. Koncentrace je dána místem narození, místem vzdělání, místem zaměstnání a místem bydliště. Dělení RD dle typologie je zejména na samostatně stojící, řetězové, atriové, dvojdomky a řadové. [1] [5]

2.2.3 Byt

Byt je považován jako konkrétní bytová jednotka v určitém celku fixovanou v prostoru. Je to část domu, kde je pohromadě několik bytů. Byt má v sobě zahrnutých několik místností, které jsou určeny pro bydlení nejméně jednoho člověka. Celý prostor bytu lze uzamknout.

Velikost bytu je uvedena dvěma různými způsoby. Buď se počítá podlahová plocha bytu v metrech čtverečních, nebo se uvádí počet místností v jednom bytě. [1] [4] [5]

2.2.4 Pozemek

Definice pozemku je definována jako pozemek a to část zemského povrchu, která je oddělena hranicí správní, popřípadě katastrálního území, vlastnickou, užívací nebo hranicí druhů pozemků. [5] [6]

2.2.5 Stavební pozemek

Je pozemek, kterého část nebo soubor pozemků, které jsou vymezené nebo určeny k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem. [5]

2.3 Základní formy bydlení

Následné vysvětlení bude zejména nemovitost v osobním vlastnictví nebo dále popsáno soukromé nájemné bydlení, družstevní bydlení a sociální bydlení.

2.3.1 Nemovitost v osobním vlastnictví

Je to jedno z nejpůvodnějších forem bydlení. Podstata bydlení spočívá ve vlastnickém a uživatelském vztahu. Všeobecně je tahle forma bydlení považována za finančně náročnější, když je srovnána s bydlením nájemním. Na druhé straně je bezpečnější a jistější. Kromě vlastnického bydlení rozlišujeme i různé druhy spoluvlastnického bydlení. Tyhle formy bydlení se vztahují nejčastěji na bytové domy a to například na bytovém principu.

Osobní vlastnictví je nejvyhledávanější formou bydlení. Při dané formě náklady na nájem odpadají, ale zároveň vstupují náklady na pořízení bydlení a následné provozování. Do osobního vlastnictví se může převést jak družstevní či nový byt, tak rodinný dům.

Mezi výhody tohoto bydlení jsou uvedeny všechny úpravy opravy a rekonstrukce podle vlastních přání samozřejmě s ohledem na stavební úřad. Jako nejzákladnější nevýhody jsou celkové náklady od pořízení bydlení až po následné provozování. [3] [7]

2.3.2 Soukromé nájemné bydlení

Je to část nájemného bydlení, která je vlastněna nebo provozována soukromými, fyzickými nebo právníckými osobami. Označujeme ji jako soukromý nájemný sektor. Financování sektoru je zejména ze soukromých zdrojů včetně půjček a úvěrů.

Přestože tenhle sektor je považován za soukromý do určité míry ho reguluje stát. Jedná se o především legislativní nástroje a to zejména způsob stanovování nájemného, jeho výše a úpravy vztahů mezi nájemníky a vlastníky. Ve většině EU převažuje v tomhle druhu nájemného smluvní nájemné.

Výše nájemného vyplývá z dohody mezi vlastníkem a nájemníkem. Tahle dohoda je, ale nepřímo nebo přímo omezena. Vyplývá to zejména z toho, že je nájem ve všech zemích pojímán jako chráněný. Vztahy mezi nájemníky a vlastníky jsou upraveny zejména zákonem, jako je Občanský zákoník, nájemní zákon a podobně. [3] [8]

2.3.3 Sociální bydlení

Jedná se o sektor neziskový a veřejný, který je označován jako sociální. Základní charakteristikou jsou nulové pořizovací náklady pro nájemníky.

U této formy bydlení nejde o dosažení zisku, ale uspokojení bytových potřeb jedné části populace. Nájemní bydlení v tomto sektoru je nejčastěji vlastněno obcemi, ale i různými neziskovými organizacemi. Nájem u dané formy bydlení je relativně nízký, čímž vzniká velká poptávka. A tedy proto je na byty vytvořen pořadník v přidělovacím systému. V důsledku je následné získání bytu složité. Hlavní výhodou je bezstarostnost u nájemníků. Jako nevýhoda je výběr zájemců dle pořadníku.

Zde jsou uvedena tři základní pojetí sociálního bydlení:

- Sociální bydlení ztotožňováno s veřejným nájemným sektorem
- Sociální bydlení zahrnuje i nájemní bytový fond, který je vlastněn neziskovými organizacemi
- Sociální bydlení chápáno jako jakékoli bydlení, k jehož výstavbě nebo užívání byly použity veřejné prostředky [3]

2.3.4 Družstevní bydlení

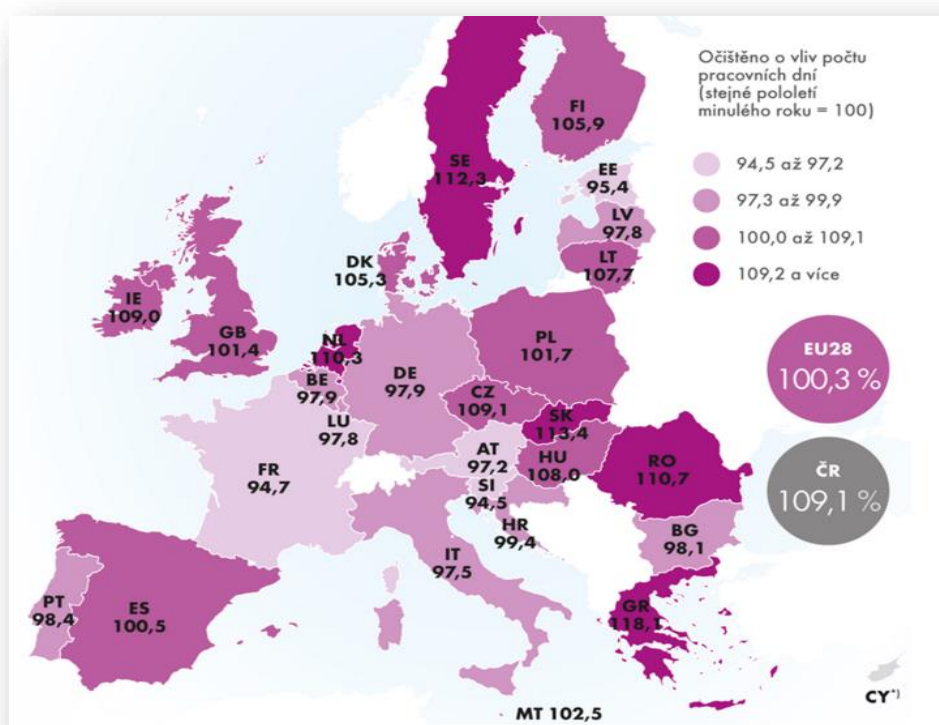
Byty jsou většinou ve vlastnictví právnických osob a to zejména družstev. Tato forma bydlení požaduje určitou vstupnou investici.

Při koupi si nájemce kupuje tak zvané členské práva a povinnosti k družstvu. Forma tohoto bydlení se podobá formě soukromé nájemné. Jedná se o bydlení zejména v panelových domech. Ceny těchto bytů se neliší od cen v soukromém nájemném bydlení. [9]

2.3.5 Dokončená výstavba bytů v ČR

Vývoj ve stavebnictví v roce 2007 a 2008 dosáhl v ČR vrcholu. Od roku 2013 stále klesal až do roku 2014, kde nastal návrat k růstu. Stavební produkce stále roste až do teď, kde stavebnictví navázalo na růst z loňska.

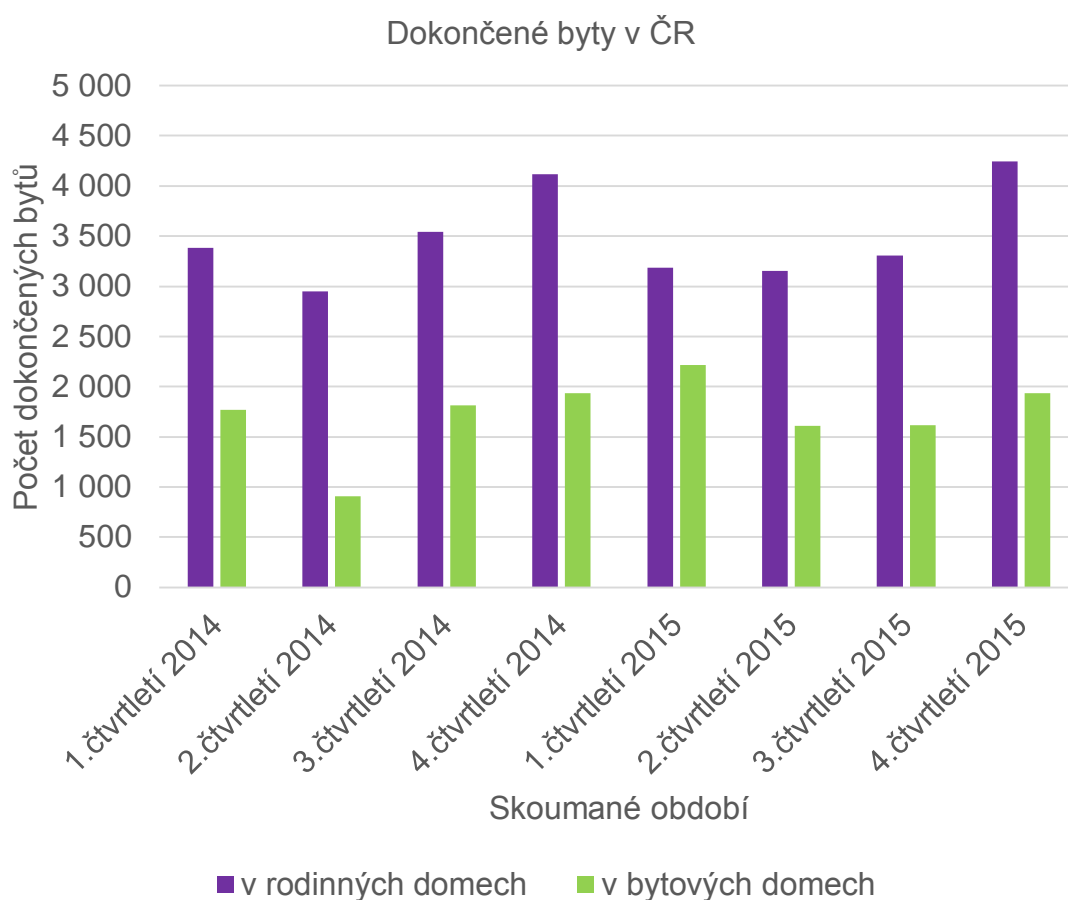
Index stavební produkce zaznamenal meziroční růst o 0,3 %. Větší nárůst zaznamenalo inženýrské stavitelství, zato pozemní stavitelství zaznamenalo pokles o 0,2 %. [10]



Obrázek 1 – Index stavební produkce v EU 1. pololetí 2015 [10]

Příznivý ekonomický vývoj společně s nízkými úrokovými sazbami u hypotečních úvěrů nastartoval poptávku po nových bytech. K růstu pomáhá též objem prostředků vynakládaných na modernizace a rekonstrukce stávajících budov. Zdrojem pro financování jsou vlastní prostředky vlastníků a dotační programy, které poskytuje Ministerstvo pro místní rozvoj. [11] [12]

Na následujícím grafu budou znázorněny počty dokončených bytů v České republice.

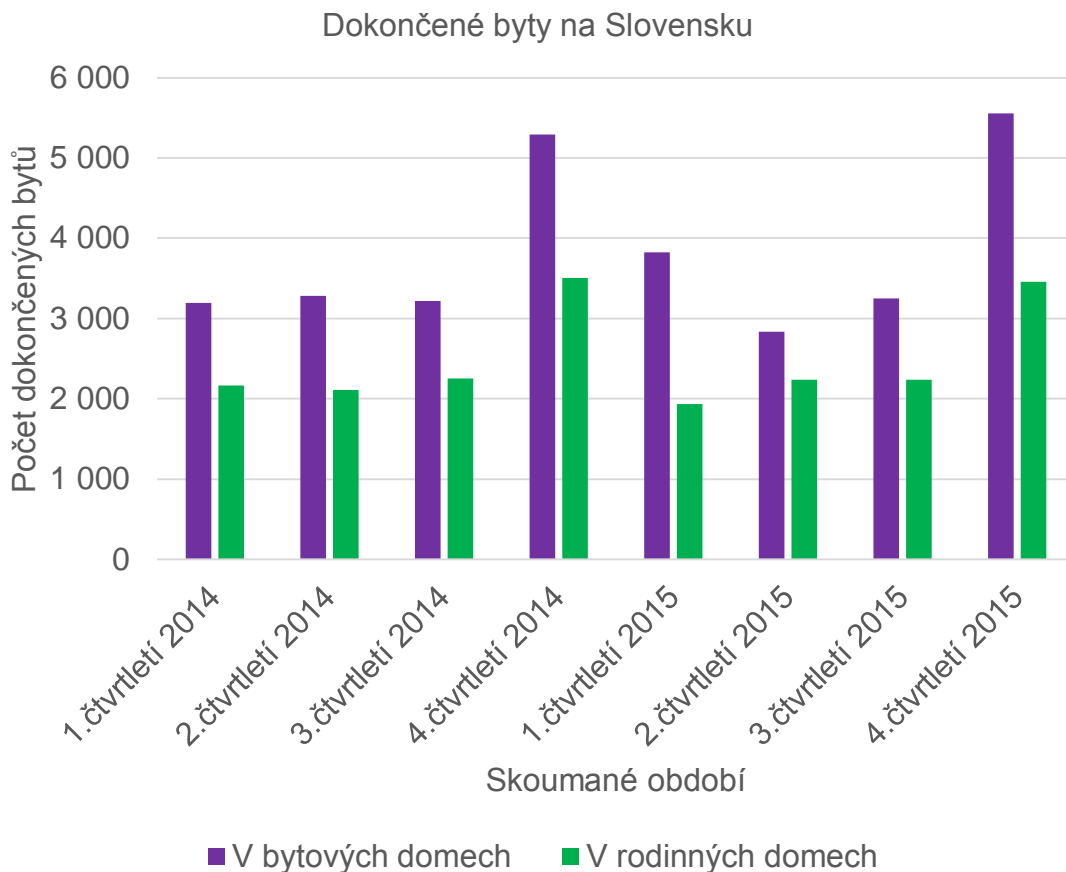


Graf 1 – Počet dokončených bytů v ČR pro rok 2014 a 2015
[vlastní zpracování]

V roce 2014 dosáhl počet dokončených bytů v rodinných domech 13 992. V bytových domech dosáhl počet 6 422. V následujícím roce 2015 jak je vidět na grafu č. 1 se počty o moc nezměnili a to v rodinných domech dosáhl počet o něco méně 13 890 a v bytových domech počet stoupl na hodnotu 7 368. Počet bytů v rodinných domech klesl o hodnotu 102 a počet bytů v bytových domech stoupl o 946. [13]

2.3.6 Dokončená výstavby bytů na Slovensku

Na jaře začalo Slovensko stavět od roku 2008 nejvíc bytů. Počet započatých bytů dosáhl v druhém čtvrtletí 5 845. To je bezmála více než v roce 2014. Počet výstavby bytů se tak po 5 letech přiblížil období stavebního rozkvětu z roku 2008.



