

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

PROVOZNĚ EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA STATISTIKY



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**STATISTICKÁ ANALÝZA MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ
V OBLASTI BYDLENÍ**

Václav Velík

© 2012 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra statistiky

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Velík Václav

Provoz a ekonomika

Název práce

Statistická analýza možností financování v oblasti bydlení

Anglický název

Statistical analysis of financing possibilities in the accommodation area

Cíle práce

Cílem práce je statistická komparace možností financování bytových potřeb obyvatelstva. Práce se zaměří na srovnání úvěrů ze stavebního spoření s hypotéčními úvěry jako nejběžnější formy poskytnutí prostředků na získání vlastního bydlení. V rámci práce bude provedeno a analyzováno dotazníkové šetření. Výsledky analýz budou využity pro formulaci návrhů a doporučení při financování vlastního bydlení. Podkladové údaje budou získány ze stavebních spořitelen, z Asociace českých stavebních spořitelen, z hypotéčních bank a z bank nabízejících úvěry na bydlení, dále z ČSÚ, z MMR, z MF ČR a z provedeného dotazníkového šetření.

Metodika

Vytvořená databáze bude statisticky vyhodnocena pomocí metod z oblasti časových řad, indexní analýzy a z oblasti analýzy závislosti kvalitativních znaků.

Harmonogram zpracování

Studium odborné literatury a odborných textů: 03/2011-09/2011

Předložení konečné podoby literární rešerše : 10/2011

Sběr a zpracování dat : 08/2011-01/2012

Předložení konečné podoby bakalářské práce : 02/2012

Rozsah textové části

30 - 40 stran

Klíčová slova

bydlení, financování, stavební spoření, hypotéka, řádný a překlenovací úvěr, hypoteční úvěr, státní podpora, cílová částka, úroková sazba, bytové potřeby, statistická analýza, dotazníkové šetření

Doporučené zdroje informací

DOUCHA, R.: Stavební spoření: výhody a rizika. Praha: Grada, 1995. ISBN 80-7169-182-8.
HINDLS, R., HRONOVÁ, S., SEGER, J., FISCHER, J.: Statistika pro ekonomy. Praha: Portál, 2004. ISBN 978-80-86946-43-6.
LUX, M., SUNEGA P.: Jak dobře investovat do bydlení. Praha: Sociologické nakladatelství, 2006. ISBN 80-86429-56-3.
POLÁKOVÁ, O. a kol.: Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5.
REVENDA, Z. et al.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Praha: Management Press, 2005. ISBN 80-7261-132-1.
SYROVÝ, P.: Financování vlastního bydlení. Praha: Grada Publishing, 2005. ISBN 80-247-1097-8.
VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ J.: Financování bydlení. Brno: ERA, 2007. ISBN 978-80-7366-079-6.

Další literatura bude doporučena v průběhu zpracování bakalářského úkolu.

Vedoucí práce

Prášilová Marie, doc. Ing., CSc.

Termín odevzdání

březen 2012



doc. RNDr. Bohumil Kába, CSc.

Vedoucí katedry



prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.

Děkan fakulty

V Praze dne 21.11.2011

Čestné prohlášení

Tímto čestně prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Statistická analýza možností financování v oblasti bydlení“ zpracovával samostatně, pouze s použitím uvedené literatury, metod a zdrojů.

V Praze, dne 20. 11. 2012

.....

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval své vedoucí práce doc. Ing. Marii Prášilové CSc., za velmi cenné rady, připomínky a odborné vedení při zpracování mé bakalářské práce. Dále děkuji všem, kteří mi poskytli data a odborné informace.

Statistická analýza možností financování v oblasti bydlení

Statistical analysis of financing possibilities in the accommodation area

Souhrn

Úvěr ze stavebního spoření a hypotéční úvěr jsou nejčastější volba při financování vlastního bydlení v České republice. Předmětem bakalářské práce je vymezení základních pojmů z oblasti bydlení, objasnění termínů hypotéční úvěr, stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření, a dále charakterizace bytové politiky a relevantní legislativy. Vlastní práce zahrnuje vývoj a následnou predikci vybraných ukazatelů těchto produktů, porovnání nabídky vybraných bank a stavebních spořitelen na českém úvěrovém trhu a také doporučení nejvhodnější nabídky při koupi nemovitosti pomocí modelového příkladu. Dále práce, na základě zpracování dotazníkového šetření statistického výběrového souboru, vyhodnocuje vlastní preference a závislosti vybrané jednotky při financování bydlení. Případné návrhy a doporučení jsou součástí vlastní práce.

Klíčová slova

Bydlení

Financování

Stavební spoření

Hypotéční úvěr

Úvěr ze stavebního spoření

Státní podpora

Cílová částka

Úroková sazba

Statistická analýza

Dotazníkové šetření

Summary

Building savings loan and mortgage loan is the most frequent option of housing funding in Czech republic. This thesis deals with the basic concepts from the area of housing, explanation of terms - mortgage loan, building savings, building savings loan – and furthermore characterization of housing policy and relevant legislation. The thesis includes development and consecutive prediction of selected indicators of these products, supply comparison of selected banking-houses and building societies on the loan market in the Czech republic and also the recommendation of optimal offer of real property purchase by means of model example. Furthermore, the thesis evaluates preferences and dependencies of the selected unit during housing funding on the basis of questionnaire survey of statistical sample set. Possible suggestions and recommendations are part of the thesis.

Keywords

Housing

Funding

Building savings

Mortgage loan

Building savings loan

Subvention

Target amount

Interest rate

Statistical analysis

Questionnaire survey

OBSAH:

1	ÚVOD.....	4
2	CÍL A METODIKA PRÁCE.....	5
2.1	Cíl.....	5
2.2	Metodika.....	5
2.2.1	Časové řady.....	5
2.2.2	Dotazníkové průzkumy a jejich zpracování.....	6
3	LITERÁRNÍ REŠERŠE.....	9
3.1	Finanční trh a bankovní systém.....	9
3.1.1	Finanční trh.....	9
3.1.2	Bankovní systém.....	9
3.2	Základní pojmy v oblasti bydlení.....	10
3.2.1	Byt, dům, obydlí a pojem bydlení.....	10
3.2.2	Trh s byty.....	11
3.2.3	Úloha státu (bytová politika).....	11
3.3	Bytová politika v ČR a EU.....	12
3.3.1	Bytová politika v ČR.....	12
3.3.2	Snížené DPH u bytové výstavby.....	14
3.3.3	Bytová politika v EU.....	14
3.4	Ceny a financování bydlení.....	15
3.4.1	Ceny bydlení.....	15
3.4.2	Financování bydlení.....	17
3.4.3	Úvěr.....	18
3.5	Základní úvěrové bankovní produkty při financování bydlení.....	21
3.5.1	Stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření.....	21
3.5.2	Hypotéční úvěr.....	23
4	CHARAKTERISTIKA TRHU VYBRANÝCH PRODUKTŮ V ČR.....	27
4.1	Vývoj stavebního spoření a hypotéčního úvěru.....	27
4.1.1	Vývoj stavebního spoření.....	27
4.1.2	Vývoj hypotéčního úvěru.....	30
4.2	Benefity i nevýhody vybraných produktů k financování bydlení.....	31
4.2.1	Přínos pro klienta i nevýhody stavebního spoření.....	31
4.2.2	Výhody a nevýhody hypotéčního úvěru.....	32
4.3	Vývoj úrokových sazeb úvěrů u vybraných produktů.....	32
5	ANALÝZA DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ.....	34
5.1	Predikce vývoje vybraných ukazatelů pomocí statistické analýzy časových řad.....	34
5.2	Srovnání možností financování podle modelové situace.....	37
5.3	Srovnání finanční dostupnosti u dokončených bytů v letech 2001 až 2011.....	39
5.4	Analýza dotazníkového šetření.....	40
5.5	Návrhy a doporučení.....	48
6	ZÁVĚR.....	49
7	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	51
8	PŘÍLOHY.....	54

1 ÚVOD

Každý z nás v životě řešil, řeší nebo bude řešit otázku bydlení a vše co s ním souvisí. K našim potřebám již od nepaměti patří mít vlastní samostatné bydlení. Místo, kde trávíme náš volný čas, odpočíváme, cítíme se bezpečni a žijeme náš vlastní soukromý život. Toužíme mít střechu nad hlavou, která nám dává pocit nejen existenční, ale i společenský. Tyto touhy začínají již od našeho dospívání. Samozřejmě potřebujeme tyto touhy a potřeby uspokojit, a proto hledáme možnosti, jak tohoto uspokojení co nejnáze dosáhnout. Jelikož neuspokojené potřeby mohou způsobit společenskou frustraci či nespokojenost a vést i k sociálním problémům. Samostatné bydlení je považováno dle praktických i teoretických zkušeností za velice důležitý faktor, který ovlivňuje rozhodování lidí v jednotlivých obdobích života. Značí ekonomickou nezávislost i osvobození jednotlivce od původní rodiny. Z těchto poznatků již nelze označit bydlení jen materiálním statkem. Ovlivňuje a utváří mezigenerační vztahy i vztahy mezi partnery. Netýká se to jen mladých lidí, kteří se snaží osamostatnit, ale i těch, kteří nenacházejí v současné bytové situaci uspokojení. Jejich nynější bydlení jim již nevyhovuje. Problémem obou skupin může být však nedostatek kapitálu na koupi či stavbu nového bydlení, zvláště pak u mladých lidí, kteří jsou teprve na začátku své pracovní kariéry. Další skupinou jsou osoby, které investují do bydlení za účelem uložení peněz a jejich zhodnocení.

Jakým způsobem si byt či dům pořídíme, závisí již na možnostech a omezeních každého z nás. Bydlení je velmi drahý statek. K zajištění je nutné vynaložit velké množství práce a materiálu, toto snažení by mělo odpovídat ceně i významu bydlení. Ne všichni zdědí či dostanou byt od svých příbuzných. Ti méně šťastní se musí o sebe postarat sami či spoléhat na pomoc rodičů nebo na bytovou politiku státu. Bytovou politiku se snaží řešit každá vláda, jelikož problémy s bydlením se prolínají do ekonomické i sociální oblasti. Cílem je zajistit a vytvořit vhodné fiskální, institucionální a právní prostředí pro aktivity aktivních účastníků na trhu s byty.

Vedle existence trhu s realitami existuje i trh v oblasti poskytování úvěrů na bydlení. Mezi využívané formy financování vlastního bydlení v dnešní době bezesporu patří úvěry ze stavebního spoření a hypotéční úvěry.

2 CÍL A METODIKA PRÁCE

2.1 Cíl

Cílem a zadáním mé bakalářské práce je popsat a analyzovat vývoj a současný stav nejvíce používaných forem při financování vlastního bydlení. Rozborem některých jejich ukazatelů nastínit vývojový trend do budoucna. Za pomoci dotazníkového šetření zjistit a statisticky vyhodnotit na vybraném vzorku, zda existují rozdíly v preferencích dvou věkových skupin v otázkách spojených se spořením a úvěrováním. Na modelovém příkladu určit výhodnější variantu při financování vlastní nemovitosti. Snahou je, aby čtenář obecně pochopil principy a fungování trhu se stavebním spořením a hypotéčním úvěrem.

2.2 Metodika

Pro dosažení požadovaných cílů budou použity statistické metody z oblasti časových řad, indexní analýzy a analýzy závislosti kvalitativních znaků.

2.2.1 Časové řady

Základní pojmy

S chronologicky uspořádanými údaji se běžně každodenně setkáváme, aniž bychom si skutečně uvědomili, že se jedná vlastně o časovou řadu. O věcně a prostorově srovnatelná pozorování, která jsou uspořádaná v čase. Časová řada patří mezi základní nástroje statistické analýzy dynamiky hromadných jevů. Zpravidla se uvádí jako množina pozorování kvantitativní charakteristiky s časovým vývojem. Porozumět minulosti, odhadnout možný vývoj i specifikovat dosažené hodnoty ukazatelů se snažíme pomocí zjednodušených charakteristik, metod analýzy a prognózy časových řad.

Modelování časových řad

Tradičním výchozím principem modelování časových řad je jednorozměrný model. K němu se mimo jiné přistupuje způsobem pomocí klasického (formálního) modelu v aditivním či multiplikativním tvaru, který vychází z dekompozice řady na čtyři složky.

Výběr vhodné funkce můžeme provést subjektivně na základě grafického zobrazení a určení podobnosti vývojové tendence sledované časové řady s některou známou funkcí,

nebo na základě logického úsudku. V praxi se výběr trendové funkce provádí většinou empiricky. Parametry se odhadnou pomocí metody nejmenších čtverců. Při této metodě je požadavek, aby součet čtverců odchylek jednotlivých hodnot časové řady od trendu byl minimální. [5]

Popis trendové složky

Popis tendence vývoje analyzované řady je pomocí trendových funkcí. V práci byla použita kvadratická (2) a lineární trendová funkce (1):

$$Tt = a + b \cdot t \quad (1)$$

$$Tt = a + b \cdot t + c \cdot t^2 \quad (2)$$

Intervalová prognóza

Za předpokladu, že reziduální odchylka tvoří bílý šum je možné dokázat, že predikovaná hodnota zkoumané časové řady se bude nacházet s pravděpodobností $1 - \alpha$

v intervalu: $P(y'_{t+i} - t_{\alpha} \cdot s_{y_{t+i}} \leq y_{t+i} \leq y'_{t+i} + t_{\alpha} \cdot s_{y_{t+i}}) = 1 - \alpha$,

$$I_{yx} = \sqrt{1 - \frac{\sum (y_i - y'_i)^2}{\sum (y_i - \bar{y})^2}} \quad s_{y_{t+i}} = s_y \cdot \sqrt{(1 - I^2) \cdot \frac{n(n^2 - 1) + 12i^2}{(n^2 - 1) \cdot (n - 2)}}$$

2.2.2 Dotazníkové průzkumy a jejich zpracování

Zjišťování názorů, postojů a motivací obyvatelstva je nutné pro rozhodovací funkce v oblasti sociální, ekonomické a především manažerské sféry. K tomuto účelu slouží různé anketní či dotazníkové šetření.

Příprava a provádění dotazníkových průzkumů

Existují tyto etapy při dotazníkových průzkumech:

- vytvoření projektu výzkumu;
- definování jednotek, stanovení nutného rozsahu výběru a způsobu výběru;
- vlastní rozpracování dotazníku;
- ověření dotazníku, provedení pilotního průzkumu;
- vlastní shromažďování materiálu;
- analýza získaného materiálu a jeho zobecnění.

Před případným šetřením se stanoví forma dotazování (anketa, dotazník či rozhovor), druhy a počet otázek a forma odpovědí na otázky.

Statistické metody vhodné pro hodnocení dotazníkových průzkumů

K vyhodnocení jednotlivých otázek používáme základní statistické popisné charakteristiky. Hlavně pomocí absolutních a relativních četností. Důležitou otázkou je, jak budeme výsledky četností prezentovat. Nejlepší možnost je formou grafu, kde je to jasné a přehledné. Pro další zpracování a zjišťování vzájemných vztahů mezi jednotlivými odpověďmi používáme metodu analýz kvalitativních znaků.

Samotné odpovědi zpracováváme ve formě kontingenční tabulky. Jejich analýzou se řeší dva problémy: test závislosti kvalitativních znaků (1) a posouzení síly závislosti pomocí Pearsonova koeficientu kontingence (2).

$$\chi^2 = \sum \sum \frac{(n_{ij} - n_{oj})^2}{n_{oj}} \quad n_{ij} \dots \text{skutečné četnosti} \quad (1)$$

$n_{oj} \dots$ teoretické četnosti

$$C = \sqrt{\frac{\chi^2}{\chi^2 + n}} \quad ; \quad C_n = \frac{C}{C_{max}} \quad (2)$$

K podrobnější analýze výsledků (síly závislosti) slouží metoda znaménkové schéma odchylek. Určuje, ve kterých kombinacích znaků se sdružené četnosti statisticky významně odlišují od hypotetických četností. Zjišťujeme kombinaci znaků s největší mírou na ovlivnění výsledku [18].

Elementární prostředky srovnávání ukazatelů

Řadu indexů nazývané bazické (3) dostaneme, porovnáme-li hodnoty ukazatele vzhledem ke stejnému období (bázi). Absolutní přírůstek vyjádříme pomocí rozdílu (4). Porovnáme-li hodnoty ukazatele vzhledem k předcházejícímu období, dostaneme indexy řetězové (5), které mají měnicí se základ. Absolutní přírůstek počítáme podle vzorce (6)

$$I_{i/0} = \frac{q_i}{q_0} \quad (3)$$

$$\Delta = q_i - q_0 \quad (4)$$

$$I_{i/i-1} = \frac{q_i}{q_{i-1}} \quad (5)$$

$$\Delta = q_i - q_{i-1} \quad (6)$$

Řetězové indexy charakterizují tempo růstu či poklesu daného ukazatele, používá se i označení koeficienty růstu (7) a koeficient přírůstku/úbytku (8). Geometrickým průměrem koeficientů růstu dostaneme průměrný koeficient růstu (9). [18]

$$k_i = \frac{q_i}{q_{i-1}} \quad ; \quad 1 - \frac{q_i}{q_{i-1}} \quad (7, 8)$$

$$\bar{k} = \sqrt[n]{\frac{q_1}{q_0} \cdot \frac{q_2}{q_1} \cdot \frac{q_3}{q_2} \dots \frac{q_n}{q_{n-1}}} = \sqrt[n]{\frac{q_n}{q_0}} \quad (9)$$

Výpočet měsíční splátky anuity a úroky z ní

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

$a_{p.m.}$... měsíční výše anuity

HU ... výše hypotéčního úvěru

$i_{p.a.}$... měsíční úroková sazba

n ... doba splatnosti v letech

$$U_{r+1} = a_{p.m.} \cdot \left[1 - \left(\frac{1}{1 + i_{p.m.}} \right)^{n \cdot 12 - r} \right]$$

U_{r+1} ... úroky z měsíční anuity

$i_{p.m.}$... m. úroková sazba z úvěru

$n \cdot 12 - r$... doba v měsících od

termínu do splatnosti úvěru [16]

Výpočet efektivního úroku

Jak výhodný je úvěr zjišťujeme pomocí efektivního úroku, který v sobě zahrnuje i veškeré poplatky. Nejprve vypočítáme nákladovost. Tu poté přes tabulky doplníme.

$$\frac{\text{POPLATEK ZA UZAVŘENÍ SMLOUVY V TISÍCÍCH}}{\text{VÝŠE HYPOTÉČNÍHO ÚVĚRU V MILIONECH}} = \text{NÁKLADOVOST ÚVĚRU}$$

$$\frac{\text{MĚSÍČNÍ POPLATKY ZA SPRÁVU ÚČTU V KORUNÁCH}}{\text{VÝŠE HYPOTÉČNÍHO ÚVĚRU V MILIONECH}} = \text{NÁKLADOVOST ÚVĚRU [20]}$$

3 LITERÁRNÍ REŠERŠE

3.1 Finanční trh a bankovní systém

3.1.1 Finanční trh

Trh obecně představuje proces nákupu a prodeje. Obvykle se trh člení na trh zboží a služeb, trh výrobních činitelů (půdy, práce) a finanční trh. Finanční trh je citlivým barometrem prosperity a neúspěchů hospodářského vývoje. [7]

V ekonomice dochází k situacím, kdy subjekt má dostatek finančních prostředků (přebytek) či naopak jejich nedostatek (deficit). Jejich přemísťování od přebytkových subjektů k deficitním umožňuje systém finančních trhů a to cestou vytváření a obchodování finančních instrumentů. To umožňuje, že prostředky jsou alokovány k těm deficitním subjektům, které je nejefektivněji dokážou využít (tzn., že jsou ochotny zaplatit nejvyšší rizikově očištěnou cenu za získání kapitálu). [7, 14]

Finanční trhy tedy můžeme vymezit jako systém institucí a instrumentů, které zabezpečují pohyb peněz a kapitálu ve všech formách mezi různými ekonomickými subjekty a to na základě nabídky a poptávky. [14]

Finanční trhy se dělí z hlediska účelu na trhy peněžní a kapitálové. Z hlediska instrumentů na trhy depozit, úvěrů a cenných papírů. [16]

To, že se zápůjční fondy nabízejí a poptávají jako likvidita, jako prostředek k zajištění platební schopnosti, je typické pro peněžní trhy. Pro trhy kapitálové je naopak běžné, že se na nich obchoduje se zápůjčními fondy především jako s kapitálem (tedy se úspory převádějí na investice). Depozitní operace se uskutečňují formou vkladů na účty a výběrů prostředků z nich. Úvěrové pak formou poskytování a splácení úvěrů. Tyto operace mají většinou individuální, adresný charakter a realizují se na smluvních základech. Operace s cennými papíry se uskutečňují formou jejich koupě a prodeje. [1, 16]

3.1.2 Bankovní systém

Bankovní systém v zemi je tvořen centrální bankou a soustavou obchodních bank působících v této zemi, jejich vzájemnými vztahy a rovněž jejich vztahy k okolí (podnikovému sektoru, domácnostem, státu a zahraniční). Funkce a způsob fungování

bankovního systému je determinován zejména existujícím ekonomickým prostředím v dané zemi. Také tradicí i zapojením země do mezinárodní spolupráce. [14]

Bankovní soustavu tvoří různé bankovní instituce, jejíž činnost se může velmi odlišovat. Celou škálu bankovních produktů pro nejširší okruh klientů zajišťují univerzální banky. Druhým typem jsou banky specializované, které se zaměřují pouze na určitý druh bankovních obchodů či služeb, klientelu či obor podnikání. Mezi ně patří spořitelny, stavební spořitelny, úvěrová družstva, hypoteční banky, investiční a rozvojové banky.

