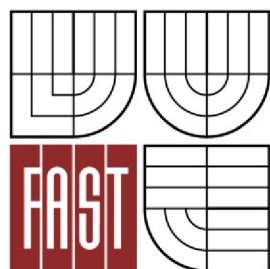




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

FINANCOVÁNÍ BYTOVÉ POTŘEBY

FINANCING OF HOUSING NEEDS

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

PETR ŠTINDL

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

PhDr. Mgr. DAGMAR HRABINCOVÁ

BRNO 2015



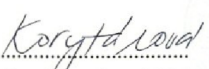
VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

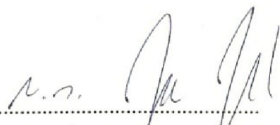
Studijní program B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor 3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student Petr Štindl
Název Financování bytové potřeby
Vedoucí bakalářské práce PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová
Datum zadání bakalářské práce 30. 11. 2014
Datum odevzdání bakalářské práce 29. 5. 2015

V Brně dne 30. 11. 2014


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


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

Podklady a literatura

Goller.S.,:Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu,
Praha 2009, ČVUT,

Vichnarová.L. a kol.:Financování bydlení, Brno 2007, ERA,
webová stránka Ministerstva pro místní rozvoj

Syrový.P.,:Financování vlastního bydlení, Praha 2004,Grada,

Lux. M.,:Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU, Praha 2002,Národohospodářský ústav Josefa Hlávky

Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)

Cílem práce je provedení popisu a srovnání jednotlivých zdrojů využitelných pro financování bytové potřeby.

1. Úvod
2. Bydlení (bytová potřeba, bytový fond, ceny bydlení nájemního, soukromého)
3. Financování bydlení (formy a zdroje financování bydlení)
4. Projekt individuálního bydlení financovaný vybranými zdroji
5. Závěr

Výstupem práce bude aplikace vhodných zdrojů využitelných na financování konkrétních, alespoň dvou bytových potřeb.

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozdělte podle dále uvedené struktury:

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



PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová
Vedoucí bakalářské práce

Abstrakt

Teoretická část bakalářské práce je zaměřena na analýzu a historii bydlení, nástroje na podporu bytové politiky, současné trendy a systém financování bytové potřeby v České republice. Cílem práce je vlastní řešení projektu financování bytové potřeby.

Klíčová slova

Analýza, historie, bydlení, byt, bytová politika, zdroje financování, peněžní tok, stavební spoření, hypotéka, bytová potřeba.

Abstract

The theoretical part of Bachelor's thesis is focused on the analysis and the history of housing, tools to support housing policy, current trends and the housing finance system in the Czech Republic. The goal is the own solution to the housing finance needs.

Keywords

Analysis, history, housing, apartment, housing policy, financial resources, cash flow, savings, mortgage, housing needs.

...

Bibliografická citace VŠKP

ŠTINDL, Petr. *Financování bytové potřeby*, Brno, 2015, 72 s., Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 27.5.2015

.....
podpis autora
Petr Štindl

Obsah

1 Úvod	10
2 Bydlení	12
2.1 Základní formy bydlení.....	12
2.1.1 Vlastnické bydlení.....	13
2.1.2 Soukromé nájemní bydlení	13
2.1.3 Sociální bydlení.....	13
2.2 Bytová potřeba	14
2.2.1 Potřeba bydlení a faktory ovlivňující bytovou potřebu.....	15
2.3 Bytový fond.....	16
2.3.1 Kvalita bytového fondu.....	16
2.3.2 Sektory bytového fondu	17
2.3.3 Vývoj bytového fondu	19
2.3.4 Dostupnost bytového fondu	22
2.3.5 Srovnání ČR a EU.....	23
2.4 Ceny bydlení nájemného, soukromého	24
2.4.1 Ceny bydlení soukromého.....	25
2.4.2 Ceny bydlení nájemného.....	26
3 Financování bydlení	29
3.1 Zdroje financování	29
3.1.1 Vlastní zdroje	30