Graf 2 – Počet dokončených bytů na Slovensku pro rok 2014 a 2015

[vlastní zpracování]

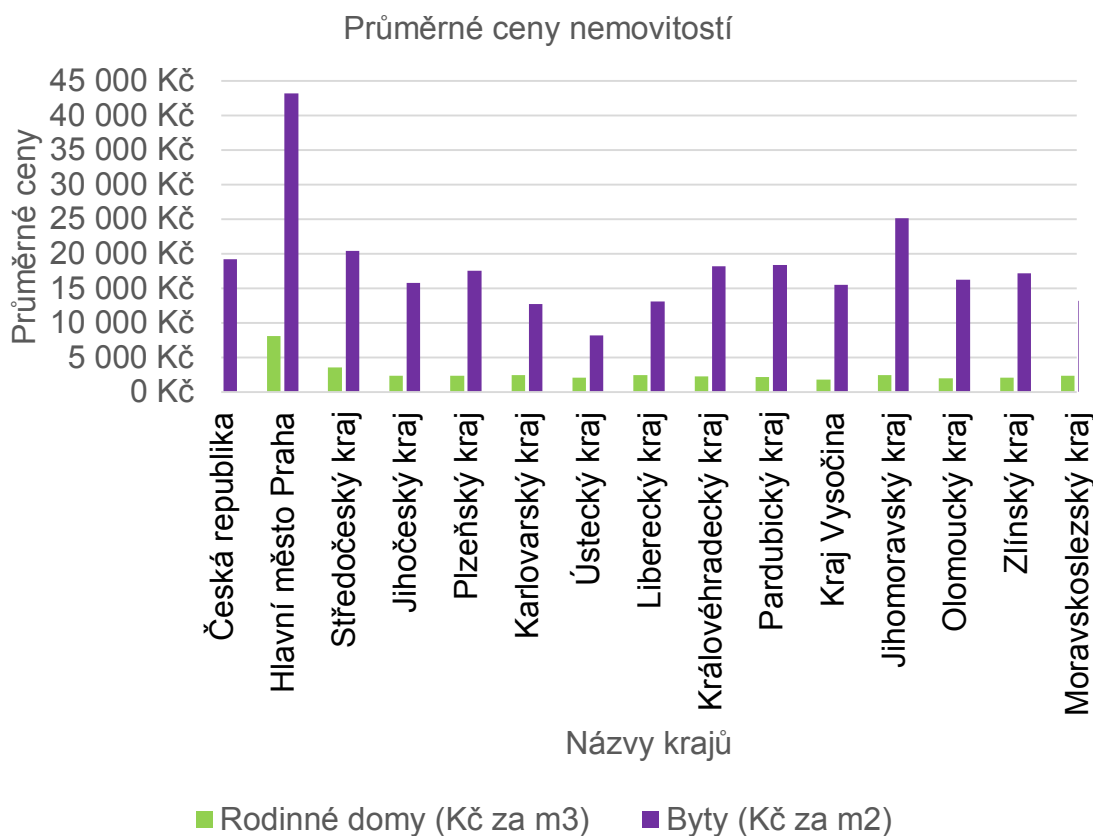
Z grafu č. 2 je zřejmé, že v 4. čtvrtletí roku 2015 se začalo stavět 4 452 bytů. Ve srovnání se 4. čtvrtletím roku 2014 se jejich počet zvýšil o 12,6 %. Celkový počet dokončených bytů vzrostl o 4,9 %. [14]

2.4 Trh s nemovitostmi

Vývoj cen nemovitostí se odráží zejména na ekonomické situaci daného státu. Zpomalení ovlivňuje všechny odvětví ekonomiky. Následné fakta se odrážejí v cenách nemovitostí. [6] [15]

2.4.1 Trh v České republice

Česká republika se potýkala v minulých letech s finanční krizí. Ta je v současné době na ústupu a dochází k pozvolnému růstu HDP, nachází ve velmi dobrém stavu z hlediska ekonomiky. Tato skutečnost se odráží i v realitním trhu. Český trh by měl zaznamenat zájem investorů. Dále také pokračují nízké úrokové sazby. Ceny nemovitostí by měli mít mírné tempo růstu. [15]

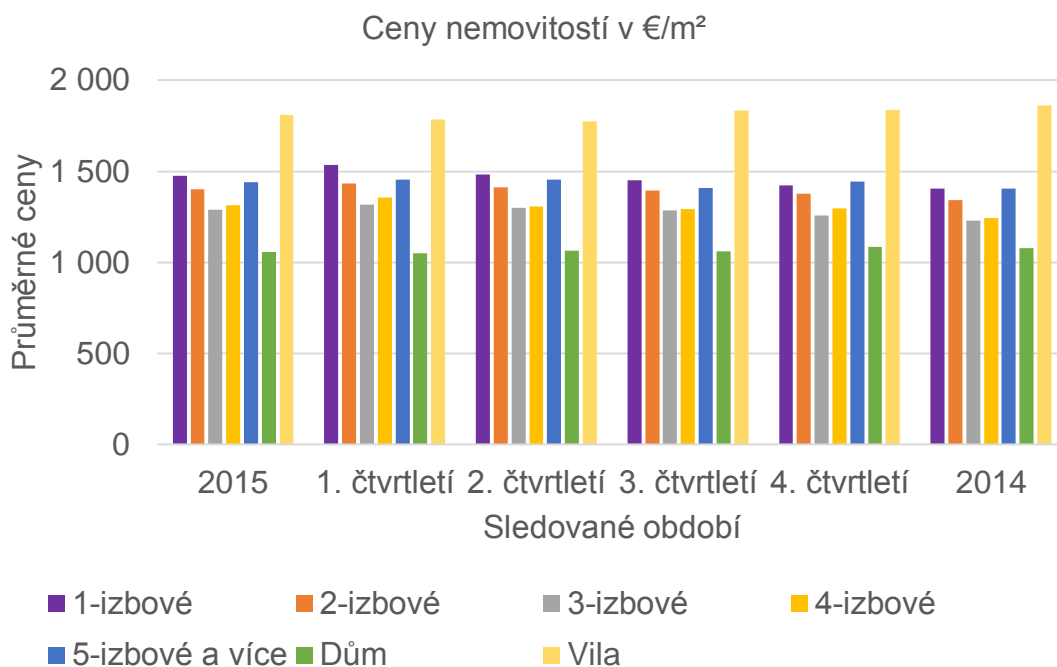


Graf 3 – Průměrné ceny nemovitostí v ČR [vlastní zpracování]

Z grafu č. 3 je zřetelné, že ceny jsou závislé od typu kraje. Nejvíce zaplatíme za rodinný dům v Praze a to v průměru 8 124 Kč/m³. Nejméně je to v kraji Vysočina v průměru 1779 Kč/m³. U cen bytů se ceny pohybují, nejvíce Hlavní město Praha 43 190 Kč/m², nejméně Ústecký kraj 8 234 Kč/m². Celorepublikový průměr činí RD 2 531Kč/m³ a byty 19 184 Kč/ m². [12]

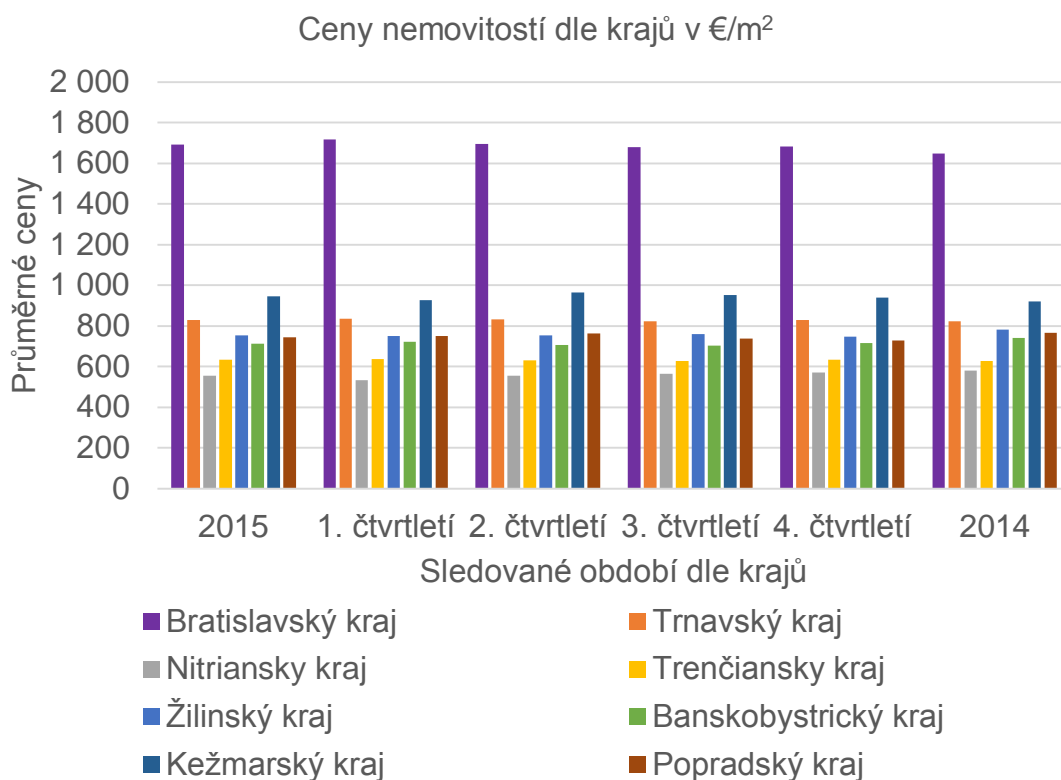
2.4.2 Trh na Slovensku

Průměrná cena nemovitostí pro celé Slovensko vzrostla o 0,897 %, z čehož vyplývá, že ceny nemovitostí stoupají. Ceny domů a vil v průměru klesly o 1,39 %. Celkový průměr cen bytů stoupl o 4,58 %.



Graf 4 – Ceny nemovitostí na Slovensku [vlastní zpracování]

Z následujícího grafu je jasně zřejmé, že ceny jsou odlišné jako v České republice dle krajů. V Bratislavském kraji je průměrná cena nemovitosti nejdražší 1 693 €/m² a to zejména proto, že je v kraji započteno i hlavní město Bratislava. Celková průměrná cena nemovitostí vzrostla o 0,897 %. [16]



Graf 5 – Ceny nemovitostí dle krajů [vlastní zpracování]

Rozdělení cen dle krajů je srovnatelné s Českou republikou. Jak je jasně znázorněno na grafu č. 5, kde jsou ceny nemovitostí výrazně větší v Bratislavském kraji jako v kraji například Nitrianskem.

2.5 Podpory v oblasti bydlení v České republice

Jedním s posláním České republiky je podporovat rozvoj bydlení v souladu z koncepcí bytové politiky. A to zejména následujícími podporami jako jsou například:

- Podpora regenerace bytových sídlišť, která je zaměřena na revitalizaci veřejných prostranství a panelových sídlišť
- Podpora výstavby technické infrastruktury a následné výstavby bytových a rodinných domů
- Podpora výstavby podporovaných bytů, která je zaměřena na výstavbu sociálních bytů
- Podpora oprav domovních olověných rozvodů [17]

2.6 Podpory v oblasti bydlení na Slovensku

Ze strany státu za účelem rozšiřování bytového fondu je uplatňován systém ekonomických nástrojů a to v přímé a nepřímé podpoře.

Přímá podpora státu je realizována formou přímých dotací od ministerstva a to na výstavbu nájemních bytů na účel sociálního bydlení. Dále na provádění technické vybavenosti a systémových poruch na bytových domech. Přímá podpora je také uplatňována i formou zvýhodněných úvěrů, které jsou poskytovány prostřednictvím Fondu rozvoje bydlení. Také u náhradních nájemních bytů, technické vybavenosti a pozemku.