Základní činností obchodní banky, jako podnikatelského subjektu, je přijímat vklady od fyzických či právnických osob a poskytovat jim úvěry na vlastní účet. Zvláštním zákonem bývá vymezeno postavení a funkce bank. [14]

Hlavním pasivem (závazkem) obchodní banky jsou např. vklady jejich zákazníků, které jim banka dluží. Naopak hlavními aktivy jsou např. úvěry (půjčky), které banka poskytuje podnikatelům a lidem, ze kterých získává navíc úroky (poplatky za půjčení peněz). [1, 6]

Bankovní půjčka je závazkem vypůjčitele (dlužníka), který ji musí splatit i s úrokem. Banka očekává, že se jí úvěr nejen vrátí, ale že dostane i navíc úrok, který více než kompenzuje její náklady spojené s úřadováním okolo každého úvěru a riziko, že dlužník nakonec nezaplatí. Špatně poskytnutý úvěr se může přihodit i té nejlepší bance, ale celkově se obchodní banky jedna od druhé liší právě tím, jak opatrně a předvídavě umí půjčovat peníze tak, aby špatně poskytnutých úvěrů bylo co nejméně. Banka se snaží získat depozita tj. přimět majitele úspor, aby je uložili právě u ní, tím, že jim za to platí úrok, a tím, že deponentům nabízí za poplatek, který zpravidla ani nekryje náklady, další služby. Banky tedy dosahují zisku tím, že peníze, které jsou u ní deponovány (uloženy), půjčují a investují za vyšší úrok, než jaký samy platí svým deponentům (vkladatelům). [6]

3.2 Základní pojmy v oblasti bydlení

3.2.1 Byt, dům, obydlí a pojem bydlení

Pro účely zákona č. 72/1992 Sb., o vlastnictví bytů se ve smyslu § 2 písmene b) bytem rozumí místnost či soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Vyhláška č. 376/1992 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 83/1976 a také v ČSN 73 43 01 definuje byt jako soubor místností a prostorů pod

společným uzavřením, splňující požadavky na trvalé bydlení stavebně technickým i funkčním uspořádáním a vybavením. [11]

Dle zákona č. 47/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je bytovým domem stavba pro bydlení, ve které odpovídá více než polovina podlahové plochy požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto bydlení určena. Rodinným domem se rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení, a v níž jsou nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. [30]

Obydlí lze definovat jako prostor sloužící k bydlení, který se liší od jiných druhů zboží. Je dlouhodobé spotřeby s vysokou životností a pořizovací cenou. Obydlí je vázáno na pozemek a tudíž fixováno v prostoru (nelze s ním hýbat).

Bydlení bezesporu patří mezi hlavní lidské potřeby a místem, kde se tato potřeba naplňuje je právě obydlí. Bydlení je předmětem celospolečenského zájmu a mezi základní formy patří vlastnické a nájemní bydlení. Jedná se o velmi heterogenní zboží. Jeho nabídka je rozmanitá co do ceny, kvality i místa. [10, 28]

3.2.2 Trh s byty

Trh s byty je z důvodu rozmanitosti rozdělen a tvořen soustavou lokálních trhů, které se vzájemně liší. Je velmi netransparentní a je ovlivňován i jinými trhy (např. pozemkovými či kapitálovými). Neodpovídá klasickému pojetí trhu (kde dochází v relativně krátkém časovém období k nastolení rovnováhy mezi poptávkou a nabídkou). Pro tento trh je právě typická nízká cenová elasticita nabídky i poptávky.

Celkovou nabídku na trhu s byty tvoří všechny zamýšlené prodeje. Poptávku po bydlení určuje rozhodnutí domácností o koupi, které je ovlivněno několika faktory (např. cenou, geografickými trendy či momentální fiskální i monetární politikou státu.) [11,28]

3.2.3 Úloha státu (bytová politika)

V mezinárodních dokumentech jako např. ve Všeobecné deklaraci lidských práv nebo v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech OSN smluvní státy uznávají právo obyvatele daného státu na uspokojivou životní úroveň pro každého občana i jeho rodinu zahrnující v to i byt. Státy budou podnikat odpovídající kroky, aby uskutečnili naplnění tohoto práva. Nelze ho chápat jako nárok jednotlivce, aby

mu stát zajistil přiměřené bydlení, nýbrž by měl stát vytvářet podmínky ekonomické, sociální a legislativní k dostupnosti bydlení pro své občany. Nejedná se tedy o právo na bydlení, které by mělo přímo vynutitelný charakter. Občan v tržních podmínkách na sebe bere odpovědnost za obstarání si vlastního bydlení a stát by měl zajistit rovné podmínky bydlení všem skupinám domácností. [26]

Bytová politika státu si dává za cíl dosáhnout fungující tržní mechanismus i v případě bydlení. Nastavení jasných pravidel, zamezení možnosti zneužívání nájemných vztahů na něčí úkor a efektivní využití bytového fondu. Lidé i v současnosti zastávají názor, že stát by se měl o ně postarat, a tudíž jim zajistit veškeré životní potřeby včetně bydlení. Jedná se o desítky let zažitou představu, která vychází z minulosti, kde stát skutečně zajišťoval či velmi razantně podporoval hromadnou výstavbu bytů i sociálního bydlení. Přidělované byty přes úřední pořadník, nízké a regulované nájemy, ceny energií i služeb, které snižovaly náklady na bydlení. V dnešní době se očekává od státu jeho nezastupitelnost při vytváření dostatku prostoru i účinných mechanismů pro vlastní iniciativu každého z nás při obstarávání si samostatného bydlení.

3.3 Bytová politika v ČR a EU

3.3.1 Bytová politika v ČR

Bytový fond v ČR je sice srovnatelný evropskému průměru svou velikostí, ale je z pohledu stavebního i energetického stále zanedbaný a navíc zastaralý. Například dle odhadů Centra regenerace panelových domů je ještě nutná investice ve výši 546 mld. Kč k provedení nutných oprav jen v bytových domech. Z důvodu zatím neukončené deregulace nájemného také dochází k deformacím na trhu s nájemným bydlením. Vlastníci nemovitostí nemají tak dostatečné zdroje na opravy a modernizaci tohoto bydlení. Vlastníci obecních bytů, získaných privatizací, jsou na tom obdobně. Ne každý, z důvodů omezených příjmů a velké finanční zátěži při koupi bytu, je schopen se následně postarat a modernizovat své obydlí.

V ČR si bytová politika státu dává za cíl k vytvoření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech účastníků na trhu s byty. Podporovat fungování tržního prostředí trhu s byty a činit podpůrné kroky, které jsou cílené na skupiny domácností, které se nemohou o své bydlení samy postarat. [27, 28]

Bytovou politiku schvaluje vláda a je závazná pro všechny jednotlivé resorty. V roce 2011 byla schválena Koncepce bytové politiky do roku 2020 vypracovaná Ministerstvem pro místní rozvoj, které také poskytuje i finanční podporu pro bytovou politiku. Koncepce je závazný strategický dokument, v kterém je stanoven směr vývoje i konkrétní kroky v oblasti bydlení. Další finanční poskytovatelé jsou Ministerstvo financí, Ministerstvo životního prostředí a Ministerstvo práce a sociálních věcí v rámci svých programů. Mezi hlavní formy podpory bydlení patří:

- příspěvek na stavební spoření,
- snížené DPH pro novou výstavbu a opravy v kategorii sociálního bydlení,
- osvobození od platby daně z příjmu v případě prodeje (stanovené zákonem),
- možnost odečtu souvisejících investic jakožto uznatelného nákladu od základu pro výpočet daně z příjmu z pronájmu nemovitosti pro bydlení,
- možnost odečtu úroků z úvěru na pořízení bydlení od základu pro výpočet daně z příjmu,
- úrokové dotace, záruky a poradenství v rámci programu Nový Panel,
- úvěry pro mladé rodiny do 300 tisíc i s dotací 30 tisíc při narození dítěte a podpora splátek úroků z úvěru pro mladé do 36 let,
- úvěry pro obce na modernizaci a podporu oprav,
- dotace na výstavbu sociálních bytů a záruky za úvěry čerpané na výstavbu nájemních bytů,
- podpora výstavby technické infrastruktury pro následnou bytovou výstavbu,
- podpora výstavby podporovaných bytů (pečovatelský a vstupní byt),
- podpora regenerace panelových sídlišť, bytových domů i revitalizace obytného prostředí + program Zelená úsporám,
- příspěvek na bydlení k úhradě části nákladů na přiměřené bydlení,
- doplatek na bydlení jako dávka pomoci v hmotné nouzi na odůvodněné náklady na bydlení. [27]

Ve srovnání s ostatními státy EU je ČR v oblasti bydlení aktivní. Využívá nástroje, které podporují nabídku i poptávku po bydlení. Nynější veřejné finance jsou velmi zatížené dotační bytovou politikou a bude zřejmě nezbytné toto změnit z důvodu chybějících financí ve veřejném rozpočtu. Další kroky se budou nejspíše ubírat k systému založenému na zárukách státu, zvýhodněných úvěrech a nalezení nových zdrojů financování (např.

aktivní využívání fondů EU, příjmy z prodeje emisních povolenek, jiné soukromé zdroje, finanční inženýrství aj.) [27, 28]

3.3.2 Snížené DPH u bytové výstavby

Snížená sazba DPH v ČR se dle platných zákonů uplatňuje při poskytování stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby nebo při opravě staveb vymezených stavebním zákonem, včetně jejich příslušenství. Tato snížená sazba se projevuje i u staveb pro sociální bydlení. Bytem pro sociální bydlení se rozumí byt, který nepřesahuje 120 m² podlahové plochy. Pro rodinný dům je to 350 m². U bytového domu nesmí být v domě i jiné byty než pro sociální bydlení. [30]

V daňové reformě došlo od 1. 1. 2012 ke zvýšení snížené sazby DPH z deseti procent na čtrnáct, a dále dle návrhu vlády dojde ke zvyšování daní v dalších letech. Daňové úpravy sebou bezesporu přináší zvyšování cen u služeb i zboží, které byly zařazeny do snížené sazby DPH (např. výstavba nových sociálních bytů, opravy a modernizace bytového fondu atp.)

Samozřejmě není ještě zcela jasné, zda se skutečně celý nárůst DPH promítne do cen nemovitostí najednou či dojde, nebo naopak nedojde, k jejímu celému promítnutí do konečné ceny. Situace na trhu s byty není nakloněna ke zvyšování cen, vzhledem k tomu, že na nynějším trhu s byty stále převyšuje nabídka před poptávkou. V nabídce je např. vícero nemovitostí, které zatím nemají a hledají svého potenciálního majitele. Pokud by skutečně došlo k nárůstu ceny, byla by prodejnost některých nemovitostí ještě menší. Případné zvyšování cen se bude odvíjet dle situace na trhu s byty a na celkovém ekonomickém vývoji, který s bytovou politikou a bydlením úzce souvisí.

3.3.3 Bytová politika v EU

Komparace finanční dostupnosti bydlení a nástrojů podpory bytové politiky jednotlivých zemí EU s ČR není zrovna jednoduché, jelikož každá země prošla jiným historickým vývojem a složení bytového fondu podle vlastnictví je různé. Nelze přesně stanovit, které instrumenty pro podporu jsou vhodné v našich podmínkách bez detailní analýzy trhů s byty v té dané zemi. Společná bytová politika EU není v souladu se zásadou subsidiarity (delegací rozhodovacích kompetencí a zodpovědnosti na nejnížší možnou úroveň ve veřejné správě - té nejbližší k občanům), proto EU nemá pravomoc vydávat

zákony týkající se bytové politiky, i když se týkají politiky jednoho členského státu a tudíž nemůže financovat jednotlivé bytové projekty. Jednotlivé členské státy nesou vlastní zodpovědnost za svou bytovou politiku.

Hlavní možné přímé i nepřímé formy podpory bydlení uplatňované v zemích EU:

- zvýhodněné úvěry poskytované za nižší než průměrnou úrokovou sazbu,
- nevratné investiční a neinvestiční dotace na podporu splátek úroků z úvěrů a dotace, které jsou zahrnuty do realizovaných činností,
- odečet zaplacených úroků z úvěru na nové bydlení,
- při prodeji nemovitostí osvobození od daně z příjmu,
- snížené DPH u nové bytové výstavby,
- možnost započtení výdajů na nájemném do daňové ztráty. [27, 31]

Ve většině případů státy na začátku rozvoje státní bytové politiky, využívají či využívaly přímé financování ze státního rozpočtu za pomoci vybraného resortu zaměřenou na novou veřejnou výstavbu sociálních i obecných bytů. Postupně ale docházelo či dochází k zakládání jiného subjektu, který je oddělený od tohoto resortu s novými kompetencemi ohledně bytové politiky. Míří převážně na zajištění rovnějšího přístupu k bydlení a částečné intervence v těch sférách, kde volný trh s bydlením selhává (např. poskytování záruk a úvěrů). [27]

3.4 Ceny a financování bydlení

3.4.1 Ceny bydlení

Byty v osobním, družstevním či státním vlastnictví, se po roce 1989 v ČR staly předmětem obchodování. Jejich ceny jsou determinovány nejen cenotvornými faktory určité konkrétní nemovitosti, ale i širšími vztahy mezi nabídkou a poptávkou a potažmo celkovou situací na trhu s bydlením. Hodnota bytu je potom velmi ovlivněna strukturou daného segmentu trhu. [4]

I když do značné míry dochází k ovlivňování trhu zásahy státu, jsou stále ceny za bydlení stanovovány ve většině případů existencí nabídky po bydlení na jedné straně a na druhé na poptávce domácností. Na trhu s velkou nerovnováhou mezi poptávkou a nabídkou mohou mít problémy obě strany. V případě vyšší nabídky jsou investoři či provozovatelé bydlení ohroženi ztrátou. Výnosy z prodeje nebo pronájmu nedosahují přiměřeného zisku či nepokryjí provozní náklady. Je možné, že tyto subjekty přesunou své

podnikání i na jiný trh. Ve většině případů jsou ale investoři připraveni krýt krátkodobou ztrátu (rozdíl mezi výnosy a investovanými prostředky), a jsou na možnost ztráty připraveni. Bydlení je zboží dlouhodobé spotřeby a investice do bydlení je nutné i tak posuzovat (z dlouhodobého hlediska). Vyšší poptávka, obzvláště v krátkodobém období, má za následek zvýšení ceny bydlení. Na cenu má vliv i výše a vývoj úrokových sazeb u dlouhodobých úvěrů (nízké sazby zvyšují poptávku a ta způsobuje růst cen) a také ekonomická situace domácností. [28]

Mezi základní způsoby oceňování nemovitostí patří tzv. stanovení administrativní ceny a ceny obvyklé. Administrativní cenou je označována cena nemovitosti stanovená na základě cenového předpisu, který je platný v době ocenění. Tedy určení ceny pomocí oceňovací vyhlášky ve sbírce zákonů (poslední je č. 364/2010). Konečným výsledkem takového oceňování je znalecký posudek. Zpracovat znalecký posudek může jen znalec dle náležitostí zákona o znalcích a tlumočnících č. 36/1967 Sb., ve znění zákona č. 322/2006 Sb., v platném znění a musí obsahovat všechny zákonné náležitosti. Při stanovování ceny obvyklé nejde o znalecký posudek nýbrž o určení obvyklé ceny neboli tržní ocenění. Zákon č. 151/1997 o oceňování majetku, v platném znění, rozumí obvyklou cenu jako cenu, která byla dosažena při prodeji podobného či stejného majetku ke dni ocenění. Zahrnují se všechny okolnosti, které mohou mít na cenu vliv. Do výše ceny se však nezapočítávají vlivy při mimořádných situacích na trhu jako např. přírodní či jiné kalamity nebo stav nouze aktérů při prodeji či koupi věci. Dále se nezahrnuje působení osobních postojů kupujícího či prodávajícího zejména jejich rodinné, majetkové či jiné vztahy a ani vliv zvláštní oblíbenosti tedy zvláštní hodnoty, která je majetku připisována a vyplývá z osobních vztahů k nim. [30]

Stanovování administrativní ceny se provádí především při jednáních, při kterých je potřeba ocenění pro soudní řízení či pro daňové účely jako např. výpočet daně při převodu nemovitosti, řešení pozůstalostních řízení či znalecké posudky při soudním řízení, nebo pro potřebu finančního úřadu. Při kvalitním a zákonném zpracování by měly být ceny stejných věcí skoro totožné.

Obvyklá cena se více používá při úkonech, kde dochází k reálnému využití peněz či je nutné znát u nemovitosti hodnotu v penězích, aby bylo možné případně přiměřeně finanční vypořádání. Tedy při prodejkách bydlení, při úvěrových řízeních u koupě bydlení, při zástavních řízeních nemovitostí, při dražbách, při majetkových vyrovnání atp. Při

stanovování ceny obvyklé však neexistují přesná pravidla ani metody a tudíž záleží jen na posouzení a vlastní odbornosti odhadce nebo znalce. Vlastní náhled na skutečnou hodnotu nemovitosti si lze tedy udělat jen velmi těžko. Velmi často není patrné, jaké metody byly použity při oceňování. Přizpůsobováním se potřebám konečného ocenění i může dojít ke zkreslení východisek pro samotné metody.

3.4.2 Financování bydlení

Cílem osobního finančního plánu je vytvoření rovnováhy mezi našimi budoucími finančními cíli a současnými očekávanými zdroji a následně nalezení nejefektivnější cesty k dosažení těchto cílů, které vychází z možností poskytující nám finanční trhy. [19]

Předpokladem realizace a dosažení našich vytčených cílů i v oblasti bydlení, vlastnit byt či dům, je mít dostatečný objem finančních prostředků.

Mezi finanční prostředky, jako základ financování, patří vlastní zdroje a externí zdroje úvěrového charakteru. V zemích s tržní ekonomikou se klade větší důraz na financování z vlastních zdrojů. Kdo nevlastní odpovídající kapitál má menší šanci získat nezajištěný úvěr.

Vlastní prostředky jsou klíčovým zdrojem financování ve většině zemí. Mohou to být prostředky jednotlivců či prostředky veřejné. Tvoří se na základě dlouhodobých úspor, rezerv či zisků z minulosti. Každý má právo na to, zda svůj důchod utratí ve spotřebě či část uspoří a následně tyto uspořené finance použije např. na realizaci vlastního bydlení. Ve srovnání s jinými zdroji financování jde o nejlevnější variantu. Jedná se ale o dlouhodobou záležitost, a čekání na vytvoření dostatečného množství peněz pro realizaci koupě, je pro někoho nerealistické. Navíc během času může dojít k navýšení ceny kupované nemovitosti. Proto se využívá i cizích zdrojů financování. [9]

Při pořizování vlastního bydlení z cizích prostředků se jedná o prostředky, které subjekt získává od jiného subjektu na trhu. Jde tedy o tržní zdroje. Aby bylo možné využít těchto prostředků, je nutné mít instituce, které je nabízí, neboli půjčují peníze (poskytují úvěr). Z důvodu existenčního tuto činnost dělají za úplatu. V EU mezi základní subjekty, které poskytují úvěry na bydlení, patří spořitelny, stavební spořitelny, komerční a hypotéční banky.

Mezi další zdroje financování patří prostředky, které proudí do bydlení z veřejných rozpočtů tzv. rozpočtové zdroje. Finance ze státního rozpočtu, z rozpočtů krajů i obcí

či státního fondu. Formou dotace či subvence (finanční podporou z veřejných prostředků bez a s přesným účelem použití). Tyto zdroje patří mezi nejdůležitější nástroje bytové politiky.

3.4.3 Úvěr

Ke střetu nabídky a poptávky po úvěrech dochází na úvěrovém trhu. Banky tvořící nabídku, nabízejí finanční prostředky s úročením, které je pro poptávající zajímavé a přiměřené. Poptávající je ochoten při této úrokové sazbě naopak platit za vypůjčené prostředky. Poptávajícím může být fyzická i právnická osoba, anebo jiné subjekty jako např. kraje, obce, rozpočtové organizace i nadace. Na trhu by mělo dojít k rovnovážnému stavu nabídky a poptávky po úvěrech, tedy v rovnovážném množství uskutečněných úvěrů při rovnovážné úrokové sazbě.