3.1.2 Cizí (tržní) zdroje	30
3.1.3 Státní podpory, daňové úspory a dotace	31
3.2 Hypoteční úvěr	32
3.2.1 Historie hypotečních úvěrů v ČR.....	33
3.2.2 Zajištění úvěru.....	34
3.2.3 Účelovost úvěru	34
3.2.4 Doba splatnosti úvěru a způsoby jeho splácení.....	36
3.2.5 Úroková sazba a fixace	37
3.2.6 Bonita klienta	37
3.2.7 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů.....	38
3.3 Stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření	38
3.3.1 Historie stavebního spoření v ČR	40
3.3.2 Stavební spořitelny v ČR k 1. 1. 2015	41
3.3.3 Zajištění úvěru.....	42
3.3.4 Účelovost úvěru	42
3.3.5 Fáze spoření	43
3.3.6 Fáze úvěrová	44
3.3.7 Úroková sazba.....	46
3.3.8 Bonita klienta	46
3.3.9 Výhody a nevýhody stavebního spoření a úvěrů ze stavebního spoření.....	46
4 Projekt individuálního bydlení financovaný vybranými zdroji	48

4.1 Zadání praktického příkladu financování bytu	48
4.1.1 Zadání praktického příkladu	48
4.1.2 Finanční produkty ke srovnání	49
4.2 Zadání praktického příkladu financování rodinného domu	57
5 Závěr.....	64
Seznam použitých zdrojů	66
Seznam použitých zkratk a symbolů	69
Seznam použitých grafů	70
Seznam použitých tabulek.....	71
Seznam použitých obrázků	72

1 Úvod

Bydlení patří mezi základní potřeby člověka stejně jako například spánek nebo potrava. S trochou nadsázky by bylo možné dokonce dodat, že v našem podnebném pásmu je bydlení vlastně i základním předpokladem k přežití.

Z tohoto důvodu již od prehistorických dob zde vznikaly stavby pro bydlení, i když to byly z počátku spíše jen jednoduché přístřešky. Za tisíce let vznikla z těchto staveb obydlí, která již neplní jen ochrannou funkci proti povětrnostním vlivům, ale mají nepřeborné množství jednotlivých funkcí, mezi které lze přidat individuální potřeby jednotlivých lidí či rodin. Z dnešního pohledu mohou stavby plnit také funkci investičních záměrů fyzických či právnických osob a zároveň se otevírají nové možnosti jejich financování.

Téma financování bytové výstavby vnímám jako aktuální problematiku také vzhledem ke svému věku (24 let), a protože nejsem doposud vlastníkem žádného objektu k bydlení, jeví se tato problematika jako smysluplná věc.

Cílem této bakalářské práce je srovnat na základě analýzy dva hlavní produkty v oblasti financování bydlení, tj. stavební spoření a hypoteční úvěry. Práce je členěna do pěti kapitol. Ve druhé kapitole je rozděleno bydlení podle typu, rozčleňuje byty dle doby jejich výstavby a dostavby. Další rozdělení je podle stáří bytového fondu, na nějž navazuje hustota bytů v regionech a počet lidí v jednotlivých bytech. Práce popisuje nynější bytovou politiku se sociálními a ekonomickými aspekty. Ukazuje cíle bytové politiky, její nástroje a upozorňuje na současné trendy, hustotu v jednotlivých regionech a dále se zaměřuje na velikost bytů a počet obyvatel v jednotlivých bytech. Dále řeší základní cíle bytové politiky, nástroje na její podporu a současné trendy.

Pro třetí kapitolu je vyčleněno financování bydlení. Konkrétně jsou zde vyjmenovány a popsány samotné zdroje financování bydlení, v následujících částech je podrobněji nastíněna problematika stavebních spoření a úvěrů ze stavebního spoření jako nejrozšířenější možnosti financování bydlení z hlediska tržních zdrojů.

Ve čtvrté kapitole je řešen projekt individuálního bydlení financovaný vybranými zdroji, které jsou dostupné na trhu. Pomocí praktického příkladu je provedena simulace možných úvěrů řešících pořízení bytu a rodinného domu. Jednotlivé produkty od finančních ústavů, které se zabývají financováním bytové potřeby, jsou podrobeny analýze a hodnoceny na základě metod celkových nákladů a výnosů. Po posouzení je provedeno vyhodnocení, jehož výsledky se projeví v závěru kapitoly.