Nepřímá podpora je poskytována z programu státní podpory formou poskytování bankovních záruk za úvěry. Takle podpora byla schválena na oživení bytové výstavby a vytvoření podmínek na obnovu bytového fondu. Další nepřímá podpora je hypoteční financování a systém stavebního spoření se státní podporou ve formě státní prémie ke stavebnímu spoření. [18]

3 Zdroje financování nemovitostí

Tato kapitola je zaměřena na způsoby financování vlastního bydlení. Zvláště mladí lidé nebo jedinci se touží osamostatnit. K tomuto cíli vede mnoho cest. Vždy záleží na určité situaci daného člověka. Někdo získá z dědictví byt nebo určitý druh nemovitosti, další najde samostatnou bytovou jednotku v rodinném domě rodičů nebo příbuzných. Ve většině případů takovéto možnosti nejsou, a proto se musí vybrat mezi dvěma variantami:

- Pronajmout nemovitost
- Pořízení vlastní nemovitosti

Při pořízení vlastní nemovitosti se neuvažuje jako o investici, která by měla přinést zisk, ale aby snížila náklady, které jsou u pronájmu. V případě pronájmu bytu se dle dohody s majitelem platí nájemné. Byt ale nebude nikdy ve vlastnictví nájemce. Proto vychází pronájem jako neefektivní a v další části nebude dále rozepsán.

Avšak pro koupi nemovitosti musí být dostatek peněžních prostředků. Finance jsou základním kritériem, pro jakou možnost se rozhodneme. Každá má své výhody a nevýhody a u všech možností bydlení jsou dvě varianty financování:

- Vlastní zdroje
- Cizí zdroje [7] [8]

3.1 Vlastní zdroje financování bydlení

Dostatek prostředků ke koupi nemovitosti je nejvýhodnější. Většinou jsou to prostředky, které jsou vydělány či naspořeny. U většiny případů, ale nestačí naspořená částka a tak je nutno sahat po možnosti půjčení prostředků. Pořízení bydlení je finančně natolik náročné, že půjčka u banky je spíše pravidlem. [7]

3.1.1 Úspory

Nejvýhodnější variantou financování bydlení jsou úspory. V této době je však velice problematické si naspořit částku vhodnou pro koupi nemovitosti. Především mladí lidé mají velký problém získat peněžní prostředky.

Když už někdo má nějakou naspořenou částku. Tak je výhodné si promyslet, kdy a kam se peníze investují. Zdalí nebude vhodné peníze investovat do něčeho jiného z vyšších zhodnocení a na bydlení použít úvěr z některé banky. [19]

3.1.2 Dědictví

Financování bydlení formou dědictví je také jednou z možností. Je to souhrn práv a povinností, které po smrti fyzické osoby přechází na její dědice. Dědictví se nabývá smrtí zůstavitele. Dědí se ze zákona, ze závěti nebo z obou těchto důvodů. [20]

3.1.3 Dar

Slovo dar znamená něco cenného nebo movitého, co dárce dobrovolně převede prostřednictvím daru obdarovateli bez jakékoli protihodnoty. Jako příklad je, zde uveden případ, kdy rodiče koupí, darují nebo přispívají svým dětem k bydlení bez zpětného vrácení daru. [21]

3.2 Cizí zdroje

Cizími zdroji pro bydlení jsou prakticky vždy úvěry na bydlení. A to v poslední době bývá pravidlem pro financování vlastního bydlení. Hlavně u mladých lidí je to cesta k pořízení svého bydlení.

Jelikož vlastní zdroje většinou nestačí, saháme nejčastěji po úvěrech. Pro tenhle účel jsou využívány především dlouhodobé úvěry. Dříve si lidé vyřizovali úvěry sami, dnes využívají možnosti finančních nebo hypotečních poradců. Je to ve většině případů jednodušší, co se týká administrativních záležitostí.

Poradci s vámi zkonzultují vaši finanční stránku a dále navrhnou nejefektivnější možnost financování bydlení. V České republice také i na Slovensku rozlišujeme několik typů úvěrů. [8]

3.2.1 Hypoteční úvěry

Poskytnutí úvěru je v dnešní době běžnou záležitostí. Hypoteční úvěr patří mezi nejzákladnější financování vlastního bydlení. Jde o poskytnutí finančních prostředků ze strany věřitele dlužníkovi.

Tento typ úvěru je zaručen vždy zástavou nemovitosti. Dlužník nebo zákazník banky musí být schopen daný úvěr splácet podle předem stanovených splátek a podle předem stanovených termínů. Dále tu musí být možnost, kdy se může stát, že dlužník není schopen splácet z různých důvodů své splátky. U tohoto případu se uvádí jiná osoba jako záruka bance nebo jiné instituci.

Úvěry využívají mladí lidé, ale i podnikatelé. Banka si klade podmínku, aby byl úvěr splacen v produktivním věku zákazníka. Studenti, novomanželé

a podnikatelé mají možnost získat podporu od státu, a tím jím bude snížena úroková sazba. [22]

3.2.2 Druhy úvěrů

Zde budou rozděleny hypoteční úvěry a následně druhy splácení.

Hypoteční úvěry dělíme na:

- Účelové
- Neúčelové

Dle druhu splácení na:

- Anuitní
- Progresivní
- Degresivní [8]

3.2.3 Účelové úvěry

Může zákazník nebo klient použít pouze na účely definované bankou. U hypotečních úvěrů se jedná o investice pouze do nemovitostí nebo do jakéhokoli objektu bydlení. Objekt nemusí mít klient v osobním vlastnictví. [23] [24]

3.2.4 Neúčelové úvěry

Zde se jedná o tak zvanou americkou hypotéku. Tato hypotéka nemá pro klienta žádné omezení, co se týká toho, na co peníze klient použije. Tenhle úvěr může být použit na různé věci, jako je například automobil, studium nebo třeba zájezd.

Oba typy úvěrů musí být zajištěny nemovitostí v osobním vlastnictví a dále může být úvěr poskytnout maximálně do výše hodnoty nemovitosti. V dnešní době i přes velkou rizikovost poskytují banky úvěr někdy i do výše 100% ceny nemovitosti nebo odhadu ceny podle znalce. U neúčelových úvěrů se tato výše stanovuje kolem 60% u účelových to je i 70% až 100 % dané hodnoty nemovitosti. [7]

3.2.5 Anuitní splácení úvěru

Jedná se o úvěr, kde klient platí po celou dobu splácení stejnou částku měsíční splátky. Je to velice praktické pro klienta, co se týká splácení. Může mu být zřízen trvalý příkaz, aby klient neměl starosti se splácením úvěru bance.

Pro výpočet splátek anuitního úvěru se použije následující vzorec:

$$A = \frac{(1+r)^h * r}{(1+r)^h - 1} * D \quad (1)$$

r roční úroková sazba v %
N doba splatnosti v letech
D celkový dluh v (€, Kč) [25]

3.2.6 Progresivní splácení úvěru

Jedná se o splácení úvěru, kdy klient na začátku splácí nižší měsíční splátky a ty se pak časem postupně zvětšují. Měsíční splátka je pro první rok stejná a pronásledující rok se zvyšuje o pevný koeficient růstu. Tenhle koeficient je tajemství bank a proto se nejedná o stálý výpočet. [26]

3.2.7 Degresivní splácení úvěru

Jedná se zde o opak progresivního splácení úvěru, kdy klient na počátku splácí vyšší částku splátky a pak následně splácí nižší částku. [27]

3.2.8 Úroková sazba

Úroková sazba se sjednává ještě před uzavřením smlouvy mezi klientem a bankou. Tohle sjednání je individuální a jedná se o to, že banka nabídne určitou sazbu a klient ji buď přijme, nebo nepřijme. Tahle nabídka závisí zejména na několika faktorech. Jedním faktorem jsou úrokové sazby na trhu, kdy jsou ovlivňovány zejména úrokovými sazbami dluhopisů. Zaleží jak banky koupí tyhle zdroje.

Dalším faktorem jsou příjmy a bonita klienta. Tedy jestli je klient schopný splácet dané splátky a zdali jsou jeho příjmy natolik vysoké, aby pokryly splátku. Doba splatnosti úvěru je dalším faktorem. Když se jedná o dlouhou dobu splatnosti, tím narůstá riziko, které může nastat u klienta při jeho splácení. Na druhou stranu rizikový obchod má vyšší úrokovou sazbu. Konkurence je dalším významným faktorem. [8]

3.2.9 Roční procentní sazba nákladů

Někdy je RPSN vykládáno jinými slovy jako vyšší úrok, interní ukazatel banky a podobně. Všechny tyto slovní pojmenování jsou však chybné. RPSN udává procenta z dlužné částky, které musí spotřebitel zaplatit za období jednoho roku.

Udává tedy veškeré náklady, které jsou s danou půjčkou, úvěrem spojeny. Klasická úroková sazba ukazuje pouze jen cenu vypůjčených peněz, ve které nejsou zahrnuty veškeré náklady, ale RPSN v sobě nese veškeré náklady a těmi jsou například:

- Poplatky za uzavření smlouvy
- Poplatky za správu úvěru
- Poplatky za vedení účtu
- Poplatky za převody peněžních prostředků
- Pojištění, schopnost splácet

Zákon o spotřebitelském úvěru ukládá povinnost informovat spotřebitele o výši RPSN. [34] [35]

3.3 Státní příspěvek pro mladé lidi na Slovensku

Státní příspěvek pro mladé znamená, že budete mít úrok nižší o 3% oproti úroku bez státního příspěvku. Atraktivitě hypotečních úvěrů napomáhá Ministerstvo výstavby a regionálního rozvoje. Státní příspěvek se poskytuje během pěti let, od začátku úročení úvěru. Maximální výška sumy je 50 000 €.

Pro získání státního příspěvku musí být splněny určitá kritéria. V době, kdy se žádá o státní příspěvek, nesmí být více jak 35 let. Státní příspěvek na bydlení je určen výhradně pro získání nemovitosti, či její výstavbu nebo rekonstrukci. Maximální příjem za poslední tři měsíce nepřesáhne 1,3 násobek průměrné mzdy. Od 1. 1. 2016 bude maximální hrubý příjem za poslední tři měsíce na získání státního příspěvku 1 119,30 €. Při dvou žadatelích tedy hrubý příjem nesmí přesáhnout 2 238,6 €. Banka bude posuzovat nárok podle příjmu za poslední 3 měsíce.

Ne v každé bance se státní příspěvek dělí na 1 % od banky a 2 % od státu. Každá banka tenhle podíl úročí jinak. Existují 3 druhy úročení jistiny při hypotéce pro mladé lidi. Každý z nich má jiný vliv na složení anuitní splátky. Příklad hypotéky pomocí státního příspěvku se základní úrokovou sazbou 3,3 %. [18] [24]

Příklad:

Osoba chce získat nemovitost se státním příspěvkem 50 000 €. Hodnota nemovitosti je 75 000 €. Doba splácení je určena na 30 let. Úrok bez příspěvku je 3,3 %.

Tabulka 1 - Hypotéka se státním příspěvkem [23]

Výška úvěru	Úrok na hypotéce	Úrok, kterým se úročí jistina	Měsíční splátka	Zůstatek jistiny po 5 letech
50 000 €	3,30 %	3,30 %	145,25 €	44 692,81 €
50 000 €	3,30 %	2,3 %	145,25 €	43 865,55 €
50 000 €	3,30 %	0,3 %	145,25 €	41 975,97 €

Tabulka 2 - Hypotéka bez státního příspěvku [23]

Výška úvěru	Úrok na hypotéce	Úrok, kterým se úročí jistina	Měsíční splátka	Zůstatek jistiny po 5 letech
50 000 €	3,30 %	3,30 %	218,98 €	44 692,81 €

Z tabulky č. 1 je rozpoznat rozdíl jistiny při nejlepším a nejhorším způsobu úročení je více jak 2 700 €. A v následující tabulce č. 2 je příklad pro hypotéku bez státního příspěvku. Proto je důležité si správně vybrat banku pro svou hypotéku. Jedním s nejzákladnějším důvodem je, že v dnešní době žádná banka nezaručí výšku úrokové sazby na celou dobu splácení. Když po pěti letech banka zvýší úrokovou sazbu a klienti nebudou s danou sazbou spokojeni, existuje možnost si úvěr přefinancovat. Proto je výhodné být informován, jak bude vypadat celková zaplacená jistina. [23] [24] [28]

3.3.1 Druhy bank a jejich způsoby účtování státních příspěvků

Jak je již výše uvedené každá banka si účtuje státní příspěvek jinak. Dále jsou uvedeny kritéria pro výběr banky. Na prvním místě je způsob úročení jistiny. Na druhém místě jsou poplatky bance. Na třetím místě jsou benefity k dané hypotéce. Dalším aspektem je vytvořit průzkum, která banka a jakým způsobem úročí jistinu.

V současné době patří mezi banky poskytující hypoteční úvěry například:

- OTP Banka Slovensko, a.s.
- Prima banka Slovensko, a.s.
- SBERBANK Slovensko, a.s.

- Slovenská sporiteľňa, a.s.
- Tatra banka, a.s.
- UniCredit Bank
- VÚB, a.s [24]

Rozdělení bank dle způsobu přispívání státního příspěvku:

Tabulka 3 - Banky typu A: [vlastní zpracování]

Banky = Tatrabanka, OTP banka			
	Měsíční splátka	Splátka jistiny (€)	Splátka úroku (€)
1.	140,99€	136,82	4,17
2.	140,99€	136,83	4,16
58.	140,99€	137,47	3,52
59.	140,99€	137,48	3,5
60.	140,99€	137,50	3,49
Zůstatek po 60 měsících 41 770,48 €			

Tabulka 4 – Banky typu B [vlastní zpracování]

Banky B = Unicredit banka, Sberbank, VUB banka			
	Měsíční splátka	Splátka jistiny (€)	Splátka úroku (€)
1.	140,99€	99,82	41,17
2.	140,99€	99,99	41
58.	140,99€	110,28	30,71
59.	140,99€	110,47	30,52
60.	140,99€	110,67	30,32
Zůstatek po 60 měsících 43 690, 87 €			

Tabulka 5 – Banky typu C: [vlastní zpracování]

Banky C = ČSOB, Slovenská sporiteľňa			
	Měsíční splátka	Splátka jistiny (€)	Splátka úroku (€)
1.	140,99€	84,34	56,65
2.	140,99€	84,56	56,43
58.	140,99€	97,7	43,29
59.	140,99€	97,96	43,03
60.	140,99€	98,21	42,78
Zůstatek po 60 měsících 44 533,87 €			

3.4 Státní příspěvky pro mladé v České republice

Ústředním orgánem v České republice pro bytovou politiku je podle zákona Ministerstvo pro místní rozvoj. Účelem je podporovat rozvoj bydlení v České republice. V současnosti fond financuje tři programy.