Úvěr lze charakterizovat jako půjčení vlastních prostředků třetí osobě za předem stanovených podmínek. Odměnou, za takovéto poskytnutí finančních prostředků třetí osobě, se považuje úrok. [11]

Úvěr se člení z hlediska času na krátkodobý se splatností do jednoho roku, střednědobý se splatností od jednoho roku do čtyř až pěti let a dlouhodobý se splatností nad čtyři až pět let. Z hlediska kvality na standardní (banka nepochybuje o jeho řádném úplném splacení a žádná ze splátek není po splatnosti déle než třicet dní), sledovaný (dlužník má dílčí problémy s placením, ale splátky nejsou po splatnosti déle než devadesát dní), ohrožený, který se dále dělí na nestandardní, pochybný a ztrátový (u tohoto úvěru je úplné splacení nepravděpodobné, ale není vyloučené). Z hlediska měny (v jaké měně jsou poskytnuty) a z hlediska zajištění (jaká je existence zajištění úvěru). [14]

Mezi základní druhy úvěrů patří:

- *provozní* - k financování běžného provozu podniku (např. úvěr na zásoby, úvěr na náklady, úvěr na pohledávky, revolvingový úvěr - stanovený úvěrový rámec a termín, kontokorentní úvěr - možné přečerpání zůstatku na běžném účtu do limitu, směnečný a lombardní úvěr - na základě zástavy cenných papírů),
- *investiční* - účelový k financování investičních potřeb klienta (jako je např. klasický investiční úvěr, úvěr konsorciální a syndikátní, hypotéční úvěr – poskytnut lze na investice do nemovitosti, na její výstavbu či pořízení

a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, dále předhypotéční a hypotéční úvěr na výstavbu, úvěr obcím tzv. komunální, úvěr rozvojový a úvěr konsolidační k restrukturalizaci dříve poskytnutých úvěrů),

- *americká hypotéka* (úvěr určený na cokoliv, není nutný účel půjčky),
- *spotřebitelský či spotřební* (k financování krátkodobých, střednědobých dlouhodobých, účelových i neúčelových úvěrů - neposkytují jen banky),
- *a úvěr ze stavebního spoření* (poskytnutý pouze na účely financování bytových potřeb). [3, 8]

Úročení úvěru

Vyjádří-li se úrok v procentech z hodnoty kapitálu za určité časové období, dostáváme úrokovou sazbu neboli úrokovou míru. Mezi základní úrokové míry patří:

- nominální úroková míra (sjednaná míra mezi smluvními stranami uvedené v úvěrové smlouvě a jejími nejdůležitějšími znaky jsou délka časového období, za které je poměřována a četnost skládání úroků),
- efektivní úroková míra (uměle vypočtená míra, která umožňuje porovnávání různých nominálních měr poměřovaných ve stejném období, ale s různou četností připisování úroků),
- zvažovaná úroková míra neboli uvažovaná (používaná pro diskontování respektive pro akumulování peněžních toků),
- a vnitřní výnosné procento (jedná se o uvažovanou úrokovou míru, při níž se čistá současná hodnota rovná nule). [12, 15]

Jsou dva druhy úročení. Při jednoduchém úročení se vyplacené úroky nepřičítávají k původnímu kapitálu a dále už se neúročí (úroky se počítají stále z původního kapitálu). O složitém úročení hovoříme, když se úroky připisují k peněžní částce a spolu s ní se dále úročí. Kombinací obou dostáváme úročení smíšené. Dochází k němu tehdy, jestliže jsou úroky připisovány po určitou dobu k počátečnímu vkladu a sním, jsou dále úročeny, ale na konci se již počítá úrok za kratší období než je úrokové období. Pokud zahrnujeme do úroku i inflaci, změnu cenové hladiny, pak se jedná o reálnou úrokovou míru. Naopak pokud nezahrnujeme inflaci, jde o nominální úrokovou míru (sazbu). [15]

Zajištění úvěru

Mezi nevýhody úvěrů patří jejich likvidita. Nejsou zcela likvidní a v případě potřeby se nedají rychle přeměnit na peníze. Představují větší riziko než jiná aktiva banky a tudíž se tyto rizika snaží banka eliminovat v podobě zajištění úvěru. K poskytnutému úvěru je vyžadováno odpovídající zajištění. Mezi základní druhy zajištění, které banky využívají, patří:

- záruka (nejběžněji se jedná o bankovní záruku, kdy jiná banka ručí za úvěr),
- ručení (jiná osoba, než dlužník, ručí společně s ním za jeho závazek),
- cese pohledávek (postoupení kvalitních pohledávek bance při neschopnosti splácení půjčeného úvěru),
- pojištění (pro případ smrti, trvalých následků úrazu, proti dlouhodobé neschopnosti splácet atp.),
- a zástava neboli převod vlastnického práva k aktivům klienta na banku (nejrozšířenějším typem zástavy jsou zástava nemovitosti a vinkulace vkladu). [3, 12]

Splácení úvěru

Existují různé způsoby, jakým je úvěr splácen. Např. pokud v průběhu trvání platnosti úrokové sazby platíme stále stejnou splátku, hovoříme o anuitním splácení. Na začátku je větší část prostředků splátkou úroků a menší splátkou samotného dluhu. Postupem času se to změní a úrok se zmenší. Při daňových odpočtech ze zaplacených úroků si lze snížit daňový základ a z počátku tak ušetřit na daních. Pravidelné konstantní částky se nazývají anuity. U progresivního splácení je zprvu splátka nižší a až časem se zvyšuje. Na začátku není takové finanční zatížení. Při degresivním splácení dlužník na počátku platí vysoké splátky a ta se pak časem snižuje. Jedná se o opak progresivního splácení. [3, 21]

Fixace úroku

Fixace je doba, kterou si předem s finančním ústavem dohodneme a po kterou máme neměnné podmínky dle smlouvy např. neměnnou výši úrokové míry po celou dobu vázaného období. Po tuto dobu je jistota, že se na podmínkách smlouvy s bankou nebude nic měnit. Existují různé doby fixace a záleží na klientovi, jakou dobu zvolí. [21]

3.5 Základní úvěrové bankovní produkty při financování bydlení

3.5.1 Stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření

Stavební spoření, a následně úvěr ze stavebního spoření či překlenovací úvěr, je jeden z hlavních prostředků při financování vlastního bydlení. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů a o doplnění zákona ČNR č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona ČNR č. 35/1993 Sb., i ve znění zákona č. 83/1995 Sb., definuje stavební spoření jako účelové spoření, které spočívá v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování zvýhodněných úvěrů a v poskytování příspěvku účastníkům stavebního spoření za splnění zákonných podmínek. [33]

Základní myšlenka podpory individuální bytové výstavby neboli stavebního spoření je poměrně stará. Idea vznikla ve 20. letech minulého století v Německu a dále se rozšířila do ostatních zemí až do dnešní podoby. Na začátku se jednalo pouze o vybírání příspěvků od svých členů a následnou výstavbu domů, které byly přidělovány losováním svých členů. Vznik stavebních spořitelen v ČR umožnil až zmiňovaný zákon z roku 1993. [20]

Provozovatel a účastník stavebního spoření

Provozovatelem stavebního spoření v souladu se zákonem č. 96/1993 se je u nás stavební spořitelna. Je to banka dle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, která vykonává činnosti povolené v bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další tímto zákonem stanovené činnosti. Podléhá bankovnímu dohledu ČNB. [33]

Účastníkem stavebního spoření se stává osoba, která se stavební spořitelnou uzavřela písemnou smlouvu dle občanského zákoníku o stavebním spoření. [33]

Za účastníka stavebního spoření se považuje fyzická či právnická osoba, která splňuje alespoň jednu z podmínek:

- je občanem České republiky (za nezletilé osoby a osoby zbavené způsobilosti částečně nebo úplně smlouvu může uzavřít jeho zákonný zástupce, ale u nezletilého až po přidělení rodného čísla),
- je občanem EU, které byl vydán průkaz či potvrzení o pobytu na území ČR a přidělené rodné číslo,
- je fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a s rodným číslem,
- je právnická osoba s přiděleným identifikačním číslem (IČO). [11]

Státní podpora

Příspěvek od státu k podpoře stavebního spoření se nazývá státní podpora a je poskytována účastníkům stavebního spoření. Poskytnutá záloha státní podpory činní nově u smluv po 1. 1. 2011 deset procent z roční uspořené částky (max. však z částky dvaceti tisíc). Nárok na státní podporu za celý kalendářní rok vznikne bez ohledu na datum, kdy je smlouva uzavřena (v lednu či prosinci). Pokud je smlouva uzavřena na konci kalendářního období a na účet spořitelny je složen vklad dvacet tisíc korun, plus zaplacené poplatky za uzavření smlouvy (dle dané spořitelny), vzniká nárok na státní podporu za celý kalendářní rok. Při porušení zákonných podmínek u stavebního spoření není přiznána státní podpora včetně té, která již byla připsána na účet účastníka. [32]

Úvěr ze stavebního spoření (řádný)

Po splnění zákonných podmínek stavebního spoření (např. dobou spoření, pravidelností spoření, minimálním zůstatkem, splněním cílového koeficientu aj.) vzniká nárok na úvěr ze stavebního spoření (za pevný úrok). Doba splatnosti úvěru závisí na volbě stavební spořitelny a na variantě spoření, které účastník zvolí. Úvěr poskytnutý stavební spořitelnou musí být použit jen na financování bytových potřeb účastníka. Mezi tyto potřeby patří:

- výstavba bytového domu, rodinného domu či bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu,
- změna stavby na bytový dům, rodinný dům či byt, koupě bytového domu, rodinného domu či bytu včetně rozestavěné stavby těchto nemovitostí, koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu či bytu nebo s řešením jiných bytových potřeb,
- splacení členského vkladu nebo podílu právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém či rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby,
- změna stavby, údržba stavby či udržovací práce na bytovém nebo rodinném domě, pokud jsou tyto ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví účastníka. [32]

Překlenovací úvěr (meziúvěr)

Pokud účastník stavebního spoření nedosáhne na všechny podmínky pro poskytnutí řádného úvěru, může mu být poskytnut úvěr překlenovací (dočasný). Jedná se o úvěr na přechodnou dobu, kdy spořitelna účastníkovi finanční prostředky půjčí do doby, kdy klient splní všechny podmínky na přidělení řádného úvěru. Účel, na který je úvěr použit, musí být stejný jako u úvěru ze stavebního spoření. K získání překlenovacího úvěru je někdy vyžadován minimální vklad na účet stavebního spoření tzv. akontace. Nesplácí se jistina, ale hradí se pouze úrok z překlenovacího úvěru, a dále se spoří na účet stavebního spoření až do splnění podmínek pro řádný úvěr. Na poskytnutí překlenovacího úvěru není právní nárok.

Cílová částka

Jedná se o součet uspořené částky, státní podpory a výše úvěru ze stavebního spoření. Výši si stanovuje klient sám při podpisu smlouvy. Spořitelny často mají stanovenou minimální cílovou částku.

Jistina

Jistina je nesplacená část poskytnutého úvěru, ze které se počítají úroky.

Splátka

Pravidelná platba na splácení úvěru, kterou platí účastník a její výše je stanovená v úvěrové smlouvě.

3.5.2 Hypotéční úvěr

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, definuje hypotéční úvěr jako úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i k rozestavěné a za hypotéční úvěr se považuje až dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Jde o dlouhodobý úvěr, kterým investujeme do bydlení a jako záruka splacení, poskytovateli úvěru, slouží rovněž nemovitost (musí vzniknout zástavní právo k nemovitosti tzv. hypotéka). Nemovitost, která slouží k zástavě, se musí nacházet na území ČR či členského státu EU, anebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. [9, 29]

Poskytování hypotéčních úvěrů v ČR umožnilo až přijetí příslušných právních norem (především zákona č. 84/1995 Sb., který měnil a doplňoval zákon č. 530/1990 Sb., a později byl nahrazen zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, dále nařízení vlády č. 244/1995 Sb.) Poskytnutí je na základě písemné smlouvy mezi zainteresovanými stranami. Banky k získání potřebných dlouhodobých finančních prostředků pro poskytování hypotéčních úvěrů, vydávají hypotéční zástavní listy, zvláštní formu dluhopisu kryté portfoliem zastavených nemovitostí klientů. [20]

Druhy hypotéčních úvěrů

Mezi základní druhy hypotéčních úvěrů, které banky nabízejí, patří účelový hypotéční úvěr, u kterého je účel uveden v úvěrové smlouvě (nejběžněji je to pořízení bydlení), a dále neúčelový hypotéční úvěr (bez účelu). U neúčelového úvěru se jedná o tzv. americkou hypotéku neboli úvěr na cokoli. Při účelovém hypotéčním úvěru není podmínka půjčené finanční prostředky využít přímo na koupi nemovitosti (v osobním či družstevním vlastnictví), ale lze jej použít i na refinancování dřívějších investic do nemovitosti, na rekonstrukci nemovitosti v obecním či družstevním majetku s cílem získání užívacího práva k nemovitosti, na složení členského podílu do bytového družstva, na zaplacení odstupného původnímu uživateli družstevního bytu či na zaplacení odstupného uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti aj. [12, 19]

Bonita

Výše poskytnutého hypotéčního úvěru je ovlivněna bonitou klienta (jeho možnostech splácení až do celého splacení úvěru), jeho věkem a penězi vyjádřenou cenu zastavěné nemovitosti. Rozhodujícím faktorem je ovšem cena, za kterou lze nemovitost v případě potřeby prodat. Zákon určuje, že banka poskytuje úvěr pouze do maximální výše sedmdesáti procent zástavní hodnoty nemovitosti (evidovaná a vykazovaná hodnota nemovitosti, kterou stanovuje banka na základě obvyklé ceny nemovitosti). Při poskytnutí vyšší hodnoty úvěru, je vyžadováno další krytí úvěru nad stanovenou hranici. Banky ve většině případů poskytují úvěr v rozmezí šedesáti až osmdesáti procent, v individuálních případech i do sto procent výše hodnoty, na kterou byla nemovitost oceněna. Splatnost úvěrů se pohybuje od pěti do čtyřiceti let. [13]

Úroková sazba

Sazba, která se ve většině případů odvozuje od cen zdrojů, které instituce využívají k jejich refinancování. Sazba je vyplácena z hypotéčních zástavních listů, pokud je zajištěno refinancování z těchto dluhopisů. Sazba může být pevná po celou dobu splatnosti úvěru či flexibilní neboli pohyblivá. Je ovlivněna, ba přímo závislá na vývoji tržních úrokových sazeb. Může nastat i kombinace z obou uvedených. [14]

Rizikovitost

Zástavním právem k nemovitosti dlužníka, získává úvěrová instituce pojistku ve formě krytí úvěru při variantě, kdy klient nemá možnost úvěr splácet. Z tohoto důvodu jsou banky vystaveny při splnění této podmínky menšímu riziku při poskytování hypotéčních úvěrů, než při běžných spotřebitelských úvěrech.

Refinancování hypotéčního úvěru

Refinancováním (přefinancováním) hypotéčního úvěru můžeme stávající úvěr umořit novým. Jedná se o splacení předchozího úvěrového závazku od jiných bank, jehož účelem je investice do nemovitosti, novou hypotékou.

Státní podpora

Již od roku 1995 je poskytována státní finanční podpora k hypotéčnímu úvěrování v ČR v podobě dotace na základě nařízení vlády č. 244/1995 Sb., které bylo poté zrušeno nařízením vlády č. 33/2004 Sb., s účinností k 1. 2. 2004. Výše podpory se pohybovala od jednoho do čtyř procentních bodů v závislosti na průměrné sazbě úroku z objemu úvěrů poskytnutým fyzickým osobám a došlo u nich ke změně úrokové sazby v předchozím roce. Byla-li průměrná úroková sazba pod sedmi procenty, pak výše státní podpory byla nulová. Státní podpora činila do 31. 1. 2001 čtyři procentní body, do 31. 1. 2002 dva procentní body, do 31. 1. 2003 jeden procentní bod a od 1. 2. 2003 do současnosti je podpora nulová. Žádosti o tento typ podpory podané po 31. 1. 2004 již nejsou uznány. [27]

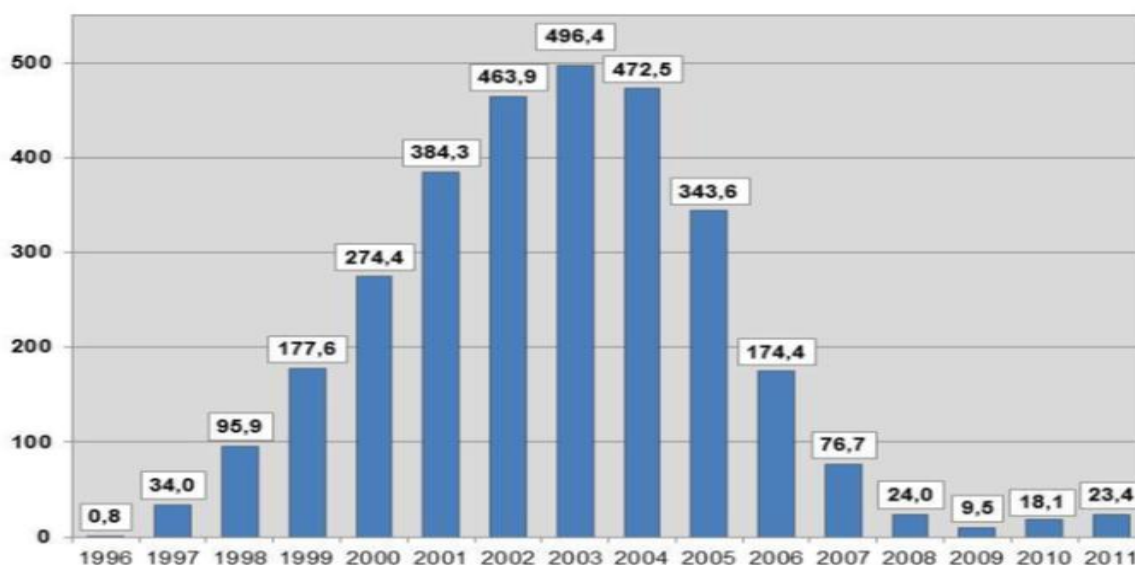
Od roku 2002 na základě nařízení vlády č. 249/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je podpora formou úrokové dotace, kterou stát poskytuje prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám úvěru. Je platná po dobu platnosti úrokové sazby sjednané ve smlouvě o úvěru (max. po dobu pěti let a následně se sjednává znovu), a poskytnutá po celou dobu splacení úvěru (max. po dobu deseti let). V závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které se poskytly nové úvěry se státní podporou

v předešlém kalendářním roce, se výše státní podpory pohybuje od jednoho do čtyř procentních bodů. Podpora je poskytnuta ve výši jednoho procentního bodu, když průměrná sazby za rok předcházející fixaci je v intervalu 5 – 6 %, dvou procentních bodů v intervalu 6 – 7 % atd. Bude-li úroková sazba pod pěti procenty, je výše podpory nulová pro nové i k tomuto termínu přepočítávané smlouvy. Hlavním kritériem pro poskytnutí dotace je věk žadatele (nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let) a vlastnictví nemovitosti (nesmí mít ve vlastnictví ani spoluvlastnictví byt, bytový či rodinný dům v době podání žádosti).

Podpora je poskytnuta k úvěru či jeho části, která nepřekračuje 800 000 Kč při koupě bytu a 1 500 000 Kč v případě koupě rodinného domu s jedním bytem. Nad rámec těchto limitů se dotace neuplatňuje. Výše procentních bodů se vyhláší vždy v kalendářním roce k 1. únoru. Na základě „ideálního“ průběhu splácení úvěru formou anuitní splátky se vypočítává výše státní podpory. Je to rozdíl anuitní splátky s úrokovou sazbou platnou ke dni ukončení čerpání úvěru a anuitní splátky s úrokovou sazbou sníženou o podporu státu ke dni prvního čerpání úvěru, zaokrouhlený na celé koruny. Od roku 2005 do současnosti státní podpora činila jen jeden či žádný procentní bod.

Do konce roku 2011, od počátku poskytování podpory, si lidé pořídili okolo padesáti tisíc bytů s přiznanou státní finanční podporou v objemu skoro 3,1 mld. Kč, jak ukazuje graf číslo 1. [27]

Graf číslo 1: Státní podpora hypotečního úvěrování od roku 1996 (v mil. Kč)



ZDROJ: *Ministerstvo pro místní rozvoj* [on-line]. Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz>

4 CHARAKTERISTIKA TRHU VYBRANÝCH PRODUKTŮ V ČESKÉ REPUBLICE

4.1 Vývoj stavebního spoření a hypotéčního úvěru

4.1.1 Vývoj stavebního spoření

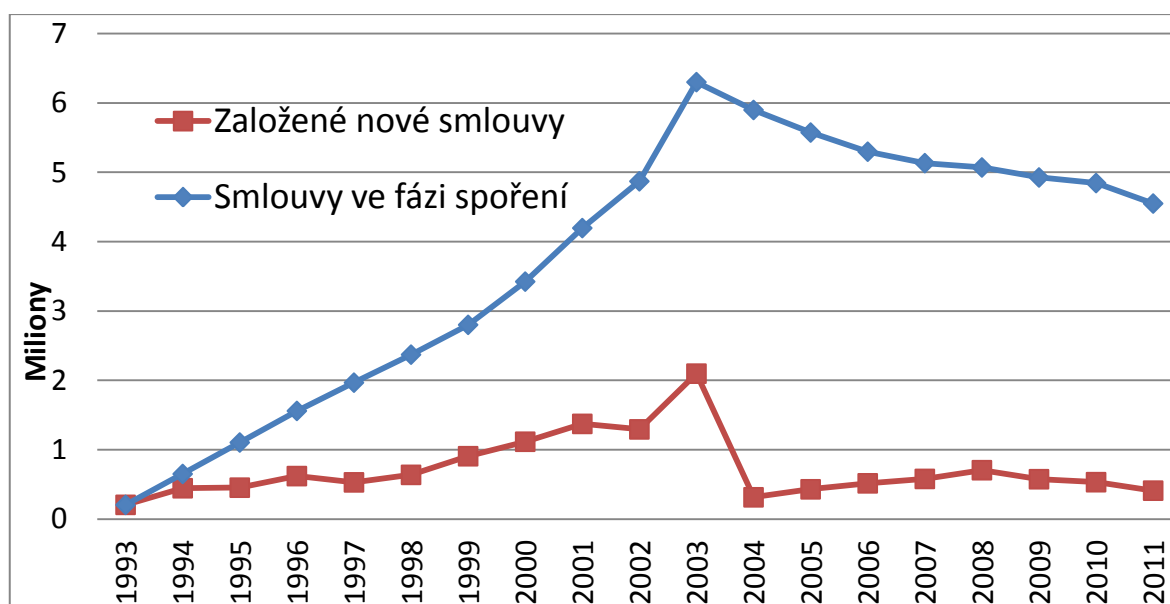
Na českém trhu působí pět bank (seznam provozovatelů je přílohou číslo 1), které nabízí mezi svými produkty i stavební spoření. ČNB jim k tomuto udělila licenci a dohlíží na jejich činnost. Všechny banky jsou součástí Asociace českých stavebních spořitelů, (dále jen ACSS), a současně i Evropského sdružení stavebních spořitelů.

Od vstoupení platnosti zákona č. 96/1993 Sb., který legislativně vymezuje podmínky pro fungování stavebního spoření, uplynula již řada let. Ve svém vývoji prošlo stavební spoření řadou změn, včetně novelizací samotného zákona. V původním znění zákona, účastníkem mohla být pouze fyzická osoba s trvalým pobytem v ČR, která uzavřela s provozovatelem smlouvu. Státní podpora byla dvacet pět procent z uspořené částky (max. z 18 000 Kč). Nárok na podporu byl podmíněn v trvání smlouvy pět let.

Novela zákona č. 83/1995 změnila účastníky spoření a některé další náležitosti. Založit novou smlouvu mohou jak stávající fyzické, tak i právnické osoby se sídlem v ČR s přiděleným identifikačním číslem. Může být založeno i více smluv, ale pouze na jednu z nich, po požádání, lze získat podporu od státu. Nově novela zavedla použití úspor před uplynutím vázací doby pouze na bytové potřeby.