Poslední kapitola shrnuje výsledky všech předchozích. Upozorňuje na možnosti, které dovolují mladým lidem, kteří jsou teprve na začátku své pracovní nebo podnikatelské kariéry, slušně bydlet.

2 Bydlení

Bydlení neodmyslitelně patří mezi jeden z nejdůležitějších faktorů pro život člověka. Udává životní styl každého z nás – designem, polohou na mapě, velikostí nebo luxusem. Bydlení lze považovat za dlouhodobé spotřební zboží, které můžeme rozdělit do několika kategorií, například byty a domy, nebo specifikovat jako nájemné či vlastnické bydlení. Významným prvkem u bydlení je jeho fixace na dané místo, proto je nesmírně důležité zvolit si konkrétně to, co si od bydlení skutečně představujeme. V případě, že člověk ještě neví, co od života očekává, je pro něj výhodnější zvolit cestu podnájmu. Jakmile už víme, kde je v životě naše místo, není na škodu investovat do něčeho svého. Vlastní bydlení je bezpečnější zejména pro rodinu s výhledem do budoucna. Je třeba si také uvědomit, že pořízení vlastního bydlení přináší vysoké pořizovací náklady a následná splátka úvěrů je dlouhodobou finanční vyčížeností, stejně tak jako je třeba brát v potaz další náklady na chod samotné domácnosti jako takové. Obdobně jako u většiny věcí i u bydlení hraje zásadní roli cena, která se odvíjí primárně od geografické polohy, dostupnosti k potřebám člověka, použitých materiálů u dané nemovitosti, která je prostředkem pro bydlení, a jejím designu. Nemovitosti, jako jsou například rodinné domy nebo byty, nejsou až tak dobře likvidní, proto bychom měli být opatrní při jejich výběru u takto velké a zásadní investice do naší budoucnosti. [1] [2]

2.1 Základní formy bydlení

Podle charakteru vlastnictví členíme bytový trh do dvou základních forem bydlení, a to:

- Vlastnické bydlení
- Soukromé nájemní bydlení

V případě vlastnického i soukromého nájemního bydlení se rovněž můžeme setkat se specifickým druhem bydlení, kterým je bydlení sociální.

- Sociální bydlení, včetně neziskových bytových organizací [4]

2.1.1 Vlastnické bydlení

Z historického pohledu patří k nejstarším formám bydlení. Vlastníka s uživatelem najdeme v jedné osobě. Z finančního hlediska je ovšem vlastnické bydlení náročnější než bydlení nájemní. Výhodou je perspektiva do budoucnosti, jistota, že něco vlastním, a komfort, které vlastní bydlení přináší, proto je u společnosti nejžádanější. Do tohoto sektoru patří zejména jednotlivé byty ve vlastnictví situované v rámci bytových domů, které obvykle vznikly v důsledku privatizace obecních nebo družstevních bytů, případně pochází z nové výstavby. Dále je tento sektor tvořen rodinnými domy na venkově i ve městech. [4]

2.1.2 Soukromé nájemní bydlení

Soukromé nájemní bydlení dosahovalo největšího rozmachu ve druhé polovině 90. let minulého století. Tato forma bydlení je využívána hlavně z podnikatelských důvodů, a to soukromým nájemním sektorem, za který se považují soukromé právnické nebo fyzické osoby s podnikatelskými důvody. Zde se pronajímatelé snaží o maximalizaci zisku z pronájmu, což se nelíbí nájemcům. Financování je z převážné většiny pokryto ze soukromých zdrojů, jako jsou například půjčky a úvěry od bank. V Evropské unii platí smluvní nájemné, které je postaveno na domluvě mezi pronajímatelem a nájemcem. Vztahy mezi těmito dvěma osobami jsou určeny občanským zákoníkem. Obdobně je tomu v České republice, kdy od počátku roku 2011 začala probíhat deregulace nájemného na většině území, zejména v rámci krajských měst, a od 1. ledna 2013 je tzv. deregulované nájemné již na celém území ČR. Podstatou deregulace je již zmíněné sjednání dohody mezi nájemcem a pronajímatelem. Pokud k dohodě nedojde, mají obě strany právo obrátit se ve věci určení výše nájemného na soud. Tento proces zlevnil tržní pronájmy, které se i vzhledem k rostoucím mzdám stávají dostupnějšími. Ministerstvo pro místní rozvoj vydalo informační brožuru nazvanou Průvodce přechodem na smluvní nájemné. [4] [23]

2.1.3 Sociální bydlení

Sociální bydlení lze jinými slovy charakterizovat jako neziskový druh bydlení, který je z převážné většiny dotován státem na pomoc lidem, kteří jsou v těžké životní situaci.