- Program Úvěr 150, který je určen na rekonstrukci bydlení.
- Program 600 – jedná se o program, který je určen na pořízení bydlení osobám mladších 36 let, pečujícím o dítě do 6 let a kteří nevlastní doposud žádné obydlí
- Dále lze čerpat i úvěry na výstavbu či úpravu nájemních bytů určených pro seniory a pro mladé lidi do 30 let postižené přírodní katastrofou

Programy jsou určeny pro lidi do 36 let. Jedná se o nízko úrokové úvěry. K žádostem o bydlení je nutné doložit výši svého průměrného měsíčního příjmu. Potvrzení o výši příjmu za zpětný rok, všechny doklady spojené o přiznání rodičovského nebo jiného příspěvku či přiznání daní.

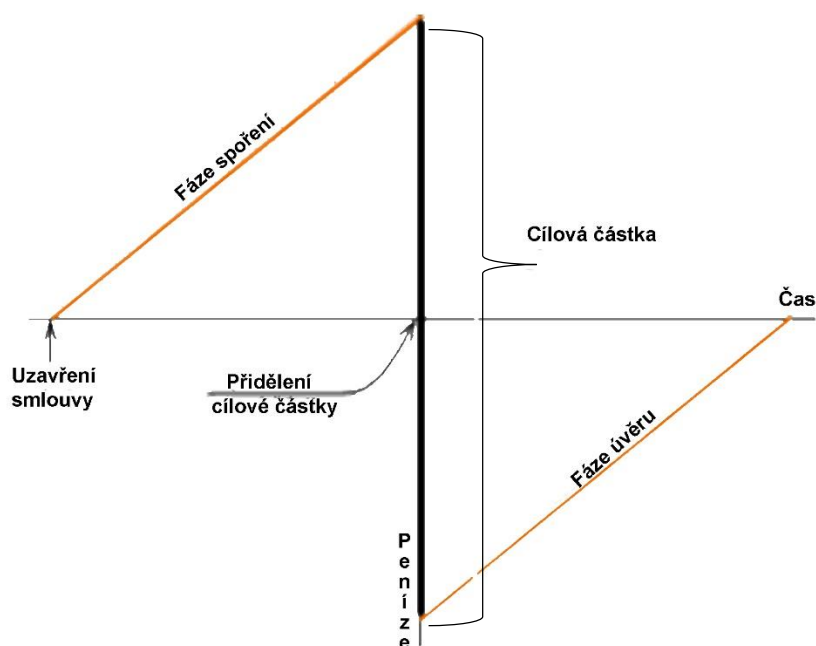
Výše úrokové sazby a částku úvěru lze sjednat na dobu nejdéle 5 let. Výši lze stanovit dle výše základní referenční sazby Evropské unie zvýšené nejméně o 1 % bod a nejvíce o 2 % body. Úvěr se poskytuje do maximální výše 50 % skutečných nákladů na výstavbu nebo sjednané ceny. Velikost úvěru se poskytuje v minimální částce 50 000 Kč a maximální 600 000 Kč. Splatnost úvěru je maximálně 15 let. [17] [30]

3.5 Stavební spoření

Vznik stavebního spoření je určen pro získání dalších prostředků na bydlení. Investice do bydlení je u většiny lidí jedinou a největší investicí. Stavební spoření spojuje oba zdroje financování, to je z vlastních prostředků a pomocí úvěru. Celý průběh spoření má dvě fáze.

První fáze je uzavření smlouvy o stavebním spoření a následné spoření. Při uzavírání smlouvy je zvolena cílová částka a tarif, ve kterém se bude spořit. Tarif nám určí výši úrokové sazby, měsíční úložky a podmínky na získání úvěru a poté nastaví částku měsíční splátky.

Délku spoření je určena individuálně a je na každém jakým způsobem spoření ukončí. V případě využití úvěru ze stavebního spoření bude dosažena fáze úvěrová.



Obrázek 2- Stavební spoření časový průběh [32]

Pokud se klient rozhodne jenom spořit, tím pádem odpadá fáze úvěrová a doba spoření nebude končit přidělením cílové částky. Důležité je podotknout, že klient musí dodržet vázací dobu, která je v dnešní době šest let. Pokud tuhle dobu nedodrží, přijde o veškerou státní podporu a navíc by musel zaplatit sankční poplatek. [31] [32]

3.6 Fáze spoření

Postupné sestavení spoření od první fáze a to smlouvu až po konečné spoření je rozepsáno v následujících podkapitolách.

3.6.1 Smlouva o spoření

Fáze spoření začíná uzavřením smlouvy o stavební spoření. Ta obsahuje tyto body:

- Výši cílové částky, kterou si zvolíme my sami
- Prohlášení, zda budeme žádat o státní podporu
- Výši pravidelné částky, kterou budeme spořit
- Podmínky dané stavební spořitelny
- Úrokovou sazbu vkladů a úrokovou sazbu z daného úvěru [8] [19]

3.6.2 Volba cílové částky

Volba cílové částky je jedním z nejdůležitějšího parametru smlouvy. Cílová částka avšak ovlivňuje více parametrů. Tedy vstupuje do vzorce pro výpočet hodnotícího čísla. Podle tohoto čísla se určuje vznik nároku na přidělení úvěru. Hodnotící číslo má každá stavební spořitelna určené podle jiného vzorce. [19]

Cílovou částku si klient volí individuálně, obvykle je cílová částka v tisících korunách. Měla by být, ale volena v optimální výši. Při nízké cílové částce by mohl klient pře spořit a to není přípustné. Při vysoké cílové částce klient zbytečně mnoho zaplatí za poplatky při uzavírání smlouvy. [19] [31] [33]

3.6.3 Volba tarifu

Tarif stavebního spoření je definován:

- Úrokovou sazbou vkladů a úrokovou sazbou úvěrů
- Minimální výši měsíční úložky
- Podmínky pro přidělení úvěru
- Minimální výše splátek [33]

3.6.4. Pravidelné úložky

Ukládání finančních prostředků na účet je jedna z hlavních povinností klienta. Vše o výši vkladů musí být uvedeno ve smlouvě. Částka měsíčních úložek se stanovuje z výše cílové hodnoty. Mimořádné úložky mohou být u dvou typických situací. První je ukládání prostředků jednou ročně a druhá je, když klient žádá o překlenovací úvěr. [19]

3.6.5. Státní podpora

U získávání státní podpory jsou kladena přísnější omezení. Dle zákona může státní podporu získat:

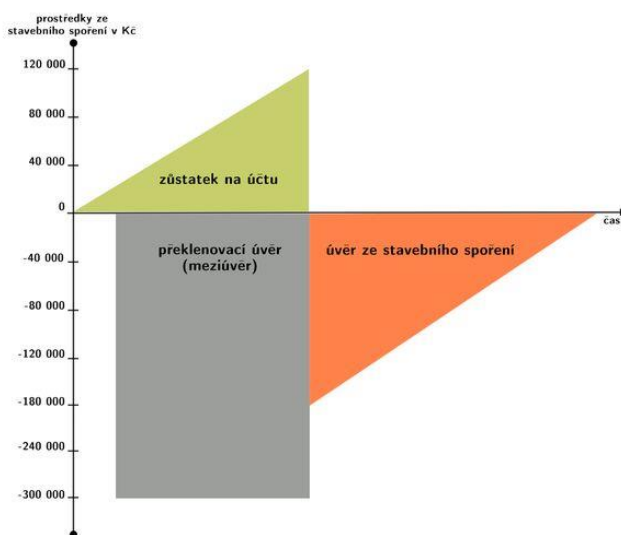
- Občan České republiky
- Občan EU s povolením k pobytu na území ČR
- Fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR [17]

3.6.6 Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření je jedním z hlavních přínosů stavebního spoření. Určuje ji státní podpora a díky ní je úročen nízkou a pevnou úrokovou sazbou po celou dobu splatnosti. Splácení tohoto úvěru má několik odlišností. Prioritní je výše splátky, která je sjednaná ve smlouvě. Druhá odlišnost je větší volnost klientů při splácení. U klasického úvěru jsou přesně určeny dny splátky, ale u úvěru ze stavebního spoření může klient uhradit nejpozději ve stanovený den. [31] [32]

3.6.7 Překlenovací úvěr

Jednou z nevýhod stavebního spoření je to, že úvěr musí být přidělen. Tohle přidělení ale není možno dosáhnout okamžitě a čekací doba je několik let. Proto stavební spořitelny nabízejí překlenovací úvěr. Překlenovací úvěr je poskytován většinou ve výši cílové částky. Někdy může být i nižší nikdy však není vyšší.



Obrázek 3 – Překlenovací úvěr [19]

Překlenovací úvěr slouží k překlenutí doby do koncové doby přidělení cílové částky. [19]

3.7 Stavební spoření na Slovensku

System spoření na Slovensku vychází z německého modelu a je tedy velmi podobný tomu v České republice. Stát poskytuje proměnnou podporu. Zákonem stanovené rozmezí státní podpory je 5 % - 15 % z celkové roční uspořené částky a to je nejvýše 66,39 €. Výška státní prémie pro rok 2015 je stanovena na 5,5 % z ročního vkladu. Optimální roční vklad pro získání státní prémie je 1206,93 €. [19] [32]

4 Financování koupě konkrétní nemovitosti

Tato kapitola bude věnována dvěma mladým lidem, kteří si chtějí pořídit vlastní bydlení. Zaměřena bude především na to, jak si lze za pomoci hypotečního úvěru pořídit novostavbu. Na příkladech bude ukázáno, jak se liší na Slovensku poskytnutí hypoték u jednotlivých bank a následné srovnání s poskytovanými hypotékami v České republice. Výstupem této části bude banka s nejuvýhodnější a nejnižší splátkou.

4.1 Popis dvou subjektů

Jako modelová rodina bude uvažována rodina o dvou mladých lidech bez dětí. Jejich cílem je pořídit si společně určitý druh nemovitosti k vlastnímu bydlení. A to například byt, starší rodinný dům nebo novostavba. Nemovitost si chtějí pořídit na západním Slovensku v okolí města Skalica. Konkrétně v malé vesnici Vrádište. Oba jsou ve věku 27 let, z čehož vyplývá, že mohou žádat o státní příspěvek. Klienti jsou rovněž oba zaměstnáni. Dítě by v blízké budoucnosti chtěli, ale brání jim v tom otázka bydlení.

Pan Dudko bydlí ve městě Holíč na Slovensku, pracuje na údržbě ve velké firmě s názvem Volkswagen. Je zaměstnán na dobu neurčitou. Jeho základní průměrný měsíční příjem činí 932 €. Pro získání úvěru musí být uvedeny příjmy za poslední 3 měsíce ke dni o žádání úvěru.

Příjmy pana Dudka za sledované období jsou následující:

Tabulka 6 – Hrubý měsíční příjem pan Dudko [vlastní zpracování]

Hrubý měsíční příjem za poslední 3 měsíce	
01/2016	840, 59 €
02/2016	1 094, 25 €
03/2016	1 298, 52 €
Průměrný příjem je 1077,79 €	

V tabulce č. 6 jsou vypsány výše měsíčních příjmů za období posledních 3 měsíců k době žádosti o úvěr. Jedná se o období leden 2016 až březen 2016. Jelikož žádost o úvěr je podána ke dni 2. 4. 2016.

Paní Lišková pracuje jako sestřička v nemocnici konkrétně v Bratislavě. Bydlí ve městě Holíč na Slovensku. Rovněž je zaměstnána na dobu neurčitou. Celkový průměrný měsíční příjem u ní činí 874,98 €. Pro získání úvěru musí být uvedeny celkové příjmy za období posledních 3 měsíců ke dni žádosti o úvěr.