S účinností od 1. 1. 2004 vstoupila v platnost novela č. 423/2003 Sb., která změnila podmínky spoření na další období, i s přihlédnutím našeho vstupu do EU a její legislativy. Zásadní obměnou bylo prodloužení minimální doby spoření na šest let a snížení státní podpory pro nové smlouvy na patnáct procent z uspořené částky (max. z 20 000 Kč). Změna měla za následek v roce 2003 meziroční nárůst nově založených smluv o 62,10 % na celkových 2 097 338 smluv, ještě se starými podmínkami. Zákon prošel od roku 2004 do dnes ještě několika novelizacemi. Tou poslední je novela č. 353/2011 Sb., která upravuje poskytování státní podpory. Nově činí jen deset procent z uspořené částky (max. z 20 000 Kč). Na nových i stávajících smlouvách se ruší osvobození úroků od daně z příjmů. Podléhají nově patnácti procentní srážkové dani jako ostatní bankovní vklady.

Graf číslo 2: Vývoj počtu stávajících a nových smluv stavebního spoření od roku 1993



ZDROJ: MF ČR, vlastní zpracování

Jak dokládá graf číslo 2, od roku 1993 počet nově založených smluv o stavebním spoření má rostoucí trend. Data ke grafu jsou součástí přílohy (příloha číslo 2). V roce 1997 došlo k prvnímú meziročnímu poklesu o 14,54 %. Z tohoto poklesu nelze zřetelně vyvozovat závěry, čím bylo zapříčiněno. Další pokles nastal i v roce 2002 o 5,78 %. Rok 2003 byl pro vývoj zlomový, došlo k nárůstu nově založených smluv o 62,10 %, oproti roku 2002 (na 2 097 338 smluv). Celkový počet smluv všech spořitelén je v tomto roce 6 300 831. Tento nárůst byl zapříčiněn již zmíněnou změnou zákona. V roce 2004 vlivem nepřilíšného zájmu o zakládání nových smluv nastal propad. U nových smluv to bylo celkem o 85 %. V dalším období mírně stoupá počet založených smluv, ale naopak klesají počty těch stávajících, které byly ukončeny. Nově zakládané nedokážou rychle vyrovnat propad a znovu se přiblížit k nejúspěšnějšímu roku 2003 v celkovém počtu smluv. Rok 2008 je zvláštní tím, že počet nově založených smluv přesáhl hranici 700 tisíc, když v minulých letech to bylo jen 500 tisíc za rok. Přesněji oproti roku 2007 bylo založeno o 125 733 smluv více. Vysvětlit si to můžeme například tím, že v tomto roce doběhly platné smlouvy ještě se starými podmínkami (založené ve větším množství v roce 2003) a někteří účastníci si založily smlouvy nové. Také nedopadla na tento rok v plné síle finanční hospodářská krize. Ke konci roku 2010 je celkem 4 845 319 smluv ve fázi spoření, což je pokles proti nejsilnějšímu roku 2003 o 1 455 512 smluv, tedy pokles o 76,90 %. Finanční krize se zákonitě projevila v letech 2009 a 2010 i na vývoji stavebního

spoření, i když ne v takové míře jako na jiných trzích. V době krize představovalo stavební spoření bezpečné, zákonem pojištěné, dobré zhodnocení a uložení peněz. V porovnání s rokem 2010 došlo k poklesu počtu uzavřených smluv o 22,96 % v roce 2011. Počet smluv klesnul o 122 304. I ve fázi spoření bylo na konci roku 2011 o 294 851 smluv méně než v minulém roce. Dle statistik stavebních spořitelen bylo uzavřeno v prvním čtvrtletí roku 2012 přes 116 tisíc nových smluv, což představuje nárůst téměř o 20 tisíc smluv oproti stejnému období loňského roku. I přes připravované a vládou schválené změny ve stavebním spoření je přesto o tento produkt mezi lidmi zájem.

V roce 2010 byla ČR na třetím místě v počtu smluv mezi evropskými zeměmi, dle statistik evropských stavebních spořitelen. Na prvním místě je Německo, které je lídrem mezi evropskými zeměmi. Princip stavebního spoření je ve všech zemích celkem stejný. Důvodem je to, že spořitelny působící v jednotlivých zemích jsou mnohdy dceřiné společnosti spořitelen, které již dlouhodobě fungují na německém trhu se stavebním spořením.

Vláda schválila v roce 2012 novelu zákona o stavebním spoření. Mezi hlavní změny patří - od roku 2014 účelové vázání spoření a od roku 2015 poskytování stavebního spoření i bankami. Státní podpora stavebního spoření by měla být účelově vázána na splnění zákonem stanovených podmínek. Kromě již využívané účelové podpory na koupi či modernizaci nemovitosti, by se měla podpora rozšířit i na zabezpečení stáří nebo financování studia. Stavební spoření bude možné využít na penzi, kdy naspořené peníze ze stavebního spoření by bylo možné převést do penzijní společnosti (dobrovolné důchodové připojištění). Tyto změny závisí na legislativním procesu a není zcela jisté, zda skutečně nastanou. Všeobecný předpoklad Ministerstva financí je, že chystané změny příliš neovlivní trh se stavebním spořením a zájem o něj nevzroste či ani neklesne.

Opakem argumentují stavební spořitelny. Dle ACSS by otevření trhu se stavebním spořením a především vazby státní podpory na účel bydlení, by způsobil snížení zájmů o tento produkt a tím i omezení vkladů, které jsou nutné pro vlastní financování úvěrů. Spořitelny by neměly z čeho půjčovat účastníkům úvěrových smluv a je možné předvídat snížení objemu průměrného úvěru. Poskytovalo by se méně peněz na financování bydlení.

Nyní je velmi těžké odhadovat, jak se samotný trh stavebního spoření vyvine na základě těchto plánovaných změn. V letech 1997 – 1999 na Slovensku bylo podmínkou k zachování státní podpory - využití naspořovaných prostředků na financování bydlení. Došlo

skutečně k poklesu zájmu o stavební spoření a důsledkem toho je dodnes nedostatečný objem nakumulovaných vkladů. Objem i počet poskytovaných úvěrů je nízký v porovnání s ČR. Slovensko mělo v roce 2010 milión smluv ve fázi spoření.

4.1.2 Vývoj hypotéčního úvěru

Přijetí zákona č. 84/1995 Sb., o dluhopisech, a vytvoření fungujícího kapitálového trhu umožnilo poskytování hypotéčních úvěrů v ČR. Hypotéční úvěry na začátku roku 1996 nabízely pouze čtyři subjekty. O deset let později jich bylo dvanáct. Od roku 2009 poskytuje hypotéční úvěr už celkem šestnáct bank. Mezi nevýznamnější instituce, které se pohybují na trhu hypotéčních úvěrů, patří Česká spořitelna, Československá obchodní banka, GE Money Bank, Komerční banka, Hypoteční banka, mBank, Poštovní banka, Raiffeisen Bank, Wüstenrot hypoteční banka, Volksbank CZ a další. Úplný aktuální seznam úvěrových finančních institucí je k dispozici na webových stránkách ČNB.

Vysoké úrokové sazby, průměrně okolo patnácti procent, neznalost produktu i nestabilní ekonomická situace po druhé polovině devadesátých let minulého století měla nepříznivý vliv na poptávku po úvěrech. Z webových stránek ministerstva pro místní rozvoj je zjištěno, že v roce 1996 objem úvěrů činil pro občany 4,42 mld. Kč. Pro srovnání v prosinci roku 1998 bylo půjčeno 4,88 mld. Kč.

Na konci devadesátých let a začátkem nového století došlo ke změně. Vzniku samostatného fungujícího hypotéčního trhu, poklesu ročních úrokových sazeb i vytvoření konkurenčního tržního prostředí. Významným faktorem byl pokles ceny peněz na kapitálových a peněžních trzích. V důsledku toho došlo ke snížení úrokových sazeb i pod deset procent. Dalším plusem při rozvoji úvěrování, byla možnost odpočtu zaplacených úroků z hypotéčního úvěru od základu daně z příjmu fyzických osob.

Bankovní sektor začal nabízet klientům produkty příznivější i dostupnější. To má za následek pozvolný nárůst poskytování hypotéčních úvěrů v jednotlivých letech. Zatímco v roce 2000 bylo poskytnuto občanům 9 780 úvěrů o objemu 10,383 mld. Kč, je v roce 2007 již půjčeno přes 142 mld. Kč v počtu přes 83 tisíc úvěrů.

Období od podzimu 2008 až do září 2010 je ve znamení krize, kdy nastal propad v poskytování úvěrů. Došlo k meziročnímu poklesu oproti roku 2007 o dvacet procent v objemu a o dvacet tři procent v počtu poskytnutých úvěrů občanům. V roce 2009 je poskytnuto například jen 44 tisíc úvěrů o což se dá srovnat početně s pololetím roku 2004.

Oživení i zastavení poklesu přišlo až koncem roku 2010 a následný růst až na hodnotu přes 71 tisíc úvěrů v roce 2011.

Porovnáním roku 2009 s rokem 2008 (v době krize) u obou produktů na bydlení je patrné, že hypotéční úvěr zaznamenal meziroční ztrátu o 38,50 % v objemu poskytnutých úvěrů. Zatímco úvěr ze stavebního spoření ztratil o 10,70 % z minulého roku. Z tohoto je zřejmé, že stavební spoření lépe ustálo finanční krizi v objemu poskytnutých úvěrů.

4.2 Benefity i nevýhody vybraných produktů k financování bydlení

4.2.1 Přínos pro klienta i nevýhody stavebního spoření

Mezi benefity stavebního spoření patří:

- státní podpora (10 % ročních vkladů, max. 2 000 Kč),
- garantované roční úročení vkladů (po celou dobu spoření),
- pojištění vkladů ze zákona (až do výše 100 000 EUR),
- možnost čerpání překlenovacího úvěru,
- právní nárok na řádný úvěr,
- neměnná roční úroková sazba z úvěru (po celou dobu trvání smlouvy),
- nízké úrokové sazby u úvěrů při financování bydlení,
- daňové odpočty při použití úvěru,
- možnost financování koupě i družstevního bytu,
- financování výstavby, rekonstrukce, modernizace i opravy nemovitostí,
- smlouvu může založit i občan mladší osmnácti let,
- bezplatné mimořádné splátky úvěru i předčasné splacení bez sankcí,
- neměnné všeobecné podmínky (po celou dobu trvání smlouvy).

Mezi nevýhody stavebního spoření patří:

- poplatky za založení spoření, vedení účtu, poskytnutí úvěru atp. (akcemi spořitelny je možné se od některých poplatků osvobodit),
- minimální doba spoření je šest let,
- pro poskytnutí řádného úvěru je nutné splnění určitých podmínek,
- odejmutí státní podpory při nedodržení smluvních podmínek,
- výše úvěru ze stavebního spoření je omezena,
- snížení státní podpory ze strany státu (podpora státu se neustále snižuje),

- účelové čerpání úvěru (dokládání účelu),
- úrok ze státní podpory a úrok z vkladu účastníka se daní 15 %.

4.2.2 Výhody a nevýhody hypotéčního úvěru

Mezi výhody hypotéčního úvěru patří:

- dostupnost úvěru (nabízí více institucí),
- fixace úrokových sazeb (účastník si volí sám, podle situace),
- 100% hypotéka (není třeba prvotní vlastní kapitál, pouze zástavu),
- nízké úrokové sazby z úvěru u účelového financování bydlení,
- možnost financování koupě i družstevního bytu,
- financování výstavby, rekonstrukce, modernizace i opravy nemovitostí,
- konsolidace, již dříve poskytnutých úvěrů na bydlení,
- refundace (zpětné proplacení) vynaložených nákladů (ne starších 1 roku),
- zaplacené úroky lze odečíst od základu daně z příjmu (max. tři statisíc Kč).

Mezi nevýhody patří:

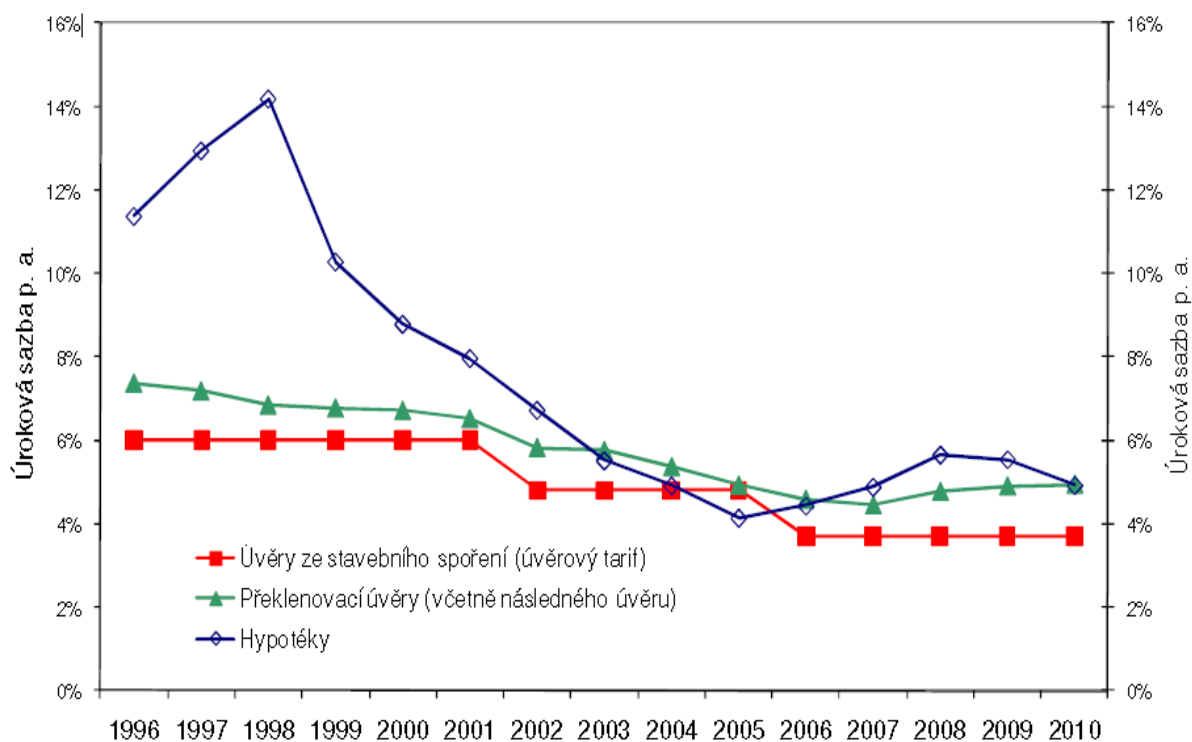
- poplatky spojené s úvěrem,
- nutná zástava nemovitosti,
- účelový úvěr (ale lze i vzájemně kombinovat),
- sankce za předčasné splacení či mimořádné vklady,
- úroková sazba se vyvíjí podle situace na trhu (není stejná po celou dobu).

4.3 Vývoj úrokových sazeb úvěrů u vybraných produktů

Od konce 20. století dochází k dlouhodobému trendu poklesu úrokových sazeb úvěrů na finančním trhu, jak znázorňuje graf číslo 3. Změny vývoje úrokových sazeb mají vliv i na stavební spoření a úvěry z něj. Při podpisu smlouvy o stavebním spoření je předem dána úroková sazba z případného úvěru, která je platná po celou dobu splacení. Při poklesu úrokových sazeb se ztráktivňuje tento produkt pro klienty, vzhledem k možným nečekaným výkyvům sazeb směrem nahoru. Při dlouhodobém poklesu se úvěry ze stavebního spoření stávají pro dlužníky nákladnější. I při tomto vývoji úrokových sazeb dochází k nárůstu počtu i objemu úvěrů ze stavebního spoření. Již v roce 2010 došlo k výraznému poklesu průměrných sazeb úroku při financování bydlení, hlavně díky

snížování základních úrokových sazeb ČNB a cenové konkurenci poskytovatelů úvěrů. Tento trend i nadále trvá. V roce 2012 se průměrné sazby u hypotéčních úvěrů pohybují pod čtyři procenta. Naopak před třemi lety byla tato sazba kolem šesti procent. Například pokud si žadatel o úvěr bral půjčku v roce 2008 na jeden a půl milionu korun, vydal na úrocích stejně jako ten, který v roce 2012 žádá o tři sta tisíc korun více (tedy 1,8 mil Kč). Úspora kolem dvaceti dvou procent.

Graf číslo 3: Vývoj průměrných úrokových sazeb od roku 1996 do roku 2010



ZDROJ: *Oficiální portál pro podnikání a export BusinessInfo.cz* [on/line] [cit 3. 12. 2011].

Dostupné z WWW:

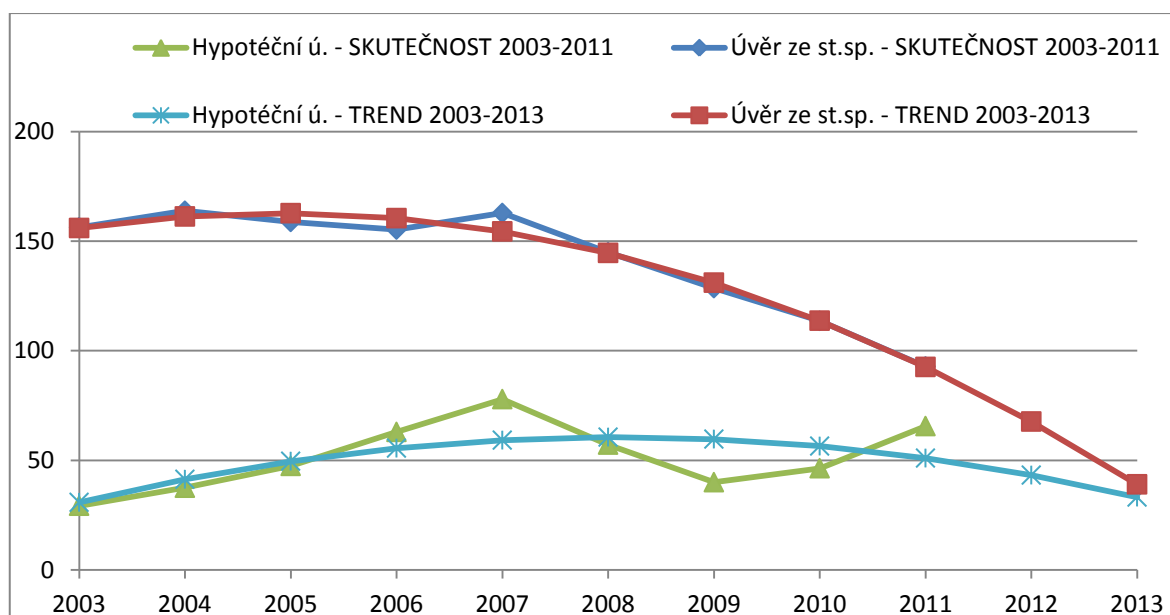
http://www.businessinfo.cz/files/dokumenty/fsv_cuni_studie_budoucnost_stavebniho_sporeni_cr.pdf

5 ANALÝZA DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ

5.1 Predikce vývoje vybraných ukazatelů pomocí statistické analýzy časových řad

Výhledový trend na trhu financování bydlení pro další období je závislý hned na několika faktorech. Hlavním z nich je budoucí ekonomický vývoj pro ČR, ale hlavně v EU. Z toho se odvíjí i důvěra klientů v budoucnost a ochota financovat své bytové potřeby. Také ochota finančních institucí půjčovat i za méně výhodných podmínek. Trend může být ovlivněn vývojem na trhu s nemovitostmi, z vývoje jejich cen a ve změnách v úrokových sazbách. Zásah státu i evropské legislativy může také ovlivnit budoucí vývoj.

Graf číslo 4: Vývoj počtu nově poskytnutých hypotéčních úvěrů pouze na bydlení (v tis.) od roku 2003 a vývoj úvěrů ze stavebního spoření (v tis.) s parabolickým trendem.



ZDROJ: ACSS, MF ČR, MMR ČR, vlastní zpracování

Graf číslo 4 zachycuje trend do dalších let na základě analýzy časových řad, za předpokladu neměnné situace na trhu se stavebním a hypotéčním úvěrem. Data ke grafu jsou součástí přílohy (příloha číslo 3 a 4). Je zde zohledněn skutečný vývoj počtu úvěrů ze stavebního spoření za období 2004 až 2011 a parabolický klesající trend až do roku 2013. V roce 2010 došlo k poklesu nově poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření o 30,70 % (o 49 390 úvěrů) oproti roku 2004. Naznačený bodový odhad trendu má i nadále klesající charakter ($Tt = 154,429 - 7,924 \times t' - 1,885 \times t'^2$). Pro rok 2012 je odhad poskytnutých úvěrů na 67 684 (počet úvěrů se může pohybovat s 95 % mezi 50 a 86 tis. úvěrů) a na rok

2013 jen 39 025 poskytnutých úvěrů. Trendová funkce odpovídá vývoji hodnot z 98,72 % (Index korelace I) a změna úvěrů je ovlivněna trendem z 97,45 % (Index determinace I²). Dále je v grafu naznačen skutečný vývoj počtu hypotéčních úvěrů na bydlení a jeho odhad parabolického trendu. Pro rok 2012 je odhad na 43 245 úvěrů a rok 2013 na 33 195 úvěrů ($T_t = 59,205 + 2,523 \times t' - 1,143 \times t'^2$ I = 0,64; I² = 0,41). Z důvodu kvality předpovědi jen z cca. 41 % je dopočítán intervalový odhad. 95% předpovědní interval pro rok 2012 je 11 357 až 97 839.

Tabulka číslo 1 shrnuje informace za rok 2010. Udává počet úvěrů a objemu prostředků ze stavebního spoření, a také celkový počet smluv ve fázi spoření s celkovou naspořenou částkou v ČR. Výpočtem získáme průměrnou hodnotu na jednu smlouvu. Průměrně bylo poskytnuto 508 754 Kč na jednu úvěrovou smlouvu za rok. Průměrná hodnota ročního naspořené vkladu u jedné smlouvy je 88 771 Kč. Lze konstatovat, že pro poskytnutí jednoho průměrného úvěru v roce 2010 bylo zapotřebí šest naspořených smluv o stavebním spoření. Srovnáním s rokem 2004, kdy průměrně bylo poskytnuto 245 399 Kč na smlouvu a průměrná hodnota uloženého naspořené vkladu u jedné smlouvy byla 48 663 Kč, zjišťujeme, že stačilo na jeden průměrný úvěr jen pět naspořených smluv. Tedy o jednu smlouvu méně než v roce 2010. Spořitelny poskytují finanční prostředky ze svých uložených vkladů, a pokud přetrvá tento trend zvyšování průměrných spořicí smluv na jeden úvěr, musely by v budoucnu poskytovat menší počty úvěrů (při zachování stejné průměrné výše úvěru) či financovat půjčky z cizích zdrojů.