Obce za pomoci ubytoven pomáhají sociálně slabším vrstvám společnosti, ale najdou se také soukromé neziskové organizace, jako jsou například charity a jiné, které s financováním tohoto druhu bydlení pomáhají. Sociální bydlení může být koncipováno také jako podnikatelský projekt soukromého subjektu za účelem zisku. Hlavní princip spočívá v dotacích od státu, po určité době sociální objekt přechází do vlastnictví soukromého subjektu. Jsou to převážně bytové domy, které jsou omezené velikostí a standardem. [4]

2.2 Bytová potřeba

Bytovou potřebu lze charakterizovat jako potřebu střechy nad hlavou, což je jedním z nejdůležitějších faktorů pro spokojený život člověka. Bytová potřeba je popsána v zákoně o stavebním spoření.¹ Jsou zde popsány potřeby pro fyzické a právnické osoby.

Pro fyzické osoby se pro potřeby tohoto zákona bytovou potřebou rozumí výstavba, změna využití či koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu, koupě pozemku ke stavbě, splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, změna, údržba nebo udržovací práce stavby, vypořádání společného jmění manželů, úhrada za převod družstevního podílu, splacení úvěru nebo zápůjčky pro financování bytové potřeby, připojení bytového domu nebo rodinného domu nebo domu s byty ve vlastnictví, k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby, splacení úvěru nebo zápůjčky použité na financování bytových potřeb.

Pro právnické osoby se pro potřeby tohoto zákona bytovou potřebou rozumí výše uvedené bytové potřeby včetně splacení úvěru či půjčky použité na financování těchto bytových potřeb a výstavba sítí technického vybavení. Bytová potřeba se musí nacházet v České republice. [24]

¹ Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., § 6 Bytové potřeby

2.2.1 Potřeba bydlení a faktory ovlivňující bytovou potřebu

Potřebu bydlení lze považovat za jednu ze základních lidských potřeb. Nezbytnou materiální podmínkou je vlastnění objektu, ať už se jedná o byt či rodinný dům, ve kterém může jednotlivec nebo rodina realizovat své aktivity. Uspokojování těchto potřeb vede k sociálnímu a ekonomickému rozvoji dané společnosti. Lze rozlišit tři základní funkce bydlení:

- **Biosociální funkce bydlení:** poskytuje ochranu člověka před nepříznivými přírodními vlivy, zajišťuje prostor pro skladování jídla, aktivní i pasivní odpočinek, osobní hygienu a péči o zdraví
- **Socioekonomická funkce:** umožňuje navazovat společenské kontakty, přípravu na práci, studium, aj.
- **Sociokulturní, zájmová a rekreační funkce bydlení:** umožňuje konání zájmových aktivit, kulturního rozvoje, rehabilitačních činností aj. [25]

Na bytovou potřebu, splňující základní funkce bydlení, má svůj vliv také řada faktorů, které tuto potřebu ovlivňují. Lze zmínit:

- **Demografické faktory** – hustota obyvatelstva, rychlost růstu rodin
- **Stav bytového fondu** – trvale obydlené a neobydlené bytové prostory
- **Vývoj životní úrovně a změny životního stylu** – jedná se o základní faktory k pohodlnému životu a jejich dostupnosti [4]

2.3 Bytový fond

Oficiální definice bytového fondu v české legislativě neexistuje. Avšak dle definice Evropské hospodářské komise se jedná o stálé byty bez ohledu na to, zda jsou obsazené nebo nejsou. Souhrnné informace o domovním a bytovém fondu jsou zpravidla dostupné jednou za deset let prostřednictvím Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB).