Příjmy paní Liškové za sledované období jsou následující:

Tabulka 7 – Hrubý měsíční příjem paní Lišková [vlastní zpracování]

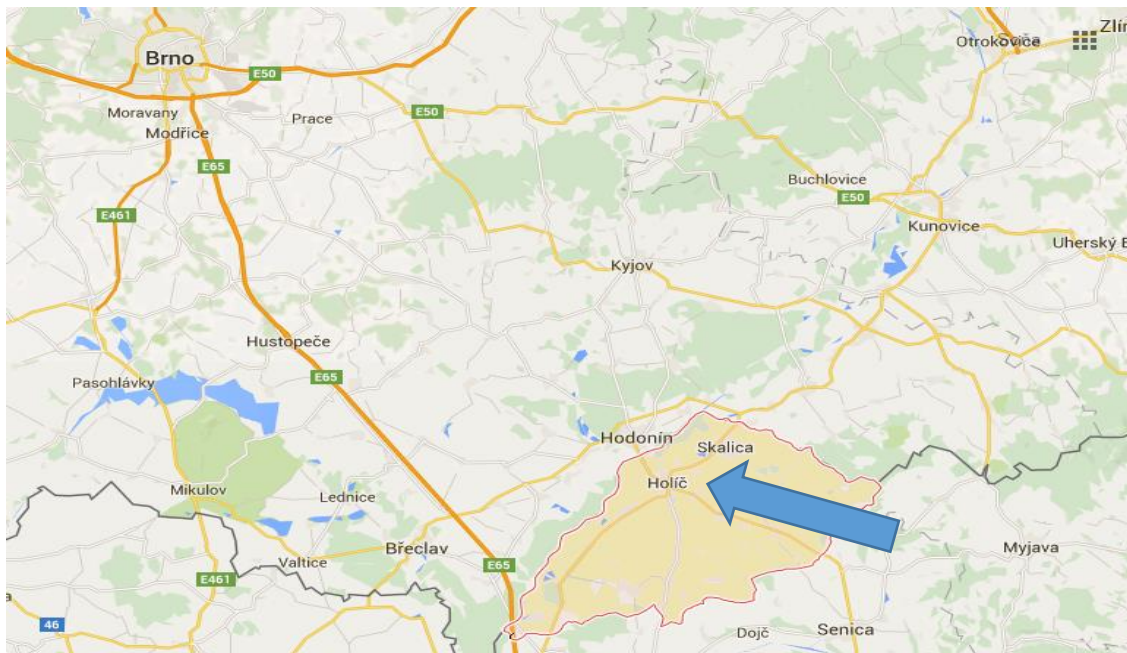
Hrubý měsíční příjem za poslední 3 měsíce	
01/2016	778,39 €
02/2016	815, 40 €
03/2016	843,16 €
Průměrný příjem je 812,32 €	

Příjmy v tabulce č. 7 jsou uvedeny za období leden 2016 až březen 2016. Důvod uvedeného období je stejný jako u předcházející tabulky a to, že žádost bude podána ke dni 2. 4. 2016.

Celkové příjmy pro dva žadatele jsou uvedené v tabulce č. 6 a tabulce č. 7. Ty nepřesáhli částku 2238,6 € a jsou rovny částce 1890,12 €. To znamená, že žadatelé mají nárok na státní příspěvek.

4.2 Vybraná lokalita

Okres Skalica na Slovensku je hraničním okresem s Českou republikou. Jedná se o nejsevernější část Trnavského kraje. Následné srovnávání by proto nemělo mít velké odchylky. Konkrétní lokalita umožňuje více možností pro bydlení. Na následujícím obrázku je znázorněna lokalita, o kterou mají žadatelé zájem.



Obrázek č. 4 – Mapa vybrané lokality [vlastní zpracování]

V obrázku č. 4 je šipkou vyznačeno konkrétní místo pro budoucí investici žadatelů. A je zde znázorněno ohraničení okresu. To je zároveň hranicí s Českou republikou.

4.2.1 Zjištěné ceny nemovitostí v dané lokalitě

Průměrná cena nemovitostí za rok 2015 v celém Trnavském kraji byla stanovena na 830 €/m². Pro daný okres byly zjištěny průměrné ceny nemovitostí, jaké jsou momentálně na trhu. Jsou specifikovány ceny okresního města Skalica, dále okolitých větších měst. Pro žadatele je zjištění cen nesdílou součástí proto, aby si mohli sestavit analýzu celkových cen na trhu.

Tabulka 8 – Průměrné ceny nemovitostí vybraných měst [vlastní zpracování]

Město /obec	Průměrná cena nemovitosti novostavba
Skalica	773,33 € /m ²
Holíč	541,67 € /m ²
Senica	1 235,29 €/m ²
Trnava	1 340 €/m ²

V tabulce č. 8 jsou vypsány zjištěné ceny okresního města Skalica a dalších větších měst v okolí. Ceny jsou stanoveny na základě již stávajících nemovitostí.

4.3 Modelový rodinný dům

Jako první varianta byla zvolena novostavba rodinného domu. Parcela pro daný dům se nachází v obci Vrádište p.č. 461/43. Pozemek je rovinný. Jedná se o přízemní nepodsklepený rodinný dům. RD je bez obytného podkroví s obdélníkovým půdorysem. Bude zastřešen sedlovou střechou ze sklonem 22,5°. Je navrhnut pro 3 až 4 člennou rodinu. Zastavěná plocha činí 184 m², užitková plocha je 149,64 m². Počet obytných místností jsou 4. Základy jsou řešeny základovými pasy vyztužené betonářskou výztuží. Nosné zdivo je navrženo z pórobetonových přesných tvárnic YTONG. Zdivo příček je navrženo z pórobetonové příčkovky YTONG. Podhled je navržen ze sádkkartónu se zateplením. Stropy jsou zvoleny příhradové nosníky.

Celkové předběžné náklady stavby podle projektové dokumentace jsou vyčísleny na 124 000 €.





Obrázek 5 - Fotodokumentace rodinného domu [vlastní zpracování]

4.3.1 První varianta financování bez státního příspěvku na Slovensku

Návrh této varianty vychází z hypotečního úvěru, který není dotován státním příspěvkem. U dané varianty jsou vybrány čtyři banky a porovnán způsob úročení a měsíční částky úroků. Výška úvěru činí 100 000 €, doba splácení je na 30 let a doba fixace je 5 let. Splátky jsou u všech variant anuitní.

První banka – VUB banka:

Jako první banka je zvolena VÚB banka. Následně bude proveden výpočet hypotéky, jakou poskytuje tato banka. Bude zde zahrnut i poplatek za poskytnutí a to sumou 800 €, dále poplatek na zřízení záložního práva a to sumou 66 € a v neposlední řadě poplatek za kolky a to sumou 6 €. Při dané fixaci je zvolena výška úrokové sazby na 1,69 % p.a.. Roční procentní míra nákladů je stanovena na 1,70 % p.a. Počet splátek je 360.

Tabulka 9 – Výpočet hypotéky pro první banku [vlastní zpracování]

Rok	Měsíční splátka	Splacena jistina	Zaplacen úrok	Zůstatek po splátce
1. – 5.	354, 31 €	13 355, 57 €	7 903, 07 €	86 644, 43 €
6. – 10.	354, 31 €	27 887, 88 €	14 629, 40 €	72 112, 12 €
11. – 15.	354, 31 €	43 700, 61 €	20 075, 32 €	56 299, 39 €
16. – 20.	354, 31 €	60 906, 56 €	24 128, 01 €	39 093, 44 €
21. – 25.	354, 21 €	79 628, 50 €	26 664, 72 €	20 371, 50 €
26. – 30.	354, 21 €	100 000 €	27 551, 87 €	0,00 €

Ve výše uvedené tabulce č. 9 je výpočet celkové hypotéky pro VUB banku. Výpočet měsíční splátky je 354, 31 € pro prvních 20 let. Další splátky jsou 354, 21 € až do konce splácení úvěru. Jsou vypočteny ukazatele pro celé období.

Na grafu bude znázorněno, jak bude vypadat ve VUB bance po 30 letech splácení celkové proplacení úvěru.

Budoucí hodnota úvěru VUB banka



Graf 6 - Hodnota úvěru VUB banka [vlastní zpracování]

Jedná se o informativní ukázkou na grafu č. 6, kdy při zvoleném úroku 100 000 € a úrokové sazbě 1,69 % p.a. je celková částka hypotéky vypočtena na 127 552, 87 € bez výpočtu RPSN. Po připočtení veškerých nákladů spojených s hypotékou se zvýší celková suma na 128 425, 87 €.

Druhá banka – ČSOB banka:

Následující banka je banka ČSOB, u které je proveden opět výpočet hypotéky. Poplatek banky je stejný jako u předchozí banky a to v sumě 800 € za poskytnutí hypotéky a další poplatky a to v sumě 74 €. Úroková sazba je stanovena u této banky na 1,85 % p.a. Procentní míra nákladů je stanovena na 1,93 % p.a. Počet splátek je stejně jako u předchozí banky stanoven na 360 měsíců.

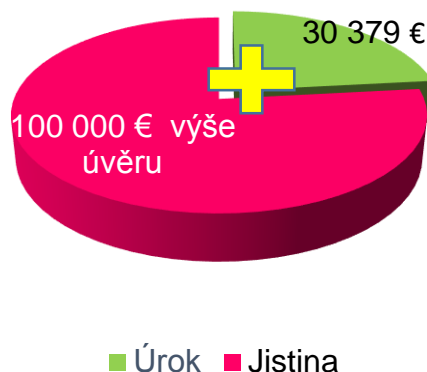
Tabulka 10 - Výpočet hypotéky pro druhou banku [vlastní zpracování]

Rok	Měsíční splátka	Splacena jistina	Zaplacen úrok	Zůstatek po splátce
1. – 5.	362, 16 €	13 064, 69 €	8 665, 13 €	86 935, 31 €
6. – 10.	362, 16 €	27 394, 49 €	16 065, 15 €	72 605, 51 €
11. – 15.	362, 16 €	43 111, 92 €	22 077, 54 €	56 888, 08 €
16. – 20.	362, 16 €	60 351, 35 €	26 567, 93 €	39 648, 65 €
21. – 25.	362, 16 €	79 260, 16 €	29 388, 94 €	20 739, 84 €
26. – 30.	362, 16 €	100 000 €	30 378,91 €	0,00 €

Tabulka č. 10 znázorňuje celkový výpočet hypotéky u ČSOB banky. Výše měsíční splátky je 362, 16 € po celou dobu splácení. Dále jsou jasně vidět ukazatele výpočtu hypotéky.

Následující graf znázorňuje celkovou proplacenou částku ČSOB banky.

Budoucí hodnota úvěru ČSOB banky



Graf 7 - Hodnota úvěru ČSOB banka [vlastní zpracování]

U druhého výpočtu je na grafu č. 7 ČSOB banky konečná částka vyšší. Při úrokové sazbě 1,85 % p.a. je celková částka úvěru vypočtena na 130 378, 91 € bez přičtení veškerých nákladů. Celková suma po zohlednění RPSN je 131 252, 91 €.

Třetí banka – Slovenská sporiteľňa

Název třetí banky je Slovenská sporiteľňa. Poplatek za poskytnutí úvěru je stanoven při výšce úvěru 100 000 € a více na 999 €. Ostatní poplatky jako kolky a zařízení záložního práva jsou stejné a to ve výši 74 €. Úroková sazba je stanovena při 5 leté fixaci na 1,99 % p.a. Počet splátek je 360.

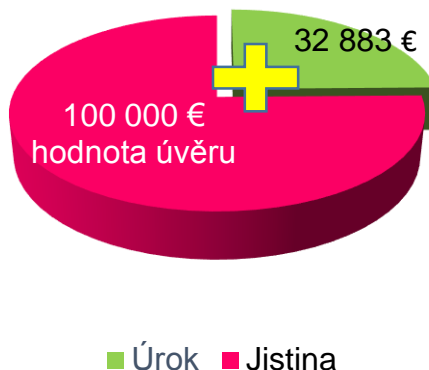
Tabulka 11 - Výpočet hypotéky pro třetí banku [vlastní zpracování]

Rok	Měsíční splátka	Splacena jistina	Zaplacen úrok	Zůstatek po splátce
1. – 5.	369, 12 €	12 813, 46 €	9 333, 71 €	87 186, 54 €
6. – 10.	369, 12 €	26 966, 29 €	17 328, 07 €	73 033, 71 €
11. – 15.	369, 12 €	42 598, 47 €	23 843, 06 €	57 401, 53 €
16. – 20.	369, 12 €	59 864, 64 €	28 724, 07 €	40 135, 36 €
21. – 25.	369, 12 €	78 935, 60 €	31 800, 28 €	21 064, 40 €
26. – 30.	369, 12 €	100 000 €	32 883,06 €	0,00 €

Výpočet výše splátek a dalších ukazatelů, jako jsou například splacení jistiny nebo zaplacení úroku, jsou u Slovenské spořitelny znázorněny v tabulce č. 11. Výška celkové splátky je 369, 12 €.

Následující graf znázorní celkové proplacení SLSP.

Budoucí hodnota úvěru SLSP



Graf 8 - Hodnota úvěru třetí banka [vlastní zpracování]

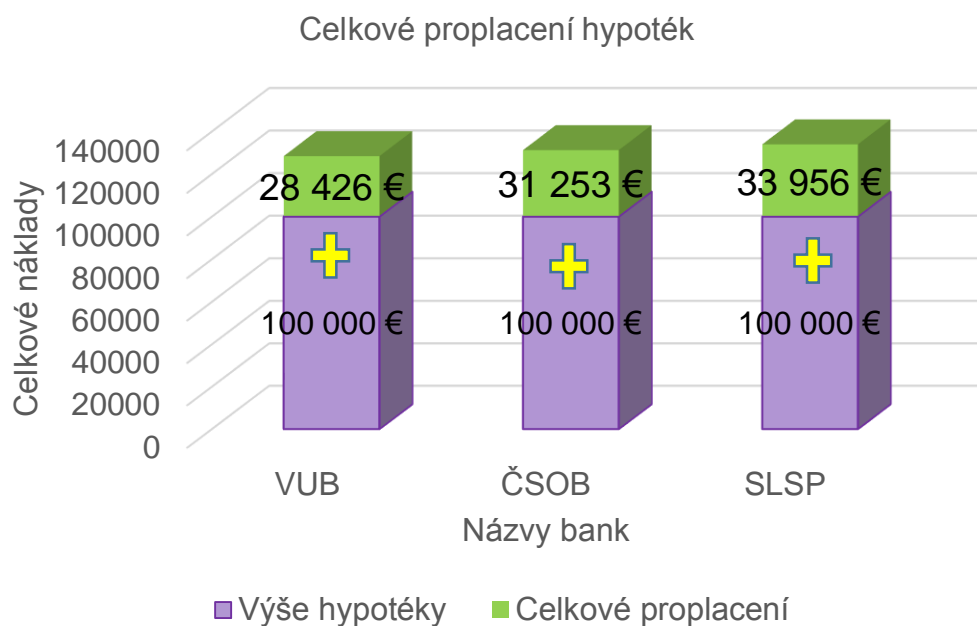
U třetí banky je výpočet hypotéky vyšší jako u předcházejících dvou bank. Důvod je prostý a to, že úroková sazba u dané banky je nejvyšší a to 1,99 % p.a. Celková zaplacená částka je jasně zřetelná na grafu č. 8 a to 132 883,06 €. Když přičteme celkové náklady tak je celková částka 133 956, 06 €.