Tabulka číslo 1: Poskytnuté úvěry a finanční zdroje za rok 2010

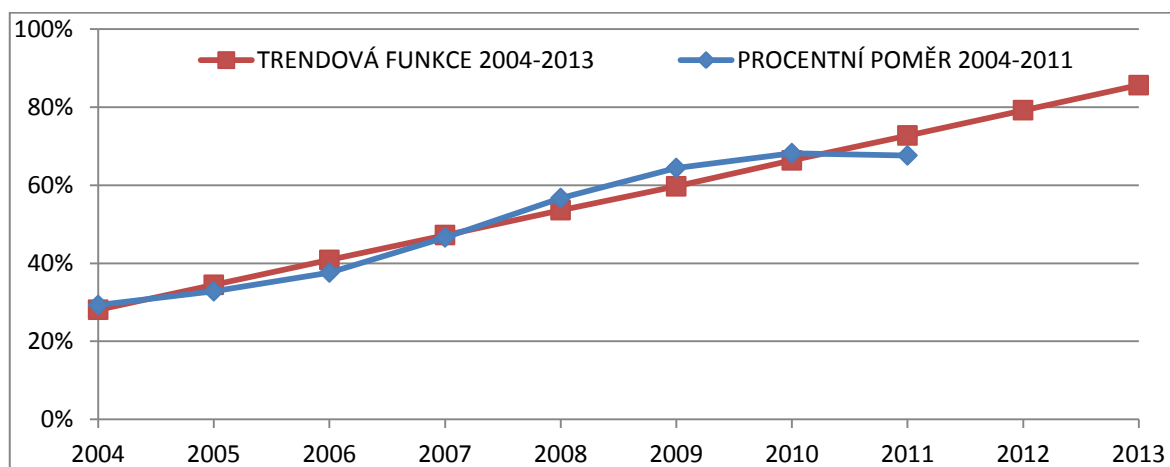
	Úvěry	Vklady
Počet smluv (ks)	113 611	4 845 319
Objem prostředků (mld.)	57,80	430,12
Průměrná hodnota na smlouvu (Kč)	508 754	88 771

ZDROJ: MF ČR, ACSS, vlastní zpracování

Graf číslo 5 předpovídá procentní vývoj poměru úvěrů k naspořené částce tedy podílu úvěrů na vkladech u stavebního spoření. Data ke grafu jsou součástí přílohy (příloha číslo 5). Tento ukazatel výkonnosti stavebního spoření vypovídá o tom, kolik z uložených vkladů účastníků půjčili spořitelny svým klientům v podobě úvěru. V minulosti před rokem 2004 převážně sloužilo stavební spoření jako výhodný nástroj na spoření

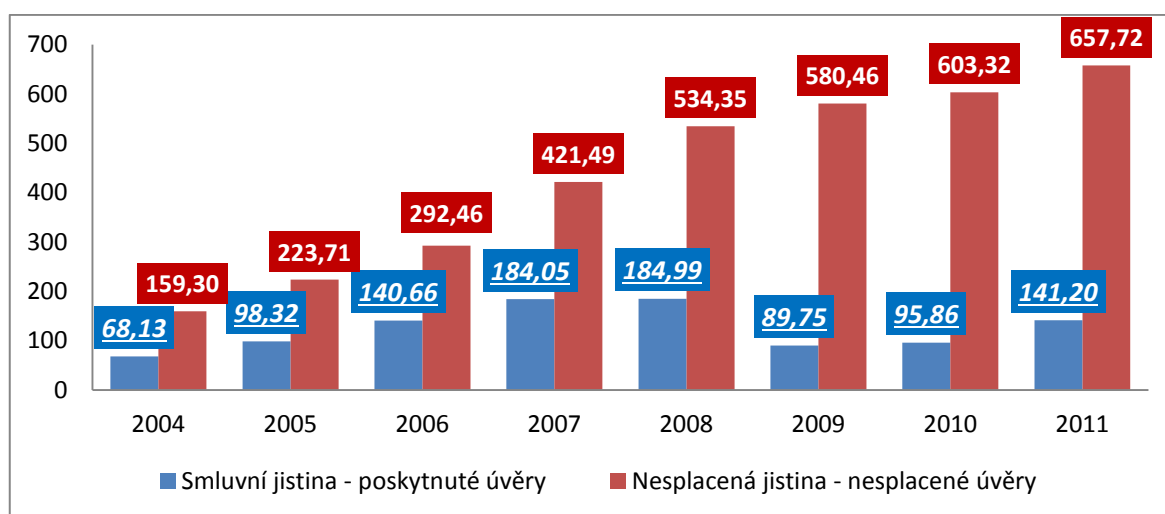
a zhodnocování peněz, které vůbec nemusely být použity po skončení spoření k financování vlastního bydlení. Z trendu vyplývá, že již spořitelny půjčují mnohem více peněz prostřednictvím účelového úvěru, než se vybere na vkladech. Lidé začali více čerpat úvěry na bydlení. V roce 2011 se poprvé historicky tento poměr snížil oproti minulému roku o 0,90 %, což naznačuje nižší poptávku po úvěrech. Bodový odhad poměru, pomocí výpočtu, vychází pro rok 2013 na 85,60 %. Lze tedy předpokládat, že trend bude pro další období rostoucí.

Graf číslo 5: Vývoj poměru (v %) úvěry celkem / naspořená částka u stavebního spoření



ZDROJ: MF ČR, vlastní zpracování

Graf číslo 6: Vývoj objemu poskytnutých (smluvní jistiny) a nesplacených (nesplacená jistina) hypotečních úvěrů (v mld. Kč) v letech 2004 – 2011



ZDROJ: MMR ČR, vlastní zpracování

Objem poskytnutých hypotéčních úvěrů v jednotlivých obdobích i objem nesplacených úvěrů celkem ukazuje graf číslo 6. V roce 2008 dosáhlo hypotéční úvěrování zatím svého největšího vrcholu, a to v poskytnuté finanční částce. Přesněji v objemu 184,985 mld. Kč. Následuje pokles, zapříčiněný snížením cen nemovitostí a hospodářskou recesí, která také ovlivnila v tomto období i růst úrokových sazeb. Vývoj byl dále ovlivněn zrušením daňového osvobození úrokových výnosů ze zástavních listů. Díky postupné deregulaci nájemného i postupnému konci lhůt fixace úroků dochází k opětovnému růstu objemu úvěrů. Z uvedených dat počtu poskytnutých a nesplacených úvěrů vyplývá, že nárůst nesplacených jistin neroste úměrně s půjčenou částkou. Tento jev lze vysvětlit tím, že lidé si půjčují na splátku jiné hypotéky tzv. refinancování. Tudíž nedochází k nárůstu objemu nesplacených hypoték, nýbrž pouze k přechodům účastníků, úvěrových produktů, mezi jednotlivými institucemi.

5.2 Srovnání možností financování podle modelové situace

Na českém trhu působí vícero poskytovatelů úvěru. Jejich nabídka je různorodá a nabízí svým potenciálním klientům i individuální přístup. Dokážou jednotlivé tarify, tak zvané „ušít“ klientovi na míru. Záleží na tom, co v tu danou chvíli potřebuje. Zda chce spořit či kupuje nemovitost a nemá momentálně dostatečnou hotovost. V příloze této práce jsou přiloženy tabulky se základními ukazateli úvěrů ze stavebního spoření a hypotéčních úvěrů jednotlivých bank a spořitelen získané v březnu roku 2012 (příloha číslo 9). Spolu s výpočtem efektivního úroku.

Jedním z ukazatelů, které napomáhají k volbě nejlepší nabídky, je efektivní úrok. Pomocí výpočtu tohoto úroku zjistíme, jak drahé jednotlivé nabídky bank a spořitelen jsou, protože zahrnuje v sobě i poplatky s úvěrem spojené. Při výpočtu byly zahrnuty poplatky za vyřízení úvěru jednorázové a také ty co se platí pravidelně. Jako například poplatek za vedení účtu. Některé částky nebyly do výpočtu zařazeny, jelikož je každý řeší individuálně (např. poplatky za odhad nemovitosti nebo za změnu smluvních podmínek, penalizace za předčasné splacení či zaslání výpisu o výši zaplacených úroků z úvěru atp.) Je zahrnuto pouze to, co se zaplatí při vyřizování úvěru u poskytovatele. Nominální úroková sazba je navýšena o započtené poplatky, které jsou stanoveny na základě tabulek, které jsou součástí přílohy (příloha číslo 6 a 7). Efektivní úrok je počítán ke konkrétní modelové situaci - nákup nemovitosti. Mladá rodina s jedním dítětem si chce pořídit byt do osobního

vlastnictví za cenu dvou a půl milionu korun. Jejich celkový rodinný příjem je okolo třiceti šesti tisíc. V bance mají našetřeno půl milionu, které do nákupu také vloží. Plánují splácet po dobu dvaceti let a vzhledem k vývoji úrokových sazeb by si zafixovali sazbu na 5 let. Úrokové sazby ve srovnávacích tabulkách nejsou vždy ty nejlepší, které konkrétní instituce nabízí. K objektivnějšímu srovnání jsou některé bez zvýhodněných nabídek. Velmi často banka nabízí snížení úrokové sazby za splnění určitých podmínek. Například, když si založíme jejich osobní účet, sjednáme od nich pojištění, pořídíme kreditní kartu atp. Při žádosti o úvěr počítáme s individuálním přístupem i procesem zpracování celého případu.

V příloze číslo 8 jsou výsledky prováděného příkladu v tabulce. Na první pohled, porovnáním efektivního úroku, je zřejmé, že jednotlivé instituce se od sebe příliš neliší svou nabídkou. Úrok je v intervalu od 3,04 do 5,04 %. Pokud některé banky nabízí nulové poplatky za zřízení a vedení úvěru, neznamená to vždy, že se jedná o nejlevnější variantu. Pokud srovnáme, v příkladu, hypoteční úvěr u mBank (efektivní úrok = 4,65 %), která má nulové poplatky za poskytnutí i vedení úvěru, s úvěrem Wüstenrot hypoteční banky (efektivní úrok = 4,65 %), s nejvyššími poplatky ze všech vybraných společností, zjistíme, že mají efektivní úrok shodný. Je to z důvodu úrokové sazby. Ti co lákají potenciální klienty na nízký úrok, si své výnosy zajistí pomocí vysokých poplatků za zprostředkování. Naopak ti s nulovými platbami mají nejvyšší úrokovou sazbu za poskytnutý úvěr. Není to ale vždy pravidlem.

V modelovém příkladu vychází nejefektivněji hypoteční úvěr od LBBW Bank CZ s efektivním úrokem úvěru 3,63 %. Pokud ještě dále zanalyzujeme tuto nabídku, ověříme si, zda se skutečně jedná o nejlevnější variantu. Z důvodu rozdílné metodiky při výpočtu úrokové sazby u některých hráčů na trhu s hypotečním úvěrem, dochází často ke klamání klientů. Nejedná se o trestný čin, nýbrž o morální problém. Na základě informace od banky o výši úrokové sazby a měsíční splátky anuity, jsme schopni tyto data přepočítat.

Tabulka číslo 2: Přepočtená tabulka na německý standard u úroků dvou bank

Banka	Prezentovaná roční úroková sazba	K prezentované sazbě správný výpočet měsíční splátky anuity	Efektivní úrok starý	Přepočítaná úroková sazba	Měsíční splátka anuity k přepočítané sazbě	Efektivní úrok nový
LBBW	3,44 %	11 538 Kč	3,63 %	3,49 %	11 589 Kč	3,68 %
Volksbank	3,99 %	12 109 Kč	4,23 %	4,05 %	12 168 Kč	4,29 %

ZDROJ: Internetové stránky bank, vlastní zpracování

Tabulka číslo 2 prezentuje nabídku od dvou bank, kde dochází k odlišnému výpočtu. Prezentovaná výše úrokové sazby (např. u LBBW 3,44 %) neodpovídá výši měsíční splátky (annuity), kterou banka uvádí. Určuje klientovi měsíční splátku ve výši 11 589 Kč.

U hypotečních úvěrů se používá složení úročení s denní frekvencí. Na skutečnou výši zaplacených úroků mají vliv různé přístupy pro počty uvažovaných dní v měsíci a v roce. Banky počítají s třiceti dny či se skutečným počtem dnů. Pokud se počítá délka roku ve dnech, tak se pracuje s 365 dny, 366 dny u přestupného roku či se využije výpočet 12×30 s 360 dny. Většina bank na českém trhu využívá k výpočtu tzv. německý standard (360/360) pro vyjádření doby splatnosti, který byl použit i pro následující výpočty. LBBW: $(3,44/360) \times 365,25 = 3,49$ %. Úroková sazba nyní odpovídá bankou nabízené splátce. U Volksbank je měsíční splátka určena ve výši 12 168 Kč. Po přepočtu získáme úrok nový $(3,99/360) \times 365 = 4,05$ %, což odpovídá měsíční splátce 12 168 Kč. [24]

I po této úpravě úroků vychází nabídka od LBBW nejlépe. U stavebních spořitelen vychází nejefektivněji úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy s pomalou variantou. Efektivní úrok je 3,04 %. Prioritou pro doporučení nejlepší nabídky je v modelové situaci efektivní úrok. Mezi další kritéria bezesporu patří způsob umořování úvěru. Podle dobře zvolené varianty je možné ušetřit.

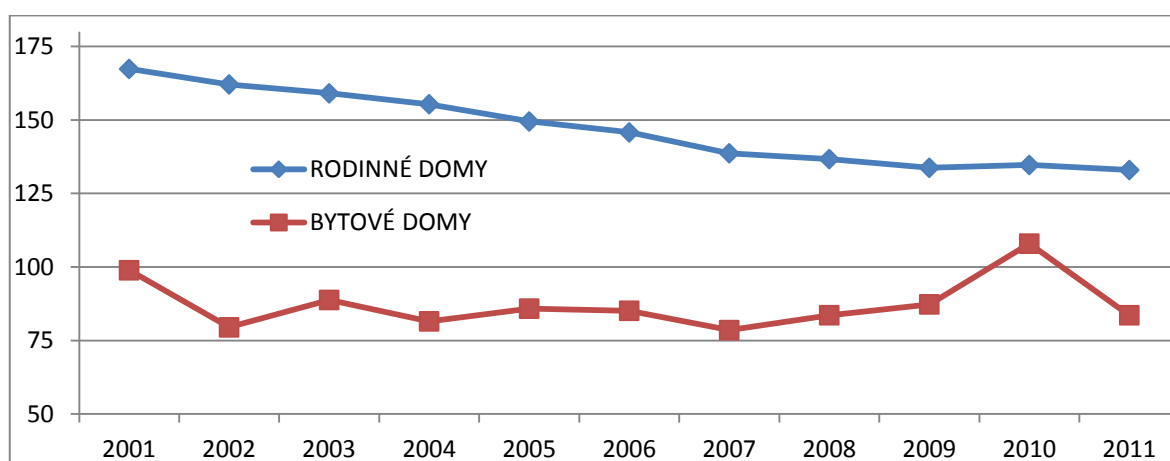
5.3 Srovnání finanční dostupnosti u dokončených bytů v letech 2001 až 2011

Graf číslo 7 vykazuje údaje o finanční dostupnosti v měsících u dokončených bytů v letech 2001-2011 (za jak dlouho je možné si pořídit bydlení s ohledem na výši průměrné hrubé mzdy v daném roce, bez zohlednění celkové spotřeby domácností). Data ke grafu jsou součástí přílohy (příloha číslo 10 a 11). V roce 2001 si bylo možné pořídit, za průměrnou hrubou mzdu 14 378 Kč, průměrné bydlení v rodinném domě za 167 měsíců. U bytových domů šel koupit průměrný byt již za 99 měsíců. Bydlení v bytovém domě v roce 2011 s ohledem na výši hrubé průměrné mzdy pořídíme za 84 měsíců a v rodinném domě za 133 měsíců. Došlo k poklesu měsíců v jednotlivých letech, za které je možné pořídit si nové bydlení.

Hodnota bazického indexu pro rok 2011 u průměrné hrubé mzdy je 170, u průměrné hodnoty bydlení v rodinném domě 135 a v bytovém domě je 143,7, jak dokládá tabulka, která je součástí přílohy (příloha číslo 12). Tyto indexy značí, že oproti výchozímu roku 2001 došlo k nárůstu mezd o 70 %, hodnoty bydlení v rodinném domě

o 35 % a v bytovém domě o 43,7 %. Nárůst průměrné hrubé mzdy proběhl rychleji než nárůst průměrné pořizovací ceny bydlení. Řetězové indexy u průměrné hrubé mzdy pro roky 2009 až 2011 značí nižší růst než v letech 2006 až 2008. Přesněji došlo v roce 2006, oproti předcházejícímu roku 2005, k nárůstu mzdy o 6,6 %. V roce 2007 k nárůstu o 7,2 % proti roku 2006 a v roce 2008 dokonce o 7,8 % oproti roku 2007. Za srovnatelný předcházející rok byl růst v roce 2009 už jen o 3,3 %, 2010 o 2,2 % a v roce 2011 o 2,4 %.

Graf číslo 7: Finanční dostupnost bytů dokončených v letech 2001-2011 (v měsících)



ZDROJ: ČSÚ, vlastní zpracování

5.4 Analýza dotazníkového šetření

Výběrová data jsou získána na základě odpovědí od účastníků dotazníkového šetření. Jednalo se o náhodný výběr lidí na pobočce České pošty v Praze 10 s adresou Počernická 518/55 v období od 1. února do 1. března 2012. Celkem je shromážděno 132 dotazníků. Výběrový soubor je zpracován od 130 respondentů. Dva dotazníky byly vyřazeny z důvodu nedokončení dotazování. Sběr dat byl učiněn pomocí metody osobního rozhovoru tazatele s respondentem. Otázky dotazníkového šetření i s vyhodnocenými daty jsou součástí přílohy (příloha číslo 13 a 14). Cílem tohoto šetření je zjistit, zda existují závislosti u některých konkrétních otázek a zda se liší preference podle věkové skupiny obyvatelstva. První skupina je věk od 15 do 30 let včetně a druhou tvoří respondenti od 31 let a výše. Předpokladem je, že jednotlivé skupiny se od sebe liší v preferencích i názorech na bydlení. Hraničním věkem je zvoleno třicet let. Podle vlastních zkušeností, mladí lidé do třiceti let mají školní a kariérní ambice, a příliš neřeší otázky vlastního bydlení. Tedy pokud mají kde bydlet či vyřeší neexistenci vlastního soukromí - formou

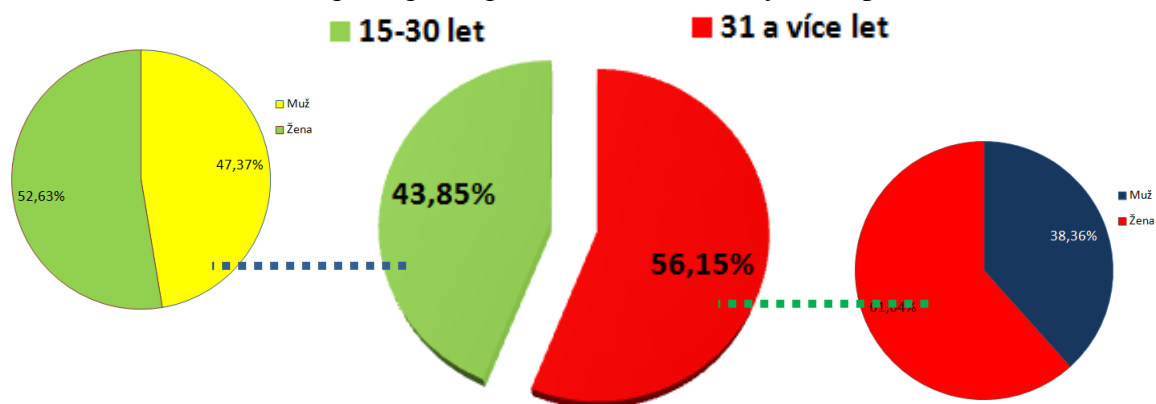
pronájmu nemovitosti. Lidé po třicítce přemýšlí již racionálněji nad vlastním bydlení a možnostmi jak ho dosáhnout. Většina je již zaměstnána a má či plánuje rodinu. Také mají možnost z výdělků vytvářet pravidelné měsíční rezervy, například na nákup nemovitosti v budoucnu. U testovaných hypotéz je hladina významnosti 5 % ($\alpha = 0,05$).

Pro identifikaci jednotlivých účastníků byly zařazeny i identifikační otázky, které posloužily k rozdělení jednotlivých respondentů nejen do dvou zkoumaných skupin, ale i k jejich dalšímu rozpoznání. Mezi otázky patří určení pohlaví, věku, vzdělání a ekonomické aktivity dotazovaných. V dotazníkovém šetření je to otázka devět až jedenáct.

Grafická analýza dat

Celkem odpovídalo 75 žen (57,69 % z celkového výběrového souboru) a 55 mužů (42,31 %). 56,15 % dotazovaných, tedy 73 účastníků šetření, je ve věku 31 a více let. Do 30 let je jen 57 z celkového počtu. Tyto skupiny se dále dělí podle pohlaví. Procentuální zastoupení mužů a žen v jednotlivých skupinách znázorňuje graf č. 8.