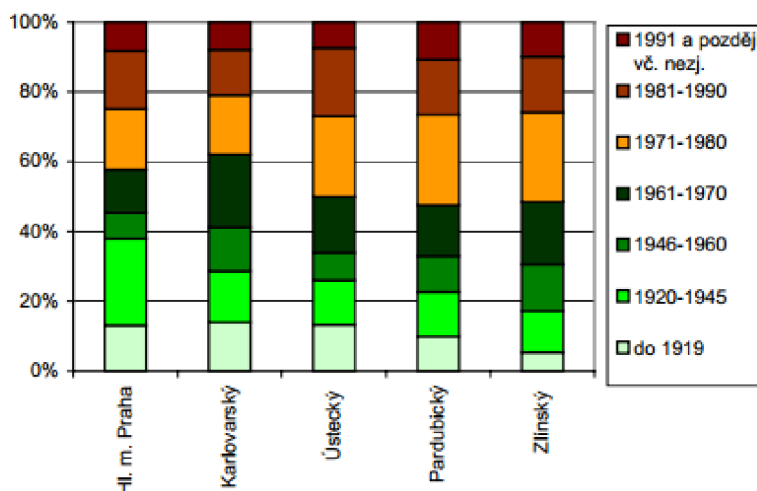
V České republice bylo v roce 2011 při sčítání lidu zjištěno, že se vyskytuje v bytovém fondu celkem 4 756 572 bytů a domů. Z toho bylo v danou chvíli obydleno 4 104 635 bytů, a to 43,7 % v rodinných domech, 55 % v bytových domech a v ostatních budovách 2,3 %. Díky těmto skutečnostem připadá v průměru 393 obydlených bytů na 1000 obyvatel. V mezikrajském srovnání bylo zjištěno největší množství obydlených bytů v Praze a nejnižší v Karlovarském kraji. [5]

2.3.1 Kvalita bytového fondu

Pro určení kvality bytů byl zaveden dnes již neplatný zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu², kde byly byty rozříděny do čtyř kategorií, které se dělily na dvě a dvě skupiny. Byty s nesníženou kvalitou, tzv. "standardní", kterých se vyskytovalo v české republice 94,2 %, a byty se sníženou kvalitou, kterých bylo 5,8 %. Průměrné stáří obydlených bytových domů bylo 52,4 let a rodinných domů 49,3 let. Nejstarší obydlené bytové domy se nacházejí v Praze (61,3 let) a nejmladší ve Zlínském kraji (41,7 let), u rodinných domů v Ústeckém kraji (61,7 let) a nejmladší opět v kraji Zlínském (44,9). Na jeden obydlený byt připadalo v průměru 2,47 obvykle bydlících osob. Průměrná obytná plocha na jeden obydlený byt v ČR byla 65,3 m², z toho v bytových domech 52,6 m² a v rodinných domech 80,9 m². [5]

² Předpis č. 107/2006 Sb., zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Graf. 2.1 Trvale obydlené byty podle období výstavby k 1. 3. 2001



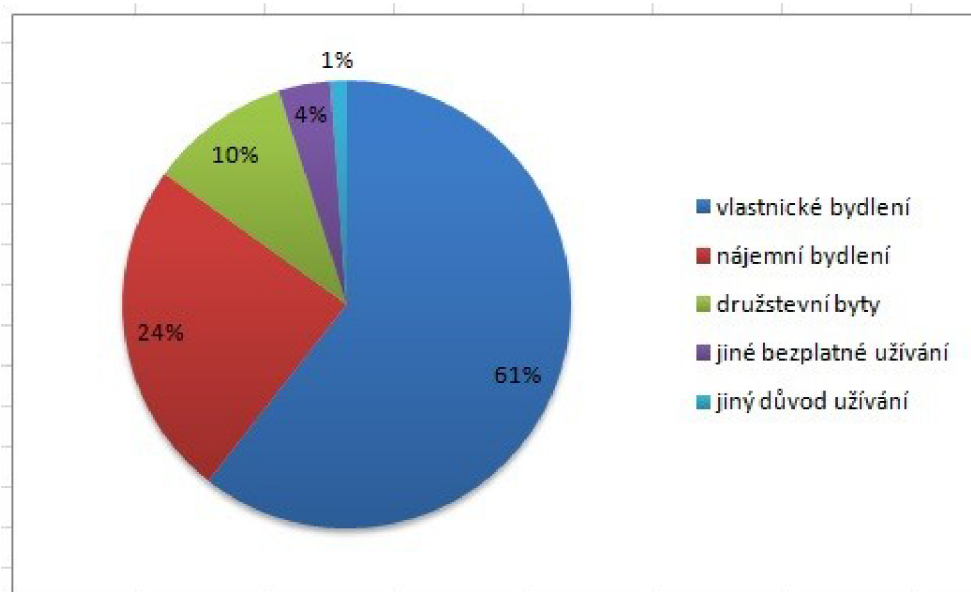
Zdroj: Český statistický úřad [9]