Čtvrtá banka – Tatra banka

Název čtvrté banky je Tatra banka. Banka má v aktuální nabídce výhodnou úrokovou sazbu pouze s fixací 3 let a to 1,75 % p.a. Při fixaci 5 let banka dává úrokovou sazbu 2,25 % p.a. To znamená že je to nevyhovující pro žadatele o úvěr. A proto dále není vyhotoven výpočet pro tuto banku a tedy jsou doporučovány předchozí tři banky.

4.3.2 Srovnání vybraných bank

Pro porovnání budou uvažovány pouze první tři banky. Jelikož čtvrtá banka kvůli vysoké úrokové sazbě byla nevýhodná. Budou znázorněny všechny částky jednotlivých 3 bank a následně vybrána nejvýhodnější banka. Celkové srovnání bude provedeno na následujícím grafu č. 9.



Graf 9 – Celkové proplacení hypoték banka [vlastní zpracování]

Z grafu č. 9 je zřejmé že VUB banka je po ekonomické stránce nejvýhodnější i co se týče úroku ale i celkového přeplacení úvěru. Každá z bank má nastavený jiný úrok pro splácení hypotéky. Od toho je odvíjející se měsíční splátka a celkové proplacení hypotéky. Poplatky za poskytnutí hypotéky jsou účtovány také různě. Proto je velice důležité si správně vybrat banku. Avšak nejvhodnější je si vybrat nejnižší úrokovou sazbu, ale také nezapomenout na poplatky spojené s poskytnutím hypotéky.

4.3.3 Druhá varianta financování se státním příspěvkem na Slovensku

Následující financování je provedeno na základě připsování státního příspěvku pro mladé. Jak je v teoretické části uvedeno na Slovensku se připsuje státní příspěvek třemi způsoby. Následně je provedeno na třech příkladech, jak se státní příspěvek připsuje. Bude se jednat o tu samou nemovitost jako je u předchozích příkladů. Výše úvěru je v hodnotě 100 000 €.

Typ banky A – Tatra banka

Jako první typ banky je zvolen typ A, jedná se zde o Tatra banku. Jde o hypotéku TB se státním příspěvkem pro mladé. U téhle banky je možnost získání kreditní karty na 12 měsíců zadarmo. Podmínky pro získání příspěvku jsou uvedeny v teoretické části.

Výhody:

- Možnost expresního čerpání úvěru, při návrhu na vklad záložního práva do katastru nemovitostí
- Možnost jedné mimořádné splátky bez poplatku
- Možnost odkladu splátek až na polovinu po dobu 24 měsíců při narození dítěte

Poplatky:

- Za poskytnutí 0,80 %, min. 250 €, max. 950 €
- Změna v úvěrové smlouvě 110 €
- Poplatek za upomínku je stanoven na skutečné náklady na vymáhání

Jedná se o banku, která připisuje státní příspěvek přímo. Banka si odečte státní příspěvek pro mladé v podobě 3% p.a. od úrokové sazby, kterou dostaneme od banky.

U dané banky je stanovena úroková sazba 2,25 % p.a. pro dobu fixace 5 let. Banka ale garantuje hypotéku se státním příspěvkem úrokovou sazbou 0,05 % p.a. Tuhle úrokovou sazbou bude banka úročit dluh po dobu pěti let.

Tabulka 12 - Výpočet zůstatku jistiny po 5 letech [vlastní zpracování]

Výška úvěru	Úrok na hypotéce	Úrok, kterým úročí jistina	Splátka snížena o STP	Příspěvek	Splátka bez STP	Zůstatek jistiny po 5 letech
100 000 €	0,05 %	0,05 %	279,87 €	0 €	279,87 €	83 437,32 €

Z tabulky č. 12 je zřejmé, že u přímého způsobu připojení státního příspěvku zůstatek jistiny po pěti letech vychází **83 437,32 €**. Z dané sumy lze vyčíst, že výška splacené jistiny je 16 562, 68 €. Celková proplacena částka je tedy po pěti letech 229, 65 €.

Po připojení státního příspěvku dobou pět let se bude hypotéka úročit dále úrokovou sazbou 2,25 % p.a., kterou momentálně nabízí banka. Hypotéka bude dále splácena anuitním splácením na zbylých 25 let. Celková výše nezaplaceného dluhu je tedy 83 437, 32 €.

Tabulka 13 - Výpočet hypotéky po 5 letech [vlastní zpracování]

Výška zbylého úvěru	Úroková sazba	Měsíční splátka
83 437, 32 €	2,25 %	363, 89 €

V tabulce č. 13 je úroková sazba Tatra banky po skončení doby fixace 5 let 2, 25 % p.a. Měsíční splátka je 363, 89 €.

V následujícím grafu bude znázorněno konečné přeplacení úvěru od Tatra banky.

Celkové přeplacení Tatra banky



Graf 10 – Celkové proplacení Tatra banky [vlastní zpracování]

Graf č. 10 znázornil sumu celkového proplacení úvěru u Tatra banky a to 125 961 € je bez veškerých nákladů. A proto když přičteme celkové náklady tak se celková suma rovná 126 834, 96 €. Proplacení úvěru i zohledněním RPSN je tedy 26 834, 96 €.

Typ banky B – VUB banka

Druhou variantu financování je zvolený typ B a to banka s názvem VÚB banka. Jedná se o Flexihypotéku pro mladé. Samozřejmě i u této hypotéky platí stejná pravidla pro získání státního příspěvku.

Výhody:

- Čerpání úvěru hned po podání návrhu do katastru nemovitostí
- Expresní zpracování úvěru je zdarma
- Předčasná splátka je zdarma

Poplatky:

- Za poskytnutí 0,80 %, max. 1000 €
- Změna ve smlouvě 150 €
- Poplatek za upomínku ve výši nákladů
- Změna nemovitosti jako zabezpečení 150 €

Způsob připisování příspěvku je vyřešen tak, že banka nechá zaplatit úrokovou sazbu, která vyjde, odečte výšku prémie banky 1 % p.a. a následně pošle státní příspěvek na účet.

Banka garantuje úrokovou sazbu na dobu 5 let fixace 2,69 % p.a. a odečte státní příspěvek banky ve výši 1 % p.a. a dále je nutno zaplatit úrok ve výši 1,69 % p.a. Následně dojde připsání státního příspěvku na běžný účet. Na účet se připsá příspěvek, ale hodnota úvěru se o daný příspěvek nesnižuje.

Tabulka 14 - Zůstatek jistiny je úročen o minus 1 % [vlastní zpracování]

Výška úvěru	Úrok na hypo téce	Úrok, kterým úročí jistina	Splátka snižena o STP	Příspěvek	Splátka bez STP	Zůstatek jistiny po 5 letech
100 000 €	2,69 %	1,69 %	316, 04 €	38, 27 €	354, 31 €	86 644,43 €

U druhého způsobu připisování a to refundační započítání ve výši 1 % je zůstatek jistiny znázorněn v tabulce č. 14 a to **86 644,43 €**. Po odečtení z celkové výšky úvěru vznikne částka 13 355, 57 €, z čehož vyplývá, že dluh je větší jako u typu banky A. Celkové proplacení po pěti letech je 7 903, 07 €.

Banka má momentálně výšku úrokové sazby 1,69 % p.a., která bude použita i v dalším výpočtu po další dobu 25 let. Splátky budou anuitní a výška celkového dluhu je 86 644, 43 €. Následující tabulka ukáže, kolik se celkově proplatí u typu banky B.

Tabulka 15 - Výpočet hypotéky po 5 letech [vlastní zpracování]

Výška zbylého úvěru	Úroková sazba	Měsíční splátka
86 644, 43 €	1,69 %	354, 31 €

U VUB banky je v tabulce č. 15 znázorněna úroková sazba po 5 letech fixace a následně pak měsíční splátka po 5 letech, která činí 354, 31 €.

V dalším grafu bude přehledně znázorněno celkové proplacení VUB banky, když se počítá i se státním příspěvkem.

Celkové přeplacení VUB banky



Graf 11 - Celkové proplacení VUB banky [vlastní zpracování]

Z grafu č. 11 je jasně vidět k jak velkému přeplacení u této varianty dojde. Dojde k výraznému zvýšení jako u prvního typu a to nejsou započítané veškeré náklady. Celkové proplacení bez všech nákladů je tedy 125 255,88 €. Po přičtení veškerých nákladů spojených s hypotékou se suma rovná 126 129, 88 €.

Typ banky – Slovenská sporiteľňa

Jedná se zde o banku s názvem Slovenská sporiteľňa. Pravidla pro získání i u téhle banky jsou stejné jako u předešlých variant.

Výhody:

- Vybavení a zaplacení znaleckého posudku k nemovitosti a záložního práva zdarma
- Možnost odkladu splátek až na polovinu po dobu 24 měsíců při narození dítěte
- Expresní zpracování úvěru zdarma

Poplatky:

- Za poskytnutí 100 000 € je 999 €
- Změna ve smlouvě 149 €
- Změna nemovitosti jako zabezpečení 149 €
- Poplatek za upomínku 25 €

Způsob připsování příspěvku je vyřešen tak, že dojde k zaplacení úrokové sazby, kterou banka nabízí a následně nám banka posílá státní příspěvek ve výši 2 % p.a. na běžný účet.

Banka nabízí úrokovou sazbu 1,99 % p.a., na pokrytí hypotéky ve výši 100 000 €.

Tabulka 16 - Zůstatek jistiny úročen plným úrokem [vlastní zpracování]

Výška úvěru	Úrok na hypotéce	Úrok, kterým úročí jistina	Splátka snižena o STP	Příspěvek	Splátka bez STP	Zůstatek jistiny po 5 letech
100 000 €	1,99 %	1,99 %	323,45 €	45,67 €	369,12 €	87 186, 54 €

Z tabulky č. 16 je zřejmé, že zůstatek jistiny je nejvyšší a to **87 186, 54 €**. Z celkové částky a to 100 000 €, je zapláceno pouhých 12 813, 46 €. Zaplacení úroku po pěti letech je 9 333, 71 €. Celkové proplacení po pěti letech vychází na částku 9 333, 71 €.

Další výpočet bude probíhat anuitním splácením po dobu 25 let. Hypotéka bude vypočtena z dluhu 87 186, 54 €. Úroková sazba je v téhle bance stanovena na 1,99 % p.a.

Tabulka 17 - Výpočet hypotéky po 5 letech [vlastní zpracování]

Výška zbylého úvěru	Úroková sazba	Měsíční splátka
87 186, 54 €	1,99 %	369, 12 €

Tabulka č. 17 ukazuje, jaká bude úroková sazba po skončení doby fixace 5 let. Další ukazatel je měsíční splátka, která je vyčíslena na 369, 12 €.

Níže znázorněn graf ukáže přehledný rozdíl celkového proplacení u SLSP.

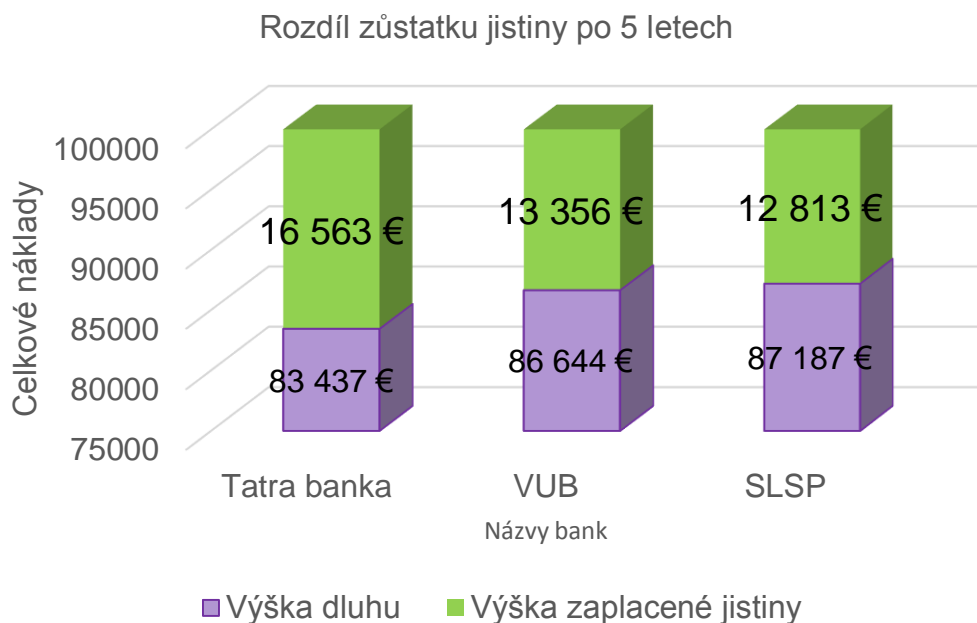
Celkové přeplacení SLSP



Graf 12 - Celkové proplacení SLSP [vlastní zpracování]

Na výše uvedeném grafu č. 12 lze vidět, že u třetího příkladu typ banky C a to i bez připočtení veškerých nákladů spojených s vyřizováním hypotéky, vychází zde nejvyšší suma a to 130 142, 80 €. Po přičtení veškerých nákladů je celková suma 131 116, 80 €.

Následující graf je uveden pro srovnání zůstatku jistiny po dobu připisování státního příspěvku a to dobou fixace 5 let.