Graf číslo 8: Procentuální podíl podle pohlaví u dvou věkových skupin



ZDROJ: Vlastní zpracování

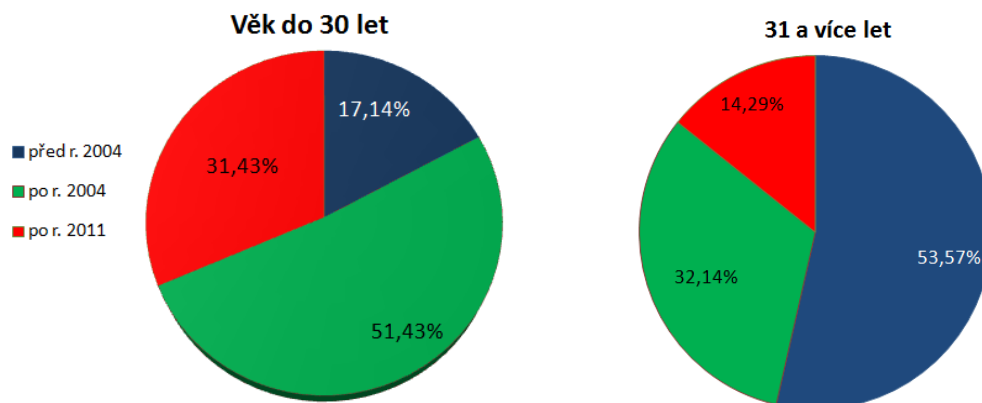
Ve vybraných skupinách převládají lidé, kteří jsou středoškolského vzdělání. Procentuální rozdíly jsou zanedbatelné v jednotlivých kategoriích podle vystudované kvalifikace. Celkem bylo 7 respondentů se základním vzděláním, 26 s vyučením, 68 se střední a 29 s vysokou školou. Jednotlivé věkové skupiny se od sebe liší v čistém výdělku. Nad 50 % účastníků šetření do 30 let si vydělává do 20 tisíc měsíčně a jen 7 % vydělá nad 40 tisíc. U skupiny od 31 let převládá kategorie příjmu mezi 20 001 a 30 000 Kč. 33 % si vydělá či dostane měsíčně částku v rozmezí 1 až 20 000 Kč. Mezi skupinou bylo 5 lidí

důchodového věku nad 65 let, kteří pobírají důchod do 10 000 Kč. V celkovém počtu respondentů má přes 68 % měsíční příjem do 30 000 Kč.

a) *Otázky jedna až tři se týkají stavebního spoření.*

Zda má respondent smlouvu o stavebním spoření, kdy byla založena a z jakého důvodu si ji pořizoval. Celkem 35 respondentů (61,40 %) ve skupině do 30 let odpovědělo kladně, že mají smlouvu o stavebním spoření ve fázi spoření a zatím nečerpají z této smlouvy úvěr. Smlouva není vázána po dospoření cílové částky na financování bydlení, ale uspořené peníze mohou být použity na cokoliv. Ve druhé skupině odpovědělo „ano“ 28 účastníků z celé této skupiny. Celkově 48,46 %, 63 účastníků ze všech 130 dotazovaných má aktivní smlouvu ve fázi spoření.

Graf číslo 9: Kdy byla založena smlouva o stavebním spoření u zkoumaných skupin

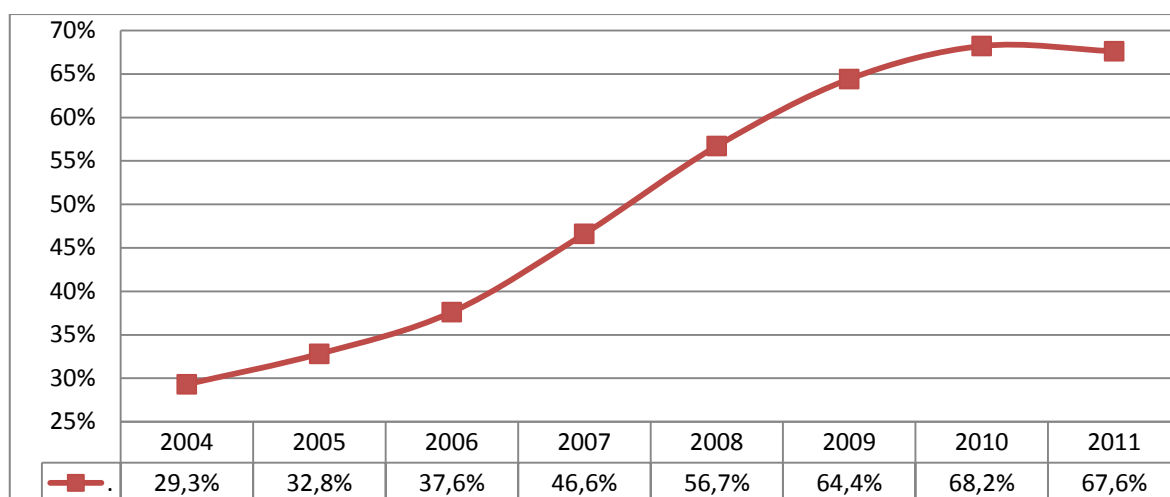


ZDROJ: Vlastní zpracování

Z grafu číslo 9 je zřejmé, že věkové skupiny se od sebe liší v době, kdy smlouvu o stavebním spoření zakládali. Například lidé od 31 let mají v 53,57 % (15 respondentů) založenou smlouvu ještě před rokem 2004, kdy byla státní podpora nejvýhodnější a pokud nenačerpají cílovou částku, zažádají o úvěr či smlouvu nevypoví, mohou ve smlouvě i nadále pokračovat. Skupina do 30 let má převažující smlouvy založené po roce 2004. Je to pochopitelné vzhledem k vyšší věku kdy smlouvy zakládali. Před rokem 2004 mohlo být většině dotázaných kolem dvaceti let. Všeobecně se traduje, že mladí lidé příliš neřeší otázku budoucnosti. Vše nastane při zakládání rodiny či osamostatnění se. Ze všech dotázaných, kteří mají smlouvu o stavebním spoření, má založenu smlouvu po roce 2004 dvacet sedm z nich (42,86 %).

U respondentů, kteří mají založenou smlouvu o stavebním spoření je patrný rozdíl u zkoumaných skupin - u důvodu založení stavebního spoření. Zatímco u první skupiny do 30 let je 85,71 % smluv založeno z důvodu financování bydlení. Jen pět lidí ze skupiny přiznalo, že smlouva je pro ně investice do budoucna ve formě spoření. U druhé skupiny nad 31 let převládá názor, že smlouva je výhodné spoření. Z dvaceti osmi lidí si to dvacet myslí. Tato skupina se liší od skutečnosti, jak dokládá graf číslo 10. Jedná se o ukazatel výkonnosti stavebního spoření vypovídající o tom, kolik z uložených vkladů účastníků půjčily spořitelny svým klientům v podobě úvěru. Od roku 2008 převládá výše úvěru ze stavebního spoření nad spořicími financemi. Více se půjčuje než spoří.

Graf číslo 10: Procentní poměr úvěrů celkem k naspořené částce od roku 2004



ZDROJ: MMR ČR, Vlastní zpracování

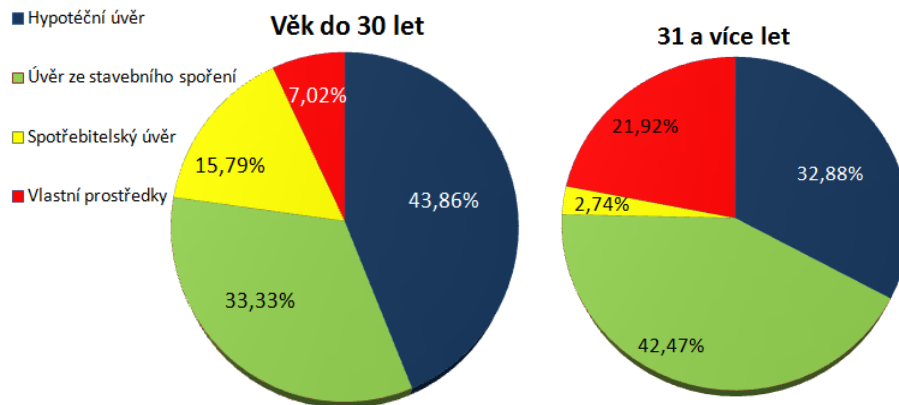
b) *Otázky čtyři a pět jsou zaměřeny na mínění lidí ohledně státní podpory při financování bydlení.*

Lidé z celkového výběrového souboru nejsou se státní politikou v oblasti bydlení spokojeni. V obou zkoumaných skupinách je 96,15 % lidí nespokojeno. V celkovém srovnání by respondenti přivítali vyšší státní podporu např. u stavebního spoření či jiného státního příspěvku k bydlení. U jednotlivých skupin je rozdíl v převládajících preferencích. Na rozdíl od účastníků mladších 30 let, kteří by v 81,82 % změnili výši podpor, druhá skupina nad 31 let by změnila výši státní podpory jen v 28,57 %. 30 % dotázaných nad 31 let chce, jako druh podpory od státu byt zdarma, jako to bylo před rokem 1989. Také žádají v 27,14 % větší daňové úlevy.

c) *V otázce šest a sedm respondenti odpovídali na své preference při financování bydlení.*

Jaký typ financování by použili a podle čeho by se rozhodli. Dle grafu číslo 11, skupina do 30 let dává přednost při financování bydlení hypotéčnímu úvěru, naopak skupina nad 31 let a více by upřednostnila úvěr ze stavebního spoření. V celkovém hodnocení je nejvíce odpovědí u úvěru ze stavebního spoření. Preferovalo by ho 38,46 % dotázaných. Na druhém místě skončil hypotéční úvěr s 37,69 % preferencí. Zajímavé je zjištění u spotřebitelských úvěrů. 15,79 % mladých lidí do 30 let by se pro tento typ financování rozhodlo. Zřejmě pro ně není významná výše zaplacených úroků či nemají přehled o možnostech financování a použili by to, co již například znají. Vlastní prostředky k financování bydlení by použilo 21,92 % dotázaných ve skupině nad 31 let. Naopak jen 7,02 % ve skupině do 30 let by mohlo tento typ financování využít. Ve skutečnosti v roce 2011 použili lidé na financování svých bytových potřeb úvěr v 58,58 % případů, od stavební spořitelny. Od banky prostřednictvím hypotéčního úvěru to je jen 41,42 %. Z dotazníkového šetření vyšlo, že 50,51 % by bylo od spořitelny a 49,49 % od bank.

Graf číslo 11: Preference respondentů při financování bydlení u zkoumaných skupin



ZDROJ: Vlastní zpracování

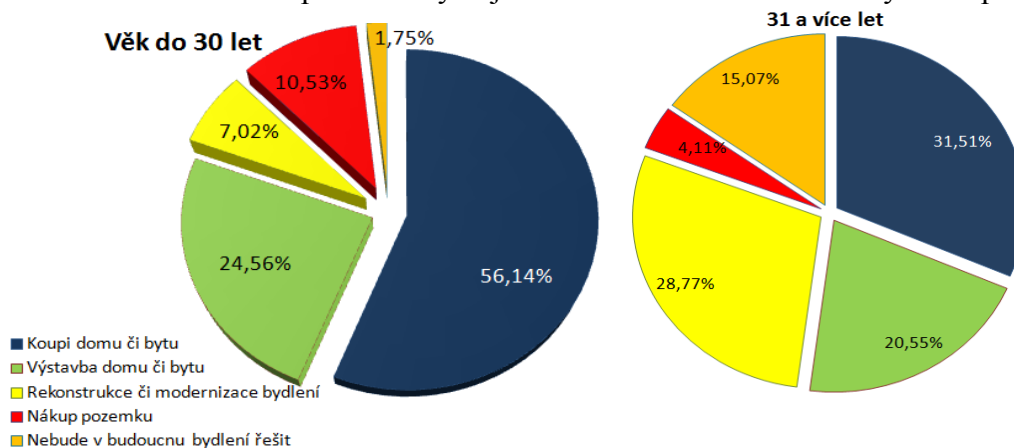
Mladí lidé do 30 let z dotazníkového šetření dávají přednost možnosti financování do 100% odhadní hodnoty nemovitosti. Nechtějí vkládat vlastní finance. Chtějí mít celou výši úvěru plně krytou hodnotou nemovitosti. Celkem 54,39 % (31 dotázaných) z této věkové skupiny se rozhoduje pro typ financování bydlení, podle možnosti půjčit si celý úvěr bez vlastních prostředků. Jako dalšího rozhodovatele označili v 28,07 % (16 dotázaných) výši splátky. Ostatní ukazatele jsou v zastoupení do 10 %. Srovnáním obou věkových skupin jsme došli k závěru, že lidé nad 31 let již nepreferují při rozhodování

o typu financování - 100% úvěr, ale dávají přednost výši úrokových sazeb, celkových nákladů na úvěr a výši splátek. Uvažují ekonomicky a přemýšlí o levnější variantě.

d) *Osmá otázka je zaměřena na zjištění řešení financování v budoucnu.*

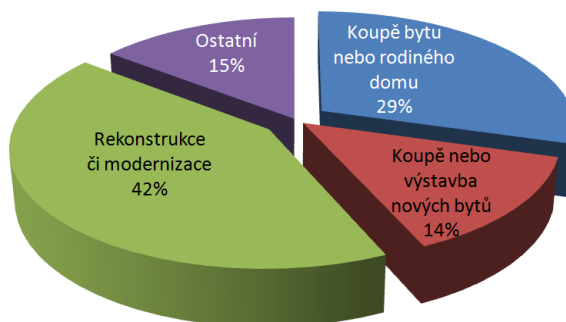
Na co lidé využijí půjčené prostředky banky či spořitelny v budoucnosti, nebo pro jaký typ nemovitosti se rozhodnou, aby vyřešili svou bytovou problematiku. Jednotlivé odpovědi zkoumaných skupin znázorňuje graf číslo 12. První skupina do 30 let odpověděla nejpočetněji (celkem 32 krát), že bude v budoucnu kupovat byt či dům. 14 krát se vyslovili pro výstavbu domu či bytu. Mladí lidé přemýšlí o koupi bytu či výstavbě. Nepřevládá zde možnost rekonstrukce či modernizace. U skupiny nad 31 let se rozhodlo 23 respondentů koupit dům či byt, 21 rekonstruovat stávající bydlení a 15 stavět.

Graf číslo 12: Na co respondenti využijí v budoucnu úvěr u zkoumaných skupin



ZDROJ: Vlastní zpracování

Graf číslo 13: Účel čerpání úvěru ze staveb. spoření - průměr za období 2004-2011(v %)

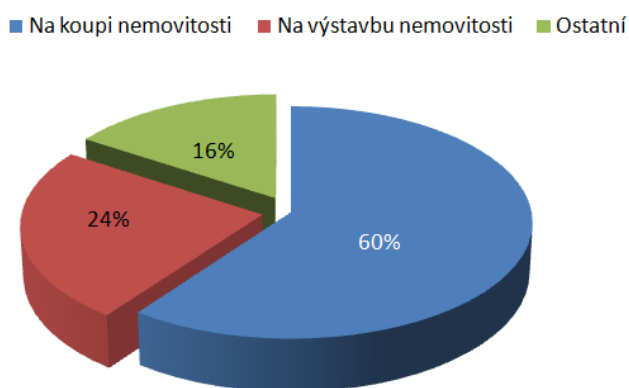


ZDROJ: ACSS, vlastní zpracování

Úvěr ze stavebního spoření a hypotéční úvěr jsou nejčastější volba při financování bydlení u výběrového souboru. Pokud srovnáme tyto dva typy produktů v celostátním měřítku, tak dle výročních zpráv AČSS je úvěr ze stavebního spoření dlouhodobě využíván ve 42 % k financování rekonstrukce či k modernizaci stávajícího bydlení. Na koupi starého i nového domu či bytu byl využit úvěr ve 43 %, jak vypovídá graf číslo 13. Data za jednotlivá léta jsou v příloze této práce (příloha číslo 15).

U hypotéčního úvěru je situace rozdílná. Až 60 % úvěrů jde dlouhodobě na koupi nemovitosti a 24 % na její výstavbu. Jak je patrné z grafu číslo 14. Data jsou v součást přílohy (příloha číslo 16).

Graf číslo 14: Účel čerpání hypotéčního úvěru - průměr za období 2004-2011 (v %)



ZDROJ: MMR ČR, vlastní zpracování

Ze srovnání lze usuzovat, že hypotéční úvěr je převážně využíván na financování nového bydlení a stavební spoření napomáhá udržovat bytový fond. V roce 2011 poskytly stavební spořitelny, dle dat AČSS, celkem 92 785 úvěrů o objemu 48 mld. Kč. Hypotéčních úvěrů, dle informací Ministerstva pro místní rozvoj, na bydlení bylo celkem 65 608 o objemu 117 mld. Kč. V procentním vyjádření je 59 % úvěrů, z celkového počtu obou variant úvěrů, poskytnuto stavebními spořitelnami. V celkovém objemu půjčených peněz z obou produktů, poskytly banky 71 % objemu těchto peněz přes hypotéční úvěry v roce 2011. Stavební spořitelny půjčují na bydlení ve větším množství než banky, ale poskytují celkově menší částku, než kterou vydávají banky celkem na hypotéční úvěry.

Analýza kvalitativních znaků

Závislost či nezávislost mezi dvěma otázkami je zjišťována pomocí metody analýz kvalitativních znaků na celý výběrový soubor. Nulová hypotéza je, že mezi sledovanými znaky neexistuje závislost.

- a) *Existuje závislost mezi výběrem možnosti financování bydlení a aktivní smlouvou ze stavebního spoření?*

Důležitá otázka je, zda úvěr ze stavebního spoření preferují více lidé, kteří již mají vlastní smlouvu a jsou tedy účastníky spoření, anebo zda jejich preference byly zcela náhodná. Do testu jsou zahrnuty otázky číslo 1 a 6. Celý výpočet je součástí přílohy (příloha číslo 17). Výpočtem na hladině významnosti 0,05 nulovou hypotézu o nezávislosti zamítáme. Založené stavební spoření souvisí s preferencemi úvěru ze stavebního spoření. Síla závislosti mezi otázkami je velmi silná. Síla závislosti byla zjištěná pomocí normalizovaného Pearsonova koeficientu kontingence.

- b) *Existuje závislost mezi věkem respondentů a výběrem pořizované věci, na kterou si v budoucnu budeme půjčovat?*

Test byl proveden na otázce číslo 8 a 9. Celý výpočet je součástí přílohy (příloha číslo 18). Výpočtem na hladině významnosti 0,05 nulovou hypotézu o nezávislosti můžeme zamítnout. Vyšlo, že závislost je středně silná. Výše věku ovlivňuje rozhodování, na co se úvěr v budoucnu použije. V lidech do 30 let sílí touha mít vlastní bydlení a dávají přednost již postaveným nemovitostem. Předpoklad je, že lidé se opravdu chtějí vázat a zakládat rodiny až okolo třiceti let, když už mají něco za sebou. Přece jen financování bydlení je velmi velká finanční zátěž na mnoho let dopředu. Podrobnějším hodnocením znaků - pomocí tzv. znaménkového schématu odchylek by bylo dále možné určit, která kombinace znaků největší měrou ovlivňuje výsledek.

5.5 Návrhy a doporučení

K hlavním produktům úvěrového trhu pro financování bydlení patří bezesporu hypotéční úvěr a úvěr ze stavebního spoření. Při modelaci efektivních úrokových sazeb či výpočtu anuitní splátky bylo použito vzorců, které lze jednoduše uplatnit i v praxi. Ne každá nabídka úvěrového produktu je výhodná. Před rozhodnutím pořízení si nemovitosti je velmi důležitá obezřetnost a správný výběr. Nejprve se zamyslet, zda úvěr je skutečně potřeba či neexistuje jiná možnost. Pokud ne, zhodnotit celkovou finanční situaci celé rodiny, aby bylo možné zjistit celkové finanční možnosti. Je velmi rozumné myslet i na budoucnost, co všechno by mohlo v průběhu splácení nastat a případně si předem připravit konkrétní východiska. V dnešní době je samozřejmostí k samotnému úvěru si sjednat i pojištění pro případ nenadálé situace. Doporučením je dělat si finanční měsíční rezervu i v době splácení úvěru. Při výběru poskytovatele je dobré vycházet z velkých, seriózních a prověřených společností s dlouholetou praxí na finančním trhu či přihlídnout ke zkušenostem s nimi. U samotného úvěru se porovnává více parametrů u vícera poskytovatelů. Může to být např. úroková sazba, veškeré náklady za úvěr, podmínky splácení či předčasného splacení, pojištění, předsmuvní informace, úvěrová smlouva, délka splácení atp. Pokud není vůle se zabývat jednotlivými nabídkami, určitě požádat o pomoc prověřeného zprostředkovatele, který by měl být schopný srovnání provést za klienta. V průběhu trvání úvěru je nutné ihned řešit s poskytovatelem jakékoliv problémy spojené se splácením.

V roce 2012 snížila ČNB základní úrokové sazby na rekordní minimum a tím mimo jiné pomohla ke snížení úrokových sazeb u úvěrů. Jednotlivý poskytovatelé, v rámci konkurenčního boje i poptávky ze strany klientů, nabízejí průměrnou roční úrokovou sazbu již pod čtyři procenta. Období s nízkými sazbami je tak historicky nejdelší. Kdo uvažuje o pořízení nemovitosti, v blízké budoucnosti, by měl vzít do úvahy i tento vývoj sazeb.

6 ZÁVĚR

Hlavním cílem mé bakalářské práce bylo popsat a analyzovat vývoj na českém trhu s produkty, které jsou nejvíce využívány při financování vlastního bydlení. Jedná se o bankami poskytovaný hypoteční úvěr a stavebními spořitelny poskytovaný úvěr ze stavebního spoření. Pomocí modelové situace doporučit nejvýhodnější nabídku na trhu a vyhodnotit vlastní dotazníkové šetření na vybraném vzorku respondentů.

Stavební spoření v roce 2011 zaznamenalo meziroční pokles v počtu uzavřených smluv téměř o 23 %. Ve srovnání s rokem 2004, kdy také došlo k novelizaci právní normy a ke změně státní podpory se nejedná o tak dramatický propad. Tehdy meziroční pokles byl o 85 %. V minulém roce 2011 lidé využili k financování svých potřeb v 59 % úvěr od stavební spořitelny v množství 92 785 nových úvěrů a v celkové výši 48 mld. Kč. Hypotečním úvěrem se občané zadlužili v celkovém objemu 119 mld. Kč a v množství přes 71 088 úvěrů. Stavební spořitelny půjčují na bydlení ve větším množství než banky, ale poskytují celkově menší částku, než kterou vydají banky. Dle statistik je 84 % hypotečních úvěrů poskytováno na koupi a výstavbu nemovitosti. U úvěru ze stavebního spoření je to jen 43 %.