Z grafu je patrné, že nejstarší bytový fond má hlavní město Praha, dále můžeme vypožorovat, že v letech 1920-1945 bylo vybudováno nejvíce bytů v ČR. Byty byly malé, většinou jednopokojové na okrajích hlavního města (Žižkov, Smíchov, Libeň). V tomto období tvoří v Praze byty s jednou obydlenou místností 46 % všech bytů. V pohraničních oblastech se setkáváme se starším bytovým fondem. Za příklad lze uvést oblast tehdejších Sudet, které byly po Druhé světové válce vylidněny z důvodu odchodu původního německého obyvatelstva. Nebyla zde tedy potřeba zahajovat rozsáhlejší bytovou výstavbu nových bytů. Do krajů se starším bytovým fondem spadá také např. Liberecký kraj (44,1 let) nebo Královéhradecký (43,2 let). Na opačné straně je krajem s nejmladším bytovým fondem kraj Zlínský (36,2 let) a kraj Moravskoslezský (37 let). Z mého pohledu se bytová výstavba odvíjí podle momentálního rozvoje v jednotlivých krajích. Příliv nových obyvatel zvýší na trhu poptávku po bytech. [9]

2.3.2 Sektory bytového fondu

- Soukromý nájemní sektor
- Obecní nájemní sektor
- Družstevní sektor
- Vlastnický sektor [6]

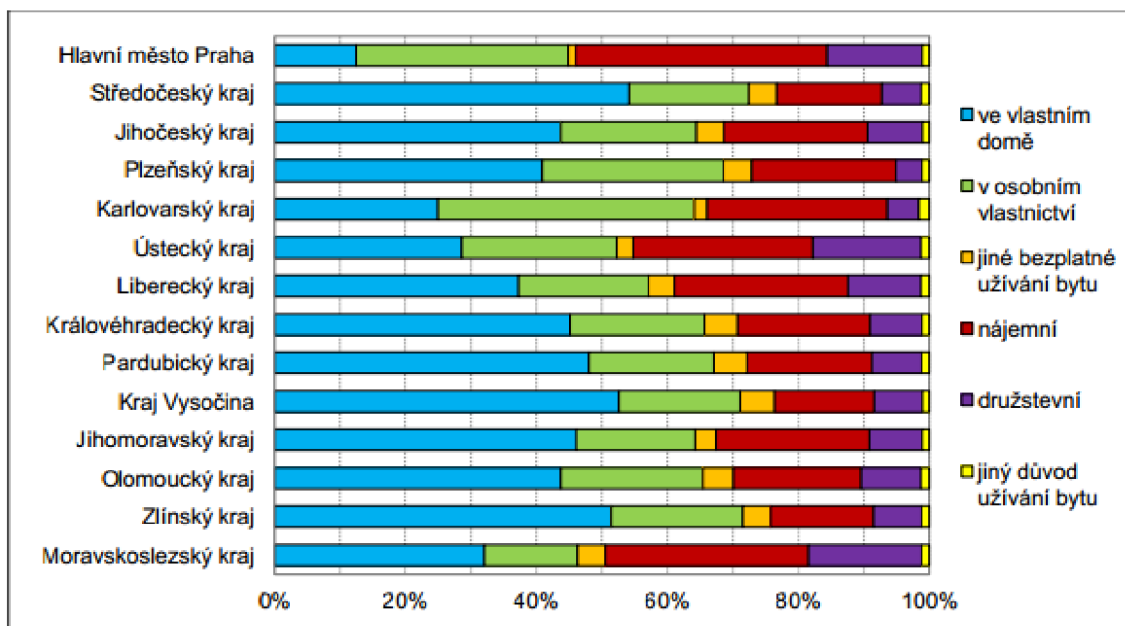
Graf. 2.2 Sektory bydlení v ČR 2011



Zdroj: Český statistický úřad [7]