Graf 13 – Rozdíl zůstatku jistiny po 5 letech [vlastní zpracování]

Nejdůležitější na grafu č. 13 je, že v dnešní době není nikde zaručena procentuální sazba úvěrů na celou dobu splácení. Proto když za 5 let fixace dojde ke zjištění, že banka chce nastavit vyšší úrok, než se kterým se počítalo na začátku, je důležitá výška jistiny, která je již zaplacená a která má být splacena. Rozdíl ve výši jistiny u Tatra banky a u SLSP je 3 750 €, což je nemalá částka. Proto je dobré být informován, jak banka připisuje a úročí státní příspěvek.

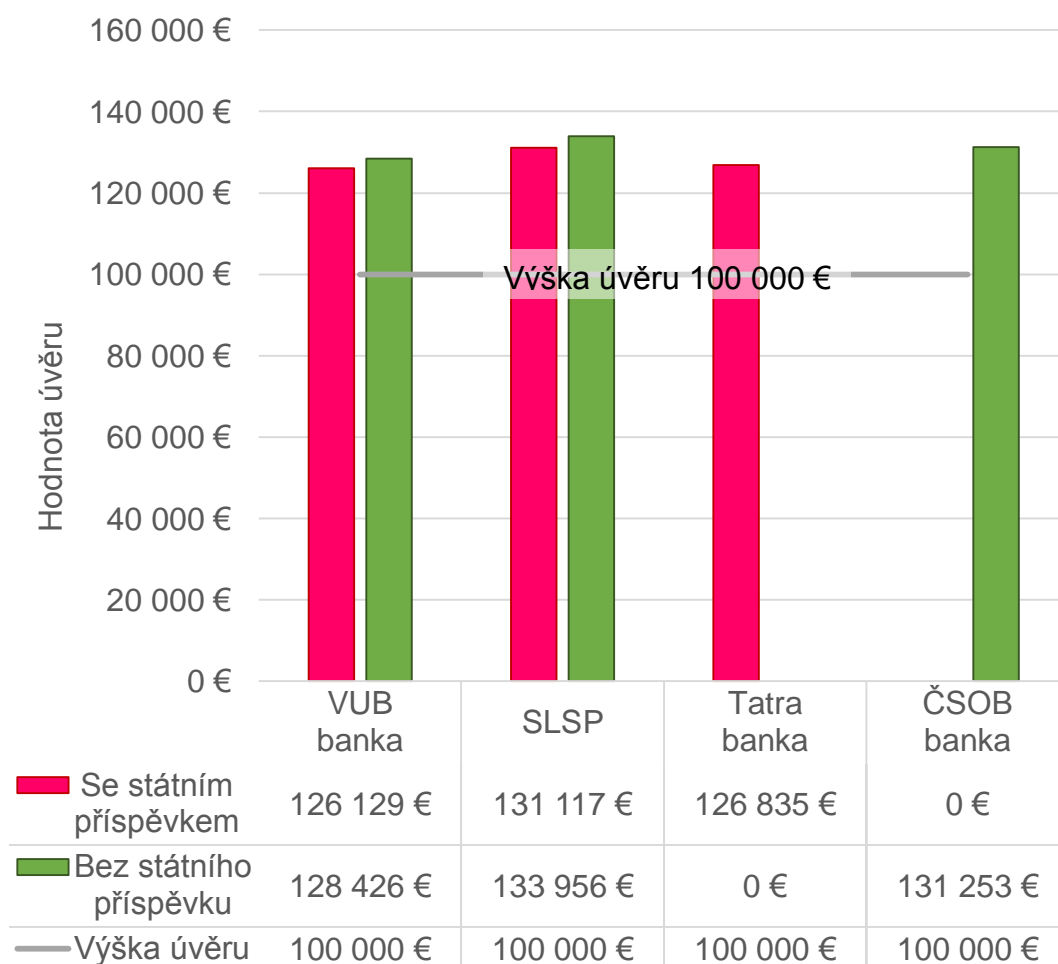
Tabulka 18 - Srovnání výšky jistiny po 5 letech [vlastní zpracování]

Banka	Měsíční splátky	Zůstatek jistiny
Tatra banka	279, 87 €	83 540,96 €
VÚB	316, 04 €	87 381,75 €
Slovenská spořitelna	323, 45 €	89 067,73 €

V tabulce č. 18 je zůstatek jistiny u typu banky A nejmenší, co znamená, že se částka splacení dluhu snižuje. U třetího typu banky došlo až o 3 749, 22 € více zadlužení. A proto když se bude přefinancovávat hypotéka po 5 letech, výška úvěru bude zde vyšší. Což je pro zájemce nevýhodné.

4.4 Srovnání hypoték

Pro danou nemovitost, které celkové náklady činí 124 000 €, byl stanoven úvěr ve výši 100 000 €. Byly provedeny výpočty hypotéky od různých typů bank. Doba fixace u všech 3 bank byla stejná a to po dobu 5 let. Následně bude srovnání hypoték se státním příspěvkem a bez státního příspěvku. Úrokové sazby byly zvoleny dle aktuálních nabídek vybraných bank.



Graf 14 – Celkové srovnání jednotlivých bank [vlastní zpracování]

Na výsledném grafu č. 14 jsou vidět výsledky proplacení. Rozdíly jsou následující:

Příklad výpočtu hypotéky bez státního příspěvku s fixací úrokové sazby na 5 let, který je uveden výše jasně stanovil vítěze a to banku s názvem VUB banka v celkové hodnotě 128 426 €. Druhá nejlepší je banka s názvem ČSOB s konečnou sumou 131 253 €. A třetí skončila Slovenská sporiteľňa s výsledkem 133 956 €. Čtvrtá banka s názvem Tatra banka nemá v momentální době pro fixaci úrokové sazby na pět let výhodnou úrokovou sazbu.

Rozdíl mezi první nejvýhodnější VUB bankou a poslední SLSP je 5 530 €.

Další výpočet se státním příspěvkem jednotlivých úvěrů bank stanovil pořadí následně. První a zároveň nejvýhodnější skončila banka s názvem VUB banka v celkové hodnotě konečného proplacení 126 129 €. Následující banka s názvem Tatra banka měla výslednou hodnotu celkového proplacení 126 835 €. Poslední banka s názvem Slovenská sporiteľňa byla vypočtena na konečnou sumu v hodnotě 131 117 €.

Konečný rozdíl mezi první VUB bankou a poslední SLSP bankou je 4 988 €.

Z předcházejících výpočtů jsou jasně zřetelné rozdíly jednotlivých bank. Pro klienty, kterým nevyhází státní příspěvek, je nejideálnější si zjistit celkové náklady a úrokovou sazbu. V momentální situaci jsou úrokové sazby ve prospěch klientů, a proto z hlediska koupě nemovitosti se jedná o ideální stav. Totéž platí u klientů, kterým nevyjde státní příspěvek.

Nejhorší varianta je když si žadatel nezjistí veškeré informace o dané hypotéce. V tom momente, dochází žadatel o nemalou částku financí.

4.5 Financování modelového domu v České republice

Jako modelový dům byla zvolena stejná nemovitost. Dům má stejné parametry a všechny stavebně ekonomické činitele. Jediný rozdíl je ten, že cena je přepočtena podle aktuálního kurzu na Kč. Kurz je zvolen podle České národní banky, kde 1€ = 27,020 Kč. Dle kurzu byla stanovena částka nemovitosti na 3 350 480 Kč. Hodnota úvěru je stanovena částkou 2 702 000 Kč, aby byla srovnatelná s hodnotou úvěru na Slovensku a to 100 000 €. Doba fixace 5 let stejně jako u předchozího příkladu.

4.5.1 Hypotéky v České republice

Pro stanovení hypotéky v České republice jsou vybrány banky a to první banka s názvem Česká spořitelna a druhá s názvem ČSOB. Obě banky mají úrokovou sazbu 1,99 % p.a. Další srovnatelná banka s názvem Hypoteční banka, u které je úroková sazba je také stanovena na 1,99 % p.a. Výhodnější úrokové sazby jsou stanoveny na 1,69 % p.a. a to u banky s názvem Komerční banka. Nejlepší úrokovou sazbu 1,49 % p.a. má momentálně na trhu UniCredit Bank. Jelikož UniCredit Bank má stanovenou nejnižší úrokovou sazbu bude na ni uveden příklad výpočtu hypotéky pro tuhle banku.

Typ banky s úrokovou sazbou 1,49 % p.a. – UniCredit Bank

Následující příklad ukáže výpočet hodnoty úvěru 2 702 000 Kč. Doba fixace je na 5 let a splácení probíhá anuitně.

Vedlejší náklady spojené s hypotékou:

- Správa úvěru 200 Kč/měsíc po celou dobu splácení
- Schvalovací poplatek 2500 Kč

Výhody:

- Mimořádná splátka až do výše 20 % zdarma
- Půjčka až do 100 % hodnoty nemovitosti

Tabulka 19 - Výpočet hypotéky pro úrokovou sazbu 1,49 % p.a. [vlastní zpracování]

Rok	Měsíční splátka	Splacena jistina	Zaplacen úrok	Zůstatek po splátce
1. – 5.	9 313 Kč	370 844,66 Kč	187 886,62 Kč	2 331 155,34 Kč
6. – 10.	9 313 Kč	770 353,97 Kč	347 108,60 Kč	1 931 646,03 Kč
11. – 15.	9 313 Kč	1 200 743,58 Kč	475 450,28 Kč	1 501 256,42Kč
16. – 20.	9 313 Kč	1 664 400,39 Kč	570 524,76 Kč	1 037 599,61 Kč
21. – 25.	9 313 Kč	2 163 895,80 Kč	629 760,63 Kč	538 104,20 Kč
26. – 30.	9 313 Kč	2 702 000 Kč	650 387, 72 Kč	0,00 Kč

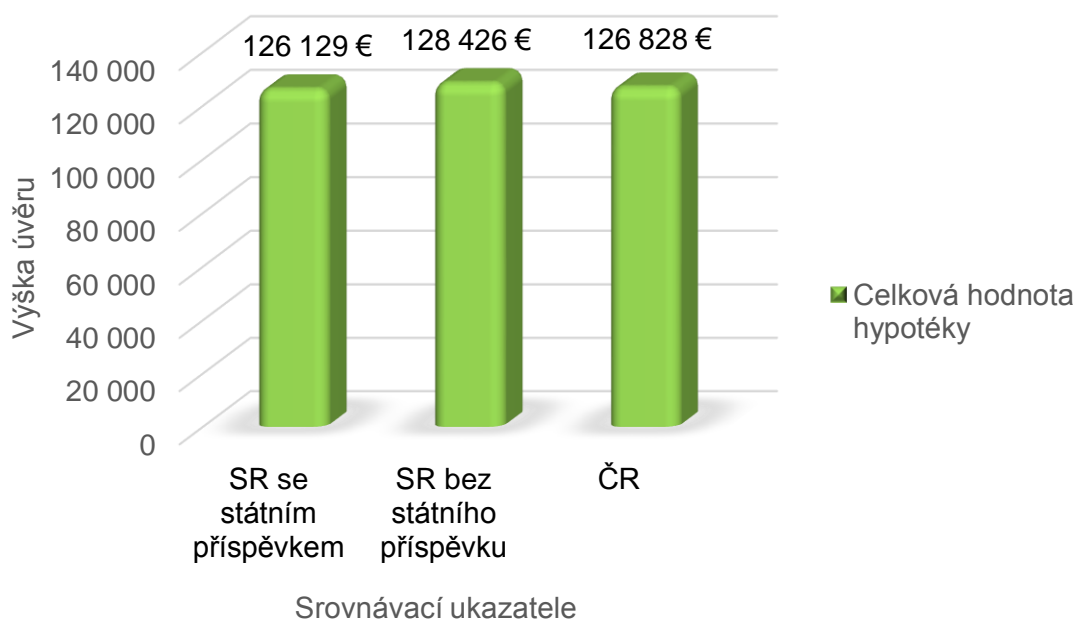
Z předcházející tabulky č. 19 je vidět výpočet hypotéky po jednotlivých pětiletých obdobích. Měsíční splátka je anuitní a to 9 313 Kč. Po zohlednění RPSN hypotéky jsou celkové náklady na hypotéku ve výši 3 426 887, 72 Kč.

4.6 Srovnání České republiky se Slovenskem

Prvním vysvětleným financováním, je financování na Slovensku, které je již výše vypočteno se státním příspěvkem, u kterého vyšla nejvýhodnější hypotéka v konečné sumě 126 129 € a to u banky VUB. Druhým financováním na Slovensku je financování bez státního příspěvku, kde vyšla nejvýhodnější hypotéka v celkové sumě 128 426 € rovněž u VUB banky.

V České republice byla vyhodnocena nejvýhodnější banka UniCredit bank, která má stanovenou úrokovou sazbu 1,49 % p.a., dle které vyšla konečná celková suma hypotéky 3 426 888 Kč. V přepočtu pro srovnání hypoték je suma 3 426 888 Kč = 126 828 € dle aktuálního kurzu 27,020 Kč = 1 €.

Na následujícím grafu budou znázorněny všechny nejvýhodnější celkové sumy hypoték na výše uvedený rodinný dům.



Graf 15 – Konečné srovnání hypoték [vlastní zpracování]

Celkové zhodnocení výpočtů jednotlivých typů hypoték je navzájem srovnatelné. Nejvýhodnější vyšla hypotéka se státním příspěvkem VUB banky na Slovensku v celkové hodnotě 126 129 €.

Druhá nejvýhodnější hypotéka je v České republice UniCredit bank v celkové částce 126 828 €. Konečné místo zaujala banka s názvem VUB banky v celkové hodnotě 128 426 €.