Výhledový trend na úvěrovém trhu pro další období je závislý hned na několika faktorech. Hlavním z nich je budoucí ekonomický vývoj ČR a celé EU. Podle něj se odvíjí i důvěra lidí a finančních institucí v budoucnost. Trend může být ovlivněn vývojem na trhu s nemovitostmi, z vývoje jejich cen a ve změnách v úrokových sazbách. Zásah státu i evropské legislativy může také ovlivnit budoucí vývoj. Na základě analýzy časových řad je v práci nastíněn trend úvěrování, za předpokladu neměnné situace na trhu se stavebním spořením a hypotečním úvěrem. Pro rok 2012 je odhad počtu poskytnutých nových úvěrů ze stavebního spoření na 67 684 (počet úvěrů se může pohybovat s 95 % mezi 50 a 86 tis. úvěrů) a na rok 2013 jen 39 025 poskytnutých úvěrů. Trendová funkce odpovídá vývoji hodnot z 98,72 % a změna úvěrů je ovlivněna trendem z 97,45 %. U hypotečních úvěrů je odhad na 43 245 úvěrů pro rok 2012 a na 33 195 úvěrů pro rok 2013. Z důvodu kvality předpovědi jen ze 41 % je 95% předpovědní interval pro rok 2012 mezi 11 357 až 97 839.

Procentní poměr úvěrů ze stavebního spoření k naspořené částce tedy podílu úvěrů na vkladech u stavebního spoření naznačuje, kolik z uložených vkladů účastníků spoření půjčily spořitelny svým klientům v podobě úvěru. V minulosti před rokem 2004 převážně sloužilo stavební spoření jako výhodný nástroj na spoření a zhodnocování peněz, které

vůbec nemusely být použity po skončení spoření k financování vlastního bydlení. Nyní již spořitelny půjčují mnohem více peněz prostřednictvím účelového úvěru, než se vybere na vkladech. Lidé začali více čerpat úvěry na bydlení. V roce 2011 se poprvé historicky tento poměr snížil oproti minulému roku o 0,90 %, což naznačuje nižší poptávku po úvěrech. Bodový odhad poměru pomocí výpočtu vychází pro rok 2013 na 85,60 %. Lze tedy předpokládat, že trend poměru bude pro další období rostoucí.

Srovnáním roku 2004 a 2010 v počtu úvěrů ze stavebního spoření, objemu prostředků a také celkového počtu smluv ve fázi spoření s celkovou naspořenou částkou je zjištěno, že pro poskytnutí jednoho průměrného úvěru v roce 2010 je zapotřebí šest naspořených smluv o stavebním spoření. V roce 2004 stačilo na jeden průměrný úvěr jen pět naspořených smluv. Spořitelny poskytují finanční prostředky ze svých uložených vkladů, a pokud přetrvá tento trend zvyšování průměrných spořicích smluv na jeden úvěr, musely by v budoucnu poskytovat menší počty úvěrů (při zachování stejné průměrné výše úvěru) či financovat půjčky z cizích zdrojů.

Jedním z ukazatelů, které napomáhají k volbě nejlepší nabídky úvěru je efektivní úrok. Pomocí výpočtu tohoto úroku je zjištěno jak drahé jednotlivé nabídky bank a spořitelen jsou, protože zahrnuje v sobě i poplatky s úvěrem spojené. Z modelové situace vychází nejefektivněji hypotéční úvěr od LBBW Bank CZ s efektivním úrokem úvěru 3,68 %. U stavebních spořitelen je to úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy s pomalou variantou a efektivním úrokem je 3,04 %. Efektivní úroky se vztahují ke konkrétní půjčce na 2 000 000 Kč na 20 let s možnou fixací na 5 let.

Dotazníkovým šetřením se potvrdil trend v oblasti financování, že na prvním místě jsou úvěry ze stavebního spoření. Dotázaní respondenti jsou nespokojeni se situací s podporou bydlení jako takového. Dali by přednost vyšší finanční podpoře ze strany státu. Z dotázaných má 49 % stavební spoření a budou-li si brát v budoucnu půjčku, využijí pro financování právě úvěr ze stavebního spoření. Lidé do 30 let v dotazníkovém šetření mají založené smlouvy o stavebním spoření z důvodu možnosti čerpání úvěru. Naopak starší lidé používají smlouvu více na spoření. Vynaložené prostředky na bydlení půjdou hlavně na koupi či výstavbu nemovitosti. Dotazníkovým šetřením se zjistilo, že mezi věkovými skupinami respondentů existují rozdíly při preferencích financování bydlení. Statistický vzorek účastníků šetření v globálním pohledu korespondoval názory celé společnosti odvozené dle statistických dat.

7 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BLAŽEK, Jiří, UKLEIN, Jiří. *Bankovníctví*. 1. vyd. Brno: Doplněk, 1997, ISBN 80-85765-91-8
- [2] DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření /výhody a rizika/*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 1995, ISBN 80-7169-182-8
- [3] HARTLOVÁ, Věra a kol. *Bankovníctví pro střední školy a veřejnost*. 1. vyd. Praha: Fortuna, 2004, ISBN 80-7168-900-9
- [4] HEŘMAN, Jan. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Oeconomica, 2005, ISBN 80-245-0947-4
- [5] HINDLS, Richard a kol. *Statistika pro ekonomy*. 8. vyd. Praha: Professional Publishing, 2007, ISBN 978-80-86946-43-6
- [6] JEŽEK, Tomáš. *Peníze a trh*. 1. vyd. Praha: Portál, 2002, ISBN 80-7178-685-3
- [7] JÍLEK, Josef. *Finanční trhy*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 1997, ISBN 80-7169-453-3
- [8] KALABIS, Zbyněk. *Bankovní služby v praxi*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2005, ISBN 80-251-0881-1
- [9] KROH, Michael. *Jak si vzít úvěr*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 1999, ISBN 80-7169-617-X
- [10] LUX, Martin, SUNEGA, Petr. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vyd. Praha: SLON, 2006, ISBN 80-86429-56-3
- [11] NOVÁKOVÁ, Helena. *Abeceda bydlení díl I*. 1. vyd. Praha: POLYGON, 1996, ISBN 80-85967-26-X
- [12] NOVESKÝ, Ivan a kol. *Slabikář finanční gramotnosti*. 1. vyd. Praha: COFET, 2009, ISBN 80-254-4207-4
- [13] PAVELKA, František, OPLTOVÁ, Radka. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: CONSULTINVEST, 2003, ISBN 80-901486-7-3
- [14] REVENDA, Zbyněk a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 1. vyd. Praha: MANAGEMENT PRESS, 1996, ISBN 80-85943-06-9
- [15] RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr. *Finanční matematika pro každého*. 3. rozšířené vyd. Praha: GRADA Publishing, 2001, ISBN 80-247-9015-7

- [16] SŮVOVÁ, Helena a kol. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997, ISBN 80-902243-2-6
- [17] SVATOŠOVÁ, Libuše, KÁBA, Bohumil, PRÁŠILOVÁ, Marie. *Zdroje a zpracování sociálních a ekonomických dat: učební texty*. 1. vyd. Praha: ČZU PEF, 2004, ISBN 80-213-1189-4
- [18] SVATOŠOVÁ, Libuše, KÁBA, Bohumil. *Statistické metody II*. 1. vyd. Praha: ČZU PEF, 2008, ISBN 978-80-213-1736-9
- [19] SYROVÝ, Petr, NOVOTNÝ, Martin. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2003, ISBN 80-247-0478-1
- [20] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vyd. Praha: GRADA Publishing, 2009, ISBN 978-80-247-2388-4
- [21] VICHNAROVÁ, Lenka, NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. ISBN 978-80-7366-079-6

Internetové zdroje:

- [22] *Asociace českých stavebních spořitelén* [on/line]. Dostupné z WWW: <http://www.acss.cz>
- [23] *Český statistický úřad* [on/line]. *Ceny bytů* [cit. 5. 1. 2012]. Dostupné z WWW: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu
- [24] *Hypindex.cz* [on/line]. [cit 8. 2. 2012]. Dostupné z WWW: <http://www.hypindex.cz/neni-urok-jako-urok/>
- [25] *iDNES.cz* [on/line]. [cit 3. 3. 2012]. Dostupné z WWW: http://kalkulacky.idnes.cz/cr_index.php
- [26] *Informační centrum OSN v Praze* [on-line]. Dostupné z WWW: <http://www.osn.cz>
- [27] *Ministerstvo pro místní rozvoj* [on-line]. Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz>
- [28] *Ministerstvo pro místní rozvoj* [on-line]. *Bytová politika v zemích EU* [cit. 1.10.2011]. Dostupné z WWW: [http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-\(1\)/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie---Christian-15](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-(1)/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie---Christian-15)
- [29] *Ministerstvo financí ČR* [on/line]. *Zákon o dluhopisech* [cit 3. 10. 2011]. Dostupné z WWW: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/zakony_1039.html
- [30] *Ministerstvo financí ČR* [on-line]. Dostupné z WWW: <http://www.mfcr.cz>

- [31] *Oficiální portál pro podnikání a export BusinessInfo.cz* [on-line]. [cit 3. 12. 2011].
Dostupné z WWW:
http://www.businessinfo.cz/files/dokumenty/fsv_cuni_studie_budoucnost_stavebni_ho_sporeni_cr.pdf
- [32] *Portál evropské unie* [on-line]. Dostupné z WWW: http://europa.eu/index_cs.htm
- [33] *Portál veřejné správy ČR* [on-line]. *Zákon o stavebním spoření* [cit 2. 10. 2011].
Dostupné z WWW:
http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701/.cmd/ad/.c/313/.ce/10821/.p/8411/_s.155/701?PC_8411_number1=96/1993&PC_8411_p=1&PC_8411_l=96/1993&PC_8411_ps=10#10821
- [34] *RFP plus.cz* [on-line]. [cit 8. 3. 2012]. Dostupné z WWW:
http://www.rfpplus.cz/rodinne_finance/financni_matematika.php
- [35] *Wüstenrot stavební spořitelna* [on-line]. Dostupné z WWW:
<http://www.wuestenrot.cz>

8 PŘÍLOHY

Seznam příloh

1. Seznam provozovatelů stavebního spoření
2. Tabulka dat pro graf číslo 2 (vývoj počtu smluv stavebního spoření)
3. Tabulka dat pro graf číslo 4 (trend pro úvěr ze stavebního spoření v tis.)
4. Tabulka dat pro graf číslo 4 (trend pro hypotéční úvěr v tis.)
5. Tabulka dat pro graf číslo 5 [vývoj poměru (uváděno v procentech) úvěry celkem / naspořená částka]
6. Nárůst efektivního úroku vlivem jednorázového poplatku
7. Nárůst efektivního úroku vlivem pravidelného měsíčního poplatku
8. Efektivní úrok u vybraných institucí (shrnutí)
9. Efektivní úrok u vybraných institucí (jednotlivé výpočty k příloze č. 8)
10. Tabulka dat ke grafu číslo 7 (průměrné údaje o bytech v RD a základních příjmech v ČR za období 2001-2011)
11. Tabulka dat ke grafu číslo 7 (průměrné údaje o bytech v byt. domech)
12. Tabulka bazických a řetězových indexů u průměrné hrubé mzdy a průměrných hodnot bytu v letech 2001-2011
13. Dotazníkové šetření (nevyplněný formulář)
14. Dotazníkové šetření (odpovědi s absolutními a relativními četnostmi)
15. Tabulka dat ke grafu číslo 13 (účel čerpání úvěru ze stavebního spoření)
16. Tabulka dat ke grafu číslo 14 (účel čerpání hypotéčního úvěru)
17. Výpočet hypotézy (podle typu financování a smlouvy o st. spoření)
18. Výpočet hypotézy (podle věku a pořizované věci)

Příloha číslo 1: Seznam provozovatelů stavebního spoření



A) Českomoravská stavební spořitelna, a.s., dále jen ČMSS (webová stránka: www.cmss.cz),

- se sídlem na adrese Vinohradská 3218/169, Praha 10,
- se základním kapitálem 1 500 000 000 Kč,
- s akcionáři
 - Československá obchodní banka, a.s. (55 %)
 - Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (45 %).



B) Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., dále jen Modrá pyramida (webová stránka: www.mpss.cz),

- se sídlem na adrese Bělehradská 128, č. p. 222, Praha 2,
- se základním kapitálem 500 000 000 Kč,
- s jediným akcionářem
 - Komerční banka, a.s (100 %).



C) Raiffeisen stavební spořitelna a.s., dále jen RSTS (webová stránka: www.rsts.cz),

- se sídlem na adrese Koněvova 2747/99, Praha 3,
- se základním kapitálem 650 000 000 Kč,
- s akcionáři
 - Raiffeisen Bausparkasse Wien GmbH (90 %)
 - Raiffeisenbank a.s. (10 %).



D) Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., dále jen Buřinka (webová stránka: www.burinka.cz),

- se sídlem na adrese Vinohradská 180/1632, Praha 3,
- se základním kapitálem 750 000 000 Kč,
- s akcionáři
 - Česká spořitelna, a.s. (95 %)
 - Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG (5 %).



E) Wüstenrot – stavební spořitelna a.s., dále jen Wüstenrot spořitelna (webová stránka: www.wuestenrot.cz),

- se sídlem na adrese Na Hřebenech II 1718/8, Praha 4,
- se základním kapitálem 1 070 364 160 Kč,
- s akcionáři
 - Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart (55,92 %)
 - Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH, Salzburg (43,50 %)
 - Svaz českých a moravských bytových družstev (0,40 %)
 - SBD Hradec Králové (0,18 %).

Do podzimu roku 2008 na trhu působila ještě HYPO stavební spořitelna, a.s. (dále jen HYPO), která ukončila svoji činnost fúzí s Raiffeisen stavební spořitelnou a.s.

Příloha číslo 2: Tabulka dat pro graf číslo 2 (vývoj počtu smluv stavebního spoření)

Rok	yt [ks]	dyt [přírůstek/úbytek]	k _t [%]
1993	206 000	x	x
1994	445 350	239 350	116,19
1995	453 531	8 181	1,84
1996	620 389	166 858	36,79
1997	530 176	-90 213	-14,54
1998	638 232	108 056	20,38
1999	906 867	268 635	42,09
2000	1 115 926	209 059	23,05
2001	1 373 258	257 332	23,06
2002	1 293 890	-79 368	-5,78
2003	2 097 338	803 448	62,10
2004	314 650	-1 782 688	-85,00
2005	430 233	115 583	36,73
2006	516 385	86 152	20,02
2007	579 730	63 345	12,27
2008	705 463	125 733	21,69
2009	575 292	-130 171	-18,45
2010	532 765	-42 527	-7,39
2011	410 461	-122 304	-22,96

Příloha číslo 3: Tabulka dat pro graf číslo 4 (trend pro úvěr ze staveb. spoření v tis.)

t (x)	y	t'	(t') ²	(t') ⁴	yt * t'	yt * (t') ²	T _t	S _T ²	S _y ²
1	156,29	-4	16	256	-625,16	2500,62	155,97	198,96	208,04
2	163,83	-3	9	81	-491,50	1474,51	161,24	375,35	482,62
3	158,74	-2	4	16	-317,47	634,94	162,74	435,69	284,58
4	155,26	-1	1	1	-155,26	155,26	160,47	346,08	179,49
5	162,82	0	0	0	0,00	0,00	154,43	157,85	439,18
6	144,91	1	1	1	144,91	144,91	144,62	7,59	9,25
7	128,54	2	4	16	257,09	514,17	131,04	117,11	177,49
8	113,61	3	9	81	340,83	1022,50	113,70	793,47	798,31
9	92,79	4	16	256	371,14	1484,56	92,58	2428,97	2408,89
45	1276,79	0	60	708	-475,43	7931,47	1276,79	4861,07	4987,85

$$T_t = 154,429 - 7,924 \times t' - 1,885 \times t'^2 \quad I = 0,9872 \quad I^2 = 0,9745$$

Příloha číslo 4: Tabulka dat pro graf číslo 4 (trend pro hypotéční úvěr v tis.)

t (x)	y	t'	(t') ²	(t') ⁴	yt * t'	yt * (t') ²	T _t	S _T ²	S _y ²
1	29,27	-4	16	256	-117,08	468,32	30,82	431,12	497,87
2	37,49	-3	9	81	-112,47	337,41	41,35	104,81	198,61
3	47,44	-2	4	16	-94,88	189,76	49,58	3,99	17,16
4	62,95	-1	1	1	-62,95	62,95	55,54	15,64	129,28
5	77,92	0	0	0	0,00	0,00	59,20	58,09	693,38
6	57,17	1	1	1	57,17	57,17	60,58	81,03	31,16
7	40,02	2	4	16	80,04	160,09	59,68	65,53	133,65
8	46,38	3	9	81	139,15	417,44	56,49	24,04	27,05
9	65,61	4	16	256	262,43	1049,73	51,01	0,33	196,70
45	464,25	0	60	708	151,40	2742,87	464,25	784,57	1924,86

$$T_t = 59,205 + 2,523 \times t' - 1,143 \times t'^2 \quad I = 0,64 \quad I^2 = 0,41$$

Příloha číslo 5: Tabulka dat pro graf číslo 5 [vývoj poměru (uváděno v procentech) úvěry celkem / naspořená částka]

t (x)	y	t'	(t') ²	(t') ⁴	yt * t'	yt * (t') ²	T _t	S _T ²	S _y ²
1	29,3	-7	49	2401	-205,10	1435,70	28,08	498,03	445,21
2	32,8	-5	25	625	-164,00	820,00	34,46	254,10	309,76
3	37,6	-3	9	81	-112,80	338,40	40,84	91,48	163,84
4	46,6	-1	1	1	-46,60	46,60	47,21	10,16	14,44
5	56,7	1	1	1	56,70	56,70	53,59	10,16	39,69
6	64,4	3	9	81	193,20	579,60	59,96	91,48	196,00
7	68,2	5	25	625	341,00	1705,00	66,34	254,10	316,84
8	67,6	7	49	2401	473,20	3312,40	72,72	498,03	295,84
45	403,20	0	168	6216	535,60	8294,40	403,20	1707,54	1781,62

$$T_t = 50,4 + 3,2 \times t' \quad I = 0,9789 \quad I^2 = 0,9584$$

Příloha číslo 6: Nárůst efektivního úroku vlivem jednorázového poplatku

Nákladovost	Splatnost úvěru				
	10	15	20	25	30
0	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %
1	0,022 %	0,015 %	0,012 %	0,010 %	0,009 %
2	0,043 %	0,030 %	0,024 %	0,020 %	0,018 %
3	0,065 %	0,046 %	0,036 %	0,030 %	0,026 %
4	0,087 %	0,061 %	0,048 %	0,040 %	0,035 %
5	0,109 %	0,076 %	0,060 %	0,050 %	0,044 %
6	0,130 %	0,091 %	0,072 %	0,060 %	0,053 %
7	0,152 %	0,106 %	0,084 %	0,070 %	0,062 %
8	0,174 %	0,122 %	0,096 %	0,080 %	0,070 %
9	0,195 %	0,137 %	0,108 %	0,090 %	0,079 %
10	0,217 %	0,152 %	0,120 %	0,100 %	0,088 %
11	0,239 %	0,167 %	0,132 %	0,110 %	0,097 %
12	0,261 %	0,182 %	0,143 %	0,120 %	0,105 %
13	0,282 %	0,197 %	0,155 %	0,131 %	0,114 %
14	0,304 %	0,213 %	0,167 %	0,141 %	0,123 %
15	0,326 %	0,228 %	0,179 %	0,151 %	0,132 %
16	0,347 %	0,243 %	0,191 %	0,161 %	0,141 %
17	0,369 %	0,258 %	0,203 %	0,171 %	0,149 %
18	0,391 %	0,273 %	0,215 %	0,181 %	0,158 %
19	0,413 %	0,289 %	0,227 %	0,191 %	0,167 %
20	0,434 %	0,304 %	0,239 %	0,201 %	0,176 %

ZDROJ: SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vyd.

Praha: GRADA Publishing, 2009, str. 46, ISBN 978-80-247-2388-4

Příloha číslo 7: Nárůst efektivního úroku vlivem pravidelného měsíčního poplatku

Nákladovost	Splatnost úvěru				
	10	15	20	25	30
0	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %
20	0,041 %	0,038 %	0,036 %	0,034 %	0,033 %
40	0,082 %	0,077 %	0,072 %	0,068 %	0,065 %
60	0,122 %	0,115 %	0,108 %	0,103 %	0,098 %
80	0,163 %	0,153 %	0,144 %	0,137 %	0,130 %
100	0,204 %	0,191 %	0,180 %	0,171 %	0,163 %
150	0,306 %	0,287 %	0,270 %	0,256 %	0,244 %
200	0,408 %	0,383 %	0,361 %	0,342 %	0,326 %
250	0,510 %	0,478 %	0,451 %	0,427 %	0,407 %
300	0,612 %	0,574 %	0,541 %	0,513 %	0,489 %
400	0,816 %	0,765 %	0,721 %	0,684 %	0,652 %
500	1,020 %	0,957 %	0,902 %	0,855 %	0,815 %

ZDROJ: SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vyd.