Z grafu vyplývá, že největší část bydlení v ČR zaujímá vlastnické bydlení, a to buď v domě vlastním, nebo v bytových domech ve vlastnictví. To tvoří přibližně 61 % bytového fondu a ve srovnání s jinými sektory se také od roku 1988 nejrychleji rozvíjí. Způsobuje to nejen nová výstavba, ale i také převody družstevních bytů do vlastnictví a privatizace bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů, což je také hlavním důvodem, proč se snižuje počet obydlených nájemních a družstevních bytů. [7]

Graf. 2.3 Struktura bytových domácností podle právního užívání v krajích ČR



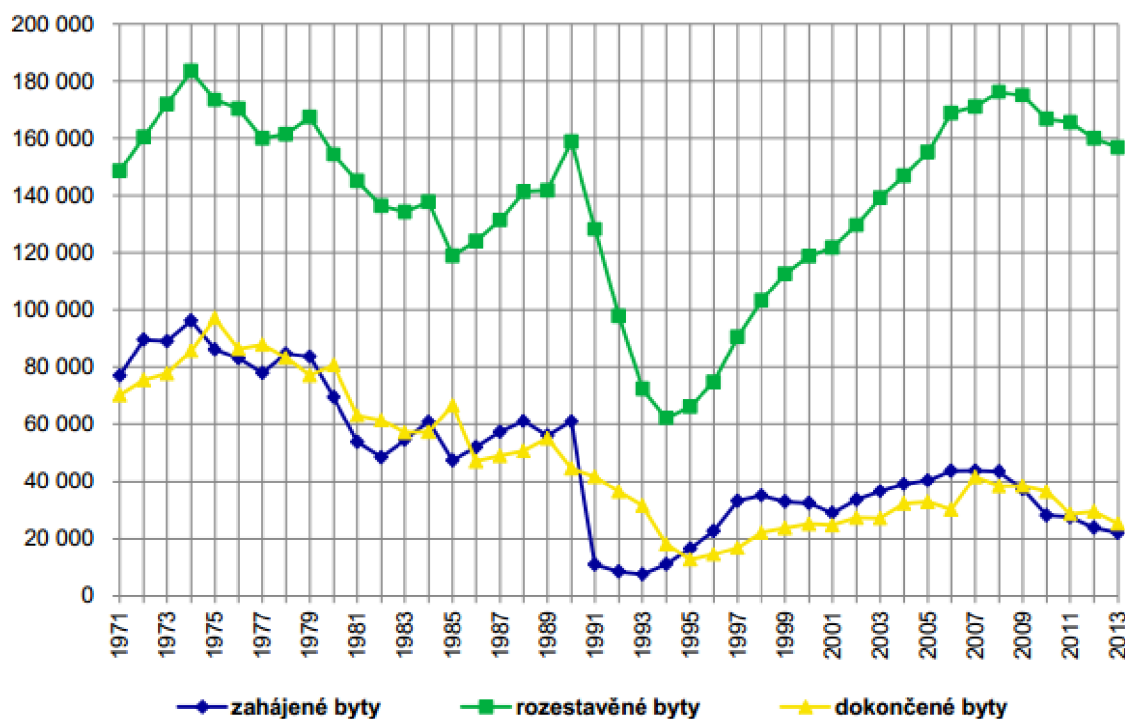
Zdroj: Český statistický úřad [7]

Z uvedeného grafu vyplývá, že ve vlastním domě bydlí nejvíce lidí ve Středočeském kraji. Nejvíce bytů užívaných ve vlastnictví najdeme v kraji Karlovarském. Na čelní příčce z hlediska nájemného bydlení je hlavní město Praha, za kterou následuje Moravskoslezský kraj. Praha má také nejmenší počet lidí žijících ve vlastním domě. [7]

2.3.3 Vývoj bytového fondu

Celkový vývoj bytové výstavby na území naší republiky měl zejména v průběhu minulého století značně kolísavý průběh, během 21. století docházelo k postupnému rozvoji bytového fondu až do světové finanční krize v roce 2008, jejíž důsledky jsou patrné také na bytové výstavbě v České republice. Za nejvýraznější výkyv lze ovšem považovat situaci po roce 1990, kdy došlo k celkovému propadu bytové výstavby jak v počtu zahájených staveb bytů, rozestavených bytů i bytů dokončených. Uvedené skutečnosti lze nejlépe vyčíst z následujícího grafu.