5 Závěr

Cílem práce bylo zjištění, co nejefektivnějšího financování bydlení na Slovensku pro dvě mladé osoby, které hledají vlastní bydlení na západě Slovenska. Především zde šlo o to, vybrat vhodný cizí zdroj konkrétně hypotéku tak, aby byla co nejefektivnější a co nejméně nákladná.

V teoretické části jsou popsány základní pojmy z problematiky bydlení a to zejména definice bytu, rodinného domu nebo nájemního domu. Dále jsou definovány pojmy ze základní problematiky bytového fondu, vlastnického bydlení, soukromého bydlení, sociálního bydlení. Ke konci kapitoly jsou zjištěny počty dokončených bytů v České republice a na Slovensku. Zjištěné průměrné ceny nemovitostí na 1m² taktéž v České republice a na Slovensku. V neposlední řadě jsou zde uvedeny státní podpory v oblasti bydlení v České republice a na Slovensku.

Další kapitola je zaměřena na základní způsoby financování bydlení. Jsou charakterizovány vlastní a cizí zdroje. Vzhledem k tomu, že většina lidí nemá dostatek vlastních zdrojů, tak je kapitola zaměřena z větší části na zdroje cizí. Vlastní zdroje jsou rozepsány zejména jako dar, dědictví nebo vlastní spoření. Jako cizí zdroje jsou uvedeny zejména úvěry jako hypoteční úvěry a jejich způsoby splácení. Následně jsou taktéž osvětleny pojmy jako úrokové sazby a v neposlední řadě roční procentní sazba nákladů. Dále je vysvětleno stavební spoření jeho fáze spoření, volba tarifů a překlenovací úvěr. V závěru kapitoly je uveden příklad, jak můžou banky připisovat státní příspěvek na Slovensku a vysvětlení státní podpory v České republice.

Praktická část je zaměřena na hledání nejvýhodnějšího financování bydlení pro pár. V úvodu je vypočtena hypotéka na jeden typ nemovitosti pro příklad, když není možné získat podporu od státu ve formě státního příspěvku na Slovensku. Jsou uvedeny tři typy bank a jejich úrokové sazby a následné zhodnocení a porovnání.

Další typ je, když je podpora získána ve formě státního příspěvku. Jedná se o tři typy připisování státního příspěvku při výpočtu hypotéky. Výsledkem byl velký finanční rozdíl zůstatku jistiny po 5 letech připisování příspěvku.

Následné dopočítání všech třech hypoték ukázalo nejvýhodnější banku. V neposlední řadě je vypočtena momentálně nejvýhodnější hypotéka v České republice a její úroková sazba. Na závěr je provedeno srovnání všech hypoték na Slovensku a v České republice. Jako nejvýhodnější se jeví hypotéka ve VUB

bance, u které se uplatňoval státní příspěvek na Slovensku. Druhou nejlepší je z ekonomického hlediska hypotéka v České republice podle aktuální úrokové sazby. Výpočet byl proveden u banky s názvem UniCredit bank. Nejdražší vychází na Slovensku půjčka od banky VUB konkrétně ta bez připsování státního příspěvku.

6 Seznam použité literatury

- [1] typy bydlení. *ped.muni.cz*. [online]. © 2009–2016 [cit. 2016-01-27]. Dostupné z: http://www.ped.muni.cz/prirodoveda/soubory/ukazky/typy_bydleni.pdf
- [2] Ministerstvo Dopravy, výstavby a regionálního rozvoja. *telecom.gov.sk*. [online]. (c) 2015 MDVRR SR [cit. 2016-04-15]. Dostupné z: <http://www.telecom.gov.sk/index/index.php?ids=82763>
- [3] Stanislav GOLLER, Zita PROSTĚJOVSKÁ a Lucie BROŽOVÁ. *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu*. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, 170 s. ISBN 978-80-01-04419-3.
- [4] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *mmr.cz*. [online]. © 2012 [cit. 2016-04-15]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika>
- [5] Stavební pojmy. *Stavební legislativa – ČSN*. [online]. 2015 [cit. 2016-05-17]. Dostupné z: <https://sites.google.com/site/matomas01/stavebni-legislativa-1/slovnicek-stavebnich-pojmua>
- [6] Ministerstvo pro místní rozvoj. *mmr.cz*. [online]. 17. 12. 2012 p [cit. 2016-04-15]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/3cb17b67-6bed-4141-b52d-e40de4ee267e/17_12_12_pracovni-UZ-SZ.pdf
- [7] Lenka VICHNAROVÁ a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007, v, 90 s. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.
- [8] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 3. rozš. vyd. Praha: Grada, 2003, 120 s. Finance (Grada). ISBN 80-247-0662-8.
- [9] TREND REPORT 2015: CENY NEMOVITOSTÍ LETOS I PŘÍŠTÍ ROK POROSTOU, DOJDE K OŽIVENÍ INVESTIC. *artn.cz*. [online]. 30. dubna 2015 [cit. 2016-01-28]. Dostupné z: <http://artn.cz/cz/novinky/ceny-nemovitost%C3%AD-letos-i-p%C5%99%C3%AD%C5%A1t%C3%AD-rok-porostou-dojde-k-o%C5%BEiven%C3%AD-investic1>
- [10] Výkon stavebnictví překvapil. *statistikaamy.cz*. [online]. © 2016 Český statistický úřad [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.statistikaamy.cz/2015/10/vykon-stavebnictvi-prekvapil/>
- [11] Český statistický úřad. *czso.cz*. [online]. © 2016 Český statistický úřad [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/domov>

- [12] Stavebnictví se opět daří. *statistikaamy.cz*. [online]. © 2016 Český statistický úřad [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.statistikaamy.cz/2015/09/stavebnictvi-se-opet-dari/>
- [13] Český statistický úřad. *czso.cz*. [online]. © 2016 Český statistický úřad [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi>
- [14] Výstavba bytov v 4. čtvrtletí roku 2015. *slovak.statistics.sk*. [online]. 08. 03. 2016 [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/themes/sectoral/construction>
- [15] Vývoj cen nemovitostí v Evropě za posledních 5 let. *odhadonline.cz*. [online]. 2008-2016 © [cit. 2016-04-15]. Dostupné z: <http://www.odhadonline.cz/clanky/106-vyvoj-cen-nemovitosti-v-evrope-za-poslednich-5-let/>
- [16] Ceny nehnuteľností na bývanie. *nbs.sk*. [online]. 2015 [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie>
- [17] PROGRAMY PODPORY BYDLENÍ PRO ROK 2015. *mmr.cz*. [online]. 12. 8. 2015 [cit. 2016-01-27]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2015>
- [18] Informácia o poskytnutej podpore do oblasti bývania prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania a Programu rozvoja bývania za rok 2014. *employment.gov.sk*. [online]. 2015 [cit. 2016-01-27]. Dostupné z: <https://www.employment.gov.sk/files/slovensky/ministerstvo/rada-vlady-sr-prava-seniorov/zasadnutie-26-6.2015/priloha-k-bodu-c-5-mdvarrsr.pdf>
- [19] Vojtěch LUKÁŠ, a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014, 132 s. ISBN 978-80-87865-05-7.
- [20] Část sedmá – Dědění. *Občanský zákoník*. [online]. 2015 [cit. 2016-05-17]. Dostupné z: <http://zakony.centrum.cz/obcansky-zakonik/cast-7>
- [21] Nový občanský zákoník. *novy-obcansky-zakonik.cz*. [online]. Copyright © 2011 [cit. 2016-04-15]. Dostupné z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

- [22] Nebankoví úvěry. *magnetnafinance.cz*. [online]. [2011] [cit. 2016-01-27]. Dostupné z: <http://nebankovni-uvery.blogspot.sk/2011/01/obecne-o-uverech.html>
- [23] hypoteky. *expertnafinancie.sk*. [online]. 23 jún 2015 [cit. 2016-01-27]. Dostupné z: <http://expertnafinancie.sk/hypoteky/item/189-statny-prispevok-pre-mladych-od-1-7-2015>
- [24] hypoteky-pre-mladych. *banky.sk*. [online]. © BANKY.sk 2000 – 2016 [cit. 2016-01-27]. Dostupné z: <http://banky.sk/hypoteky-pre-mladych/>
- [25] anuitni-splaceni-nebo-linearni-splaceni-hypoteky. *gpf.cz*. [online]. 06 srpen 2014 [cit. 2016-01-27]. Dostupné z: <http://www.gpf.cz/anuitni-splaceni-nebo-linearni-splaceni-hypoteky>
- [26] Progresivní splácení hypotečního úvěru. *kurzy.cz*. [online]. © 2000 – 2016 [cit. 2016-01-27]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/progresivni-splaceni/>
- [27] Hypotéky: Degresivní splácení, depresivní počty. *penize.cz*. [online]. 24. 5. 2012 [cit. 2016-01-27]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/236988-hypoteky-degresivni-splaceni-depresivni-pocty>
- [28] EXPERT NA FINANCIE.SK. *expertnafinancie.sk/*. [online]. 23 jún 2015 [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://expertnafinancie.sk/hypoteky/item/189-statny-prispevok-pre-mladych-od-1-7-2015>
- [29] Vlastní bydlení za státní peníze? Mladí mají šanci. *hypindex.cz*. [online]. © 2008 – 2016 Fincentrum a. s. [cit. 2016-04-20]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/vlastni-bydleni-za-statni-penize-mladi-maji-sanci/>
- [30] Program 600. *sfrb.cz*. [online]. 2016 [cit. 2016-04-20]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/program-600/>
- [31] Stavební spořitelna. *burinka.cz*. [online]. © 2016 Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. Materiály pro veřejnost [cit. 2016-04-15]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/srv/www/content/db/cs/aktualne/aktualni-zmeny/>
- [32] Prvá stavebná sporiteľňa. *pss.sk*. [online]. © 2007 – 2016 Prvá stavebná sporiteľňa a.s. Všetky práva vyhradené. [cit. 2016-04-15]. Dostupné z: <https://www.pss.sk/produkty/sporenie/>

- [33] Hodnotící - číslo *stavebky.cz*. [online]. 2015 [cit. 2016-01-27]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/hodnotici-cislo/>
- [34] RPSN jako hlavní ukazatel úvěru. *finance.cz*. [online]. 09.12.2013 [cit. 2016-05-18]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/197368-rpsn-jako-hlavni-ukazatel-uveru/>
- [35] Co je tedy to často zmiňované RPSN. *Bankovnipoplatky.com*. [online]. 13. 07. 2007 [cit. 2016-05-18]. Dostupné z: <http://www.bankovnipoplatky.com/co-je-tedy-to-casto-zminovane-rpsn-613.html>

7 Seznam použitých zkratek a symbolů

ČSÚ	Český statistický úřad
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
NBS	Národná banka Slovenska
BD	Bytový dům
RD	Rodinný dům
EU	Evropská unie
ČR	Česká republika
HDP	Hrubý domácí produkt
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
TB	Tatra banka
Min.	Minimum
Max.	Maximum
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
SLSP	Slovenská sporiteľňa
SP	Státní příspěvek
Kč	Koruna česká
€	euro
%	Procento
p.a.	Roční úroková sazba (per annum)

8 Seznam tabulek

Tabulka 1 - Hypotéka se státním příspěvkem	28
Tabulka 2 - Hypotéka bez státního příspěvku	28
Tabulka 3 - Banky typu A	29
Tabulka 4 – Banky typu B	29
Tabulka 5 – Banky typu C	29
Tabulka 6 – Hrubý měsíční příjem pan Dudko	35
Tabulka 7 – Hrubý měsíční příjem paní Lišková	36
Tabulka 8 – Průměrné ceny nemovitostí vybraných měst	38
Tabulka 9 – Výpočet hypotéky pro první banku	39
Tabulka 10 - Výpočet hypotéky pro druhou banku	40
Tabulka 11 - Výpočet hypotéky pro třetí banku	41
Tabulka 12 - Výpočet zůstatku jistiny po 5 letech	44
Tabulka 13 - Výpočet hypotéky po 5 letech	44
Tabulka 14 - Zůstatek jistiny je úročen o mínus 1 %	46
Tabulka 15 - Výpočet hypotéky po 5 letech	46
Tabulka 16 - Zůstatek jistiny úročen plným úrokem	48
Tabulka 17 - Výpočet hypotéky po 5 letech	48
Tabulka 18 - Srovnání výšky jistiny po 5 letech	49
Tabulka 19 - Výpočet hypotéky pro úrokovou sazbu 1,49 % p.a.	53

9 Seznam grafů

Graf 1 – Počet dokončených bytů v ČR pro rok 2014 a 2015	17
Graf 2 – Počet dokončených bytů na Slovensku pro rok 2014 a 2015	18
Graf 3 – Průměrné ceny nemovitostí v ČR	19
Graf 4 – Ceny nemovitostí na Slovensku	20
Graf 5 – Ceny nemovitostí dle krajů	21
Graf 6 - Hodnota úvěru VUB banka	40
Graf 7 - Hodnota úvěru ČSOB banka	41
Graf 8 - Hodnota úvěru třetí banka	42
Graf 9 – Celkové proplacení hypoték banka	43
Graf 10 – Celkové proplacení Tatra banky	45
Graf 11 - Celkové proplacení VUB banky	47
Graf 12 - Celkové proplacení SLSP	48
Graf 13 – Rozdíl zůstatku jistiny po 5 letech	49
Graf 14 – Celkové srovnání jednotlivých bank	50
Graf 15 – Konečné srovnání hypoték	54

10 Seznam obrázků

Obrázek 1 – Index stavební produkce v EU 1. pololetí 2015	16
Obrázek 2- Stavební spoření časový průběh	31
Obrázek 3 – Překlenovací úvěr	33
Obrázek č. 4 – Mapa vybrané lokality	37
Obrázek 5 - Fotodokumentace rodinného domu	39