Praha: GRADA Publishing, 2009, str. 48, ISBN 978-80-247-2388-4

Příloha číslo 8: Efektivní úrok u vybraných institucí (shrnutí)

Poskytovatel (hypoteční úvěry)	Tarif	Nominální úroková sazba	Efektivní úrok
Česká spořitelna	Ideální hypotéka	4,19%	4,36%
ČSOB	ČSOB Hypotéka na 85 %	3,89%	4,09%
Fio banka	Fio hypotéka	4,70%	4,70%
GE Money Bank	Hypotéka do 85 %	3,79%	3,95%
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr 85	3,89%	4,09%
Komerční banka	Plus	4,49%	4,66%
LBBW Bank CZ	IQ Hypotéka	3,44%	3,63%
mBank	mHypotéka s fixní sazbou	4,65%	4,65%
Oberbank	Oberbank StandardHypotéka	3,60%	3,83%
Poštovní spořitelna	Hypotéka do 85 %	3,89%	4,09%
Raiffeisenbank	Klasik	3,79%	4,01%
UniCredit Bank	Plus	3,66%	3,72%
Volksbank	Standardní hypoteční úvěr	3,99%	4,23%
Wüstenrot hypoteční banka	Hypotéka pro vlastní bydlení	4,39%	4,65%

Poskytovatel (úvěry ze st. spoření)	Tarif	Nominální úroková sazba	Efektivní úrok
ČMSS	Atraktiv	3,70%	3,74%
ČMSS	Invest	4,80%	4,84%
ČMSS	Perspektiv	4,80%	4,84%
Modrá pyramida	Rychlá varianta	5%	5,04%
Modrá pyramida	Standardní varianta	4%	4,04%
Modrá pyramida	Pomalá varianta	3%	3,04%
Raiffeisen SS	S041	5%	4,94%
Raiffeisen SS	S061	3,50%	3,54%
S.s.České spořitelny (SSČS)	HypoTrend	4,75%	4,79%
S.s.České spořitelny (SSČS)	Trend	4,75%	4,79%
Wüstenrot SS	Optimální speciální	3,70%	3,74%
Wüstenrot SS	Optimální finanční	3,70%	3,74%
Wüstenrot SS	Optimální normální	3,70%	3,74%
Wüstenrot SS	Optimální kreditní	3,70%	3,74%

ZDROJ: Internetové stránky institucí a tiskové materiály z poboček, vlastní zpracování

Příloha číslo 9: Efektivní úrok u vybraných institucí (jednotlivé výpočty k příloze č. 8)

Poskytovatel (hypoteční úvěry)	Tarif	Nominální úrok. Sazba (v% p.a.)	Jednorázové poplatky (v Kč)	Nákladovost (jedn. popl.)	Nárůst vlivem jedn. popl. (v%)	Pravid. poplatky (v Kč)	Nákladovost (pravid. popl.)	Nárůst vlivem pravid. poplat. (v%)	Efektivní úrok (v%)
Česká spořitelna	Ideální hypotéka	4,19	4 000	2	0,024	150	75	0,144	4,36
ČSOB	ČSOB Hypotéka na 85 %	3,89	10 700	5,35	0,060	150	75	0,144	4,09
Fio banka	Fio hypotéka	4,70	0	0	0,000	0	0	0,000	4,70
GE Money Bank	Hypotéka do 85 %	3,79	1 000	0,5	0,012	150	75	0,144	3,95
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr 85	3,89	10 700	5,35	0,060	150	75	0,144	4,09

Poskytovatel (hypoteční úvěry)	Tarif	Nominální úrok. Sazba (v%)	Jednorázové poplatky (v Kč)	Nákladovost (jedn. popl.)	Nárůst vlivem jedn. popl. (v%)	Pravid. poplatky (v Kč)	Nákladovost (pravid. popl.)	Nárůst vlivem pravid. poplat. (v%)	Efektivní úrok (v%)
Komerční banka	Plus	4,49	9 900	4,95	0,060	100	50	0,108	4,66
LBBW Bank CZ	IQ Hypotéka	3,44	8 000	4	0,048	150	75	0,144	3,63
mBank	mHypotéka s fixní sazbou	4,65	0	0	0,000	0	0	0,000	4,65
Oberbank	Oberbank Standard Hypotéka	3,60	14 000	7	0,084	150	75	0,144	3,83
Poštovní spořitelna	Hypotéka do 85 %	3,89	10 700	5,35	0,060	150	75	0,144	4,09
Raiffeisenbank	Klasik	3,79	12 150	6,075	0,072	150	75	0,144	4,01
UniCredit Bank	Plus	3,66	4 000	2	0,024	400	200	0,036	3,72
Volksbank	Standardní hypoteční úvěr	3,99	16 200	8,1	0,096	150	75	0,144	4,23
Wüstenrot hypoteční banka	Hypotéka Pro vlastní bydlení	4,39	20 000	10	0,120	150	75	0,144	4,65
Poskytovatel (úvěry ze st. spoření)	Tarif	Nominální úrok. sazba (v %)	Jednorázové poplatky (v Kč)	Nákladovost (jedn. popl.)	Nárůst vlivem jedn. poplat. (v%)	Pravid. poplatky (v Kč)	Nákladovost (pravid. popl.)	Nárůst vlivem pravid. poplat. (v%)	Efektivní úrok (v%)
ČMSS	Atraktiv	3,70	0	0	0,000	28	14	0,036	3,74
ČMSS	Invest	4,80	0	0	0,000	28	14	0,036	4,84
ČMSS	Perspektiv	4,80	0	0	0,000	28	14	0,036	4,84
Modrá pyramida	Rychlá varianta	5	200	0,1	0,000	30	15	0,036	5,04

Poskytovatel (úvěry ze st. spoření)	Tarif	Nominální úrok. sazba (v %)	Jednorázové poplatky (v Kč)	Nákladovost (jedn. popl.)	Nárůst vlivem jedn. poplat. (v%)	Pravid. poplatky (v Kč)	Nákladovost (pravid. popl.)	Nárůst vlivem pravid. poplat. (v%)	Efektivní úrok (v%)
Modrá pyramida	Standardní varianta	4	200	0,1	0,000	30	15	0,036	4,04
Modrá pyramida	Pomalá varianta	3	200	0,1	0,000	30	15	0,036	3,04
Raiffeisen SS	S041	5	0	0	0,000	26	13	0,036	4,94
Raiffeisen SS	S061	3,50	0	0	0,000	26	13	0,036	3,54
S.s.České spořitelny (SSČS)	Hypo Trend	4,75	0	0	0,000	26	13	0,036	4,79
S.s.České spořitelny (SSČS)	Trend	4,75	0	0	0,000	26	13	0,036	4,79
Wüstenrot SS	Optimální speciální	3,70	500	0,25	0,000	27,5	14	0,036	3,74
Wüstenrot SS	Optimální finanční	3,70	500	0,25	0,000	27,5	14	0,036	3,74
Wüstenrot SS	Optimální normální	3,70	500	0,25	0,000	27,5	14	0,036	3,74
Wüstenrot SS	Optimální kreditní	3,70	500	0,25	0,000	27,5	14	0,036	3,74

ZDROJ: Internetové stránky spořitel a tiskové materiály z poboček, vlastní zpracování

Příloha číslo 10: Tabulka dat ke grafu číslo 7 (průměrné údaje o bytech v RD a základních příjmech v ČR za období 2001-2011)

Období Period	Průměrná hrubá měsíční mzda nominální mzda v Kč	Čisté peněžní příjmy (průměry na domácnost v Kč za rok dle statistiky rodinných úctů)	Rodinné domy				
			Počet bytů	Průměrná hodnota (v Kč) 1 m ² obytné plochy	Průměrná hodnota 1 bytu (v tis. Kč)	Počet měsíců, za kterých je možno z hrubé mzdy koupit byt (z průměrných hodnot)	Počet roků, za které je možno z čistých příjmů domácností koupit byt (z průměrných hodnot)
2001	14 378	207 384	10 693	24 993	2 406	167	12
2002	15 524	214 252	11 716	25 944	2 516	162	12
2003	16 430	225 635	11 397	27 041	2 613	159	12
2004	17 466	235 099	13 302	27 960	2 713	155	12
2005	18 344	239 178	13 472	27 942	2 742	149	11
2006	19 546	267 921	13 230	29 090	2 849	146	11
2007	20 957	289 087	16 988	29 915	2 906	139	10
2008	22 592	314 453	19 611	32 058	3 088	137	10
2009	23 344	323 538	19 124	33 072	3 122	134	10
2010	23 864	329 333	19 760	33 762	3 214	135	10
2011	24 436	327 723	17 385	34 515	3 249	133	10

Příloha číslo 11: Tabulka dat ke grafu číslo 7 (průměrné údaje o bytech v byt. domech)

Období Period	Bytové domy				
	Počet bytů	Průměrná hodnota (v Kč) 1 m ² obytné plochy	Průměrná hodnota 1 bytu (tis. Kč)	Počet měsíců, za kterých je možno z hrubé mzdy koupit byt (z průměrných hodnot)	Počet roků, za které je možno z čistých příjmů domácností koupit byt (z průměrných hodnot)
2001	5 912	29 629	1 422	99	7
2002	6 393	28 245	1 234	79	6
2003	7 720	29 575	1 459	89	6
2004	10 722	29 982	1 424	82	6
2005	11 526	31 252	1 575	86	7
2006	10 070	33 133	1 664	85	6
2007	18 171	32 441	1 646	79	6
2008	12 497	34 995	1 889	84	6
2009	13 766	39 111	2 038	87	6
2010	10 912	46 812	2 576	108	8
2011	6 487	39 833	2 043	84	6

Příloha číslo 12: Tabulka bazických a řetězových indexů u průměrné hrubé mzdy a průměrných hodnot bytu v letech 2001-2011

Popis	Rok										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Průměrná hrubá mzda (v Kč)	14 378	15 524	16 430	17 466	18 344	19 546	20 957	22 592	23 344	23 864	24 436
Bazické indexy (2001=100)	100	108,0	114,3	121,5	127,6	135,9	145,8	157,1	162,4	166,0	170,0
Řetězové indexy (předcházející rok = 100)	X	108,0	105,8	106,3	105,0	106,6	107,2	107,8	103,3	102,2	102,4
Průměrná hodnota bytu [Rodinný dům] (v tis. Kč)	2 406	2 516	2 613	2 713	2 742	2 849	2 906	3 088	3 122	3 214	3 249
Bazické indexy (2001=100)	100	104,6	108,6	112,8	114,0	118,4	120,8	128,3	129,8	133,6	135,0
Řetězové indexy (předcházející rok = 100)	X	108,0	103,9	103,8	101,1	103,9	102,0	106,3	101,1	102,9	101,1
Průměrná hodnota bytu [Bytový dům] (v tis. Kč)	1422	1234	1459	1424	1575	1664	1646	1889	2038	2576	2043
Bazické indexy (2001=100)	100	86,8	102,6	100,1	110,8	117,0	115,8	132,8	143,3	181,2	143,7
Řetězové indexy (předcházející rok = 100)	X	108,0	118,2	97,6	110,6	105,7	98,9	114,8	107,9	126,4	79,3

Příloha číslo 13: Dotazníkové šetření (nevyplněný formulář)

Rozhovor

Dobrý den, jmenuji se Václav Velík a jsem studentem České zemědělské univerzity v Praze. Chtěl bych Vás požádat o spolupráci na mé bakalářské práci. Spolupráce spočívá v tom, že spolu vyplníme krátký dotazník zaměřený na financování bydlení. Já se vás budu ptát a vy budete pouze odpovídat. Je to zcela anonymní a zabere nám to maximálně 10 až 15 minut. Budete tak moc hodná/y a pomůžete mi s tím? Předem velice děkuji za váš čas a pomoc. Prosím dejme se do toho

7. OTÁZKA

Podle jakého nejvíce preferovaného ukazatele (z těchto možností) byste se rozhodli (slouží k určení vhodnému druhu produktu) pro financování vlastního bydlení?

- A) Kód 7.1. 100% MOŽNOST FINANCOVÁNÍ CELÉ NEMOVITOSTI
- B) Kód 7.2. VÝŠE ÚROKOVÉ SAZBY
- C) Kód 7.3. CELKOVÉ POPLATKY ZA POSKYTNUTÍ ÚVĚRU (RPSN)
- D) Kód 7.4. MOŽNOST FIXACE ÚROKOVÉ SAZBY (výběr dané doby)
- E) Kód 7.5. VÝŠE SPLÁTEK (splatnost úvěru)

8. OTÁZKA

Budete-li muset řešit v budoucnu půjčku na pořízení bydlení. Na co to bude ?

- A) Kód 8.1. KOUPI DOMU ČI BYTU
- B) Kód 8.2. VÝSTAVBA DOMU ČI BYTU
- C) Kód 8.3. REKONSTRUKCE NEBO MODERNIZACE DOMU ČI BYTU
- D) Kód 8.4. NÁKUP POZEMKU (BEZ BUDOUCÍ VÝSTAVBY)
- E) Kód 8.5. NEBUDU ŘEŠIT

9. OTÁZKA

Věk:

- A) Kód 9.1. 10 – 20 let
- B) Kód 9.2. 21 – 30 let
- C) Kód 9.3. 31 – 45 let
- D) Kód 9.4. 46 – 65 let
- E) Kód 9.5. 65 a více

10. OTÁZKA

Vzdělání:

- A) Kód 10.1. ZÁKLADNÍ
 - B) Kód 10.2. VYUČENÍ (s i bez maturity)
 - C) Kód 10.3. STŘEDOŠKOLSKÉ nebo VOŠ
 - D) Kód 10.4. VŠ
 - E) Kód 10.5. jiné
-

11 OTÁZKA

Čistý měsíční příjem:

- A) Kód 11.1 1 – 10 000 Kč
 B) Kód 11.2 11 001 – 20 000 Kč
 C) Kód 11.3 20 001 – 30 000 Kč
 D) Kód 11.4 30 001 - 40 000 Kč
 E) Kód 11.5 40 001 Kč a více
 F) Kód 11.6 NECHCI UVÉST

Příloha číslo 14: Dotazníkové šetření (odpovědi s absolutními a relativními četnostmi)

Č. o.	Kód / Odpověď	Všechny odpovědi		Věk 15-30 let		Věk 31 a více	
		Absolutní četnost	Relativní četnost (%)	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
0	0.1. Muž	55	42,31	27	47,37	28	38,36
	0.2. Žena	75	57,69	30	52,63	45	61,64
1	1.1. ANO	63	48,46	35	61,40	28	38,36
	1.2. NE	67	51,54	22	38,60	45	61,64
2	2.1. před r. 2004	21	33,33	6	17,14	15	53,57
	2.2. po r. 2004	27	42,86	18	51,43	9	32,14
	2.3. po r. 2011	15	23,81	11	31,43	4	14,29
3	3.1. Možnost financování bydlení	38	60,32	30	85,71	8	28,57
	3.2. Možnost výhodného spoření	25	39,68	5	14,29	20	71,43
	3.3. Z jiného	0	0,00	0	0,00	0	0,00
4	4.1. Ano	5	3,85	2	3,51	3	4,11
	4.2. Ne	125	96,15	55	96,49	70	95,89
5	5.1. Výše podpory	65	52,00	45	81,82	20	28,57
	5.2. Byty zdarma	22	17,60	1	1,82	21	30,00
	5.3. Větší daňové úlevy	27	21,60	8	14,55	19	27,14
	5.4. Jiné	11	8,46	1	1,82	10	14,29
6	6.1. Hypotéční úvěr	49	37,69	25	43,86	24	32,88
	6.2. Úvěr ze stavebního spoření	50	38,46	19	33,33	31	42,47
	6.3. Spotřebitelský úvěr	11	8,46	9	15,79	2	2,74
	6.4. Vlastní prostředky	20	15,38	4	7,02	16	21,92
	6.5. Jiný	0	0,00	0	0,00	0	0,00

Č. o.	Kód / Odpověď	Všechny odpovědi		Věk 15-30 let		Věk 31 a více	
		Absolutní četnost	Relativní četnost (%)	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)	Absolutní četnost	Relativní četnost (%)
7	7.1. 100% hypotéka	36	27,69	31	54,39	5	6,85
	7.2. Výše úrokové sazby	28	21,54	3	5,26	25	34,25
	7.3. RPSN	23	17,69	4	7,02	19	26,03
	7.4. Fixace	9	6,92	3	5,26	6	8,22
	7.5. Výše splátek	34	26,15	16	28,07	18	24,66
8	8.1. Koupí domu či bytu	55	42,31	32	56,14	23	31,51
	8.2. Výstavba domu či bytu	29	22,31	14	24,56	15	20,55
	8.3. Rekonstrukce či modernizaci bydlení	25	19,23	4	7,02	21	28,77
	8.4. Nákup pozemku	9	6,92	6	10,53	3	4,11
	8.6. Nebude v budoucnu bydlení řešit	12	9,23	1	1,75	11	15,07
9	9.1. 15-20 let	20	15,38	20	35,09		
	9.2. 21-30 let	37	28,46	37	64,91		
	9.3. 31-45 let	49	37,69			49	67,12
	9.4. 46-65 let	15	11,54			15	20,55
	9.5. 65 a více	9	6,92			9	12,33
10	10.1. Základní	7	5,38	5	8,77	2	2,74
	10.2. Vyučení	26	20,00	11	19,30	15	20,55
	10.3. Středoškolské (VOŠ)	68	52,31	29	50,88	39	53,42
	10.4. VŠ	29	22,31	12	21,05	17	23,29
	10.5. Jiné	0	0,00	0	0,00	0	0,00
11	11.1. 1-10 000 Kč	5	3,85	0	0,00	5	6,85
	11.2. 11 001-20 000 Kč	48	36,92	29	50,88	19	26,03
	11.3. 20 001-30 000 Kč	36	27,69	15	26,32	21	28,77
	11.4. 30 001-40 000 Kč	24	18,46	9	15,79	15	20,55
	11.5. 40 001 Kč a více	13	10,00	4	7,02	9	12,33
	11.6. Neuvedeno	4	3,08	0	0,00	4	5,48

Příloha číslo 15: Tabulka dat ke grafu číslo 13 (účel čerpání úvěru ze stavebního spoření)

Úvěr ze stavebního spoření	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Koupě bytu nebo rodinného domu	35%	37%	31%	27%	27%	29%	29%	27%
Koupě nebo výstavba nových bytů	20%	20%	15%	14%	14%	13%	11%	10%
Rekonstrukce či modernizace	32%	32%	40%	46%	45%	43%	44%	45%
Ostatní	13%	12%	14%	13%	14%	15%	16%	18%

Příloha číslo 16: Tabulka dat ke grafu číslo 14 (účel čerpání hypotéčního úvěru)

Hypotéční úvěr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Počet HÚ na koupi nemovitosti	51%	62%	65%	64%	56%	60%	57%	56%
Počet HÚ na výstavbu nemovitosti	27%	29%	28%	26%	22%	22%	21%	20%
Počet HÚ ostatních	21%	9%	8%	10%	21%	18%	22%	24%

Příloha číslo 17: Výpočet hypotézy (podle typu financování a smlouvy o st. spoření)

Výsledek	Stavební spoření		
	Ano	Ne	Celkem
Hypotéční úvěr	10	39	49
Úvěr ze stavebního spoření	44	6	50
Spotřebitelský úvěr	4	7	11
Vlastní prostředky	5	15	20
Celkem	63	67	130

Rozdělení skutečných četností

10	39
44	6
4	7
5	15

Rozdělení teoretických četností

23,75	25,25
24,23	25,77
5,33	5,67
9,69	10,31

Pro výpočet χ^2

7,96	7,48
16,33	15,17
0,33	0,31
2,27	2,14

Výpočty:

$$\chi^2 = 51,79 \quad \chi^2_{0,05(3)} = 7,815$$

$$C = 0,534 \quad C_{\max} = 0,7071 \quad C_n = 0,755$$

Na hladině významnosti 0,05 nulovou hypotézu o nezávislosti můžeme zamítnout. Založené stavební spoření souvisí s preferencemi úvěru ze stavebního spoření. Pomocí normalizovaného Pearsonova koeficientu kontingence určíme sílu závislosti. Výpočtem vyšlo, že závislost je velmi silná.

Příloha číslo 18: Výpočet hypotézy (podle věku a pořizované věci)

Výsledek	Věk					Celkem
	15-20	21-30	31-45	46-65	65 a více	
Koupě domu a bytu	13	19	22	1	0	55
Výstavba domu a bytu	3	11	15	0	0	29
Rekonstrukce či modernizace	1	3	10	11	0	25
Nákup pozemku	2	4	1	2	0	9
Neřeší	1	0	1	1	9	12
Celkem	20	37	49	15	9	130

Rozdělení skutečných četností

13	19	22	1	0
3	11	15	0	0
1	3	10	11	0
2	4	1	2	0
1	0	1	1	9

Rozdělení teoretických četností

8,46	15,65	20,73	6,35	3,81
4,46	8,25	10,93	3,35	2,01
3,85	7,12	9,42	2,88	0,62
1,38	2,56	3,39	1,04	0,83
1,85	3,42	4,52	1,38	0,83



Rozdělení četností po úpravě:

(sloučení sloupce A+B a D+E)

32	22	1	55
14	15	0	29
4	10	11	25
6	1	2	9
1	1	10	12
57	49	24	130

Rozdělení teoretických četností

24,12	20,73	10,15
12,72	10,93	5,35
10,96	9,42	4,62
3,95	3,39	1,66
5,26	4,52	2,22



Rozdělení četností po úpravě:

(sloučení sloupce A+B a C+D+E)

32	23	55
14	15	29
4	21	25
6	3	9
1	11	12
57	73	130

Rozdělení teoretických četností

24,12	30,88
12,72	16,28
10,96	14,04
3,95	5,05
5,26	6,74



Pro výpočet χ^2

2,58	2,01
0,13	0,10
4,42	3,45
1,07	0,83
3,45	2,70

Výpočty:

$$\chi^2 = 20,75 \quad \chi^2_{0,05(1)} = 3,841$$

$$C = 0,371 \quad C_{\max} = 0,7071 \quad C_n = 0,491$$

Z důvodu nesplnění podmínek pro test χ^2 kontingenční tabulku, kdy více než 20% teoretických četností je menší než pět a v políčku kontingenční tabulky je očekávaná četnost menší než jedna, jsou sloučeny sousedící kategorie – pro správné řešení. Pouze se zredukovali věkové hranice na 15-30 let a 31 let a více. Na hladině významnosti 0,05 nulovou hypotézu o nezávislosti můžeme zamítnout. Výpočtem vyšlo, že závislost je středně silná. Výše věku ovlivňuje rozhodování, na co se úvěrový produkt v budoucnu použije.