Graf. 2.4 Vývoj bytové výstavby V ČR v letech 1971 - 2013

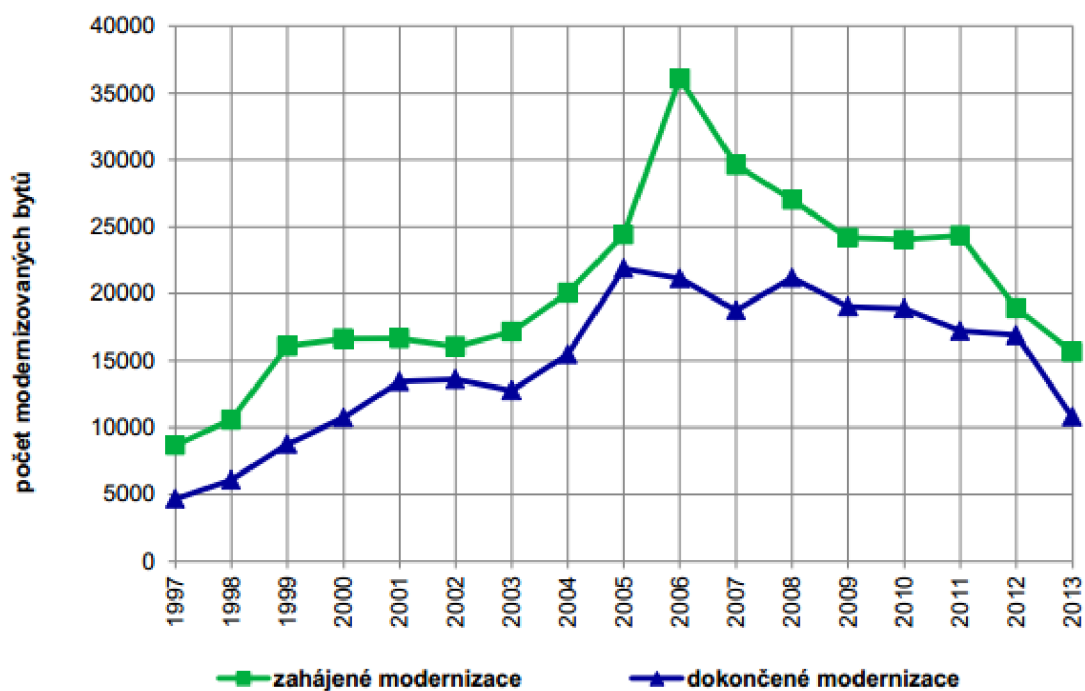


Zdroj: MMR [5]

Z grafu vyplývá, že rozestavených bytů bylo nejméně v roce 1994, a to přes 60 tisíc, a nejvíce v roce 1974, přes 180 tisíc. V posledních letech počet rozestavených bytů pozvolna klesá, a to od roku 2008, kdy se jejich celkový počet vyšplhal k hranici 180 tisícům nově rozestavených bytů, až na úroveň v roce 2013, kdy rozestavenost činila o 20 tisíc bytů méně. Výstavba nově započatých staveb bytů zaznamenala nejvýraznější propad po roce 1990, který vedl k absolutnímu minimu v roce 1993. V roce 2013 se pohybuje počet nově zahájených staveb bytů okolo 20 tisíc, obdobně jako u bytů dokončených, jejichž množství je nepatrně vyšší. Z grafu můžeme rovněž vyčíst, že za posledních 15 let se trh ustálil a nejsou mezi zahájenými a dokončenými byty výraznější rozdíly.

Dalším důležitým ukazatelem vývoje bytového fondu je modernizace bytových jednotek. V této oblasti sledujeme zahájené a dokončené modernizace bytového fondu.

Graf. 2.5 Modernizace bytového fondu v letech 1997 - 2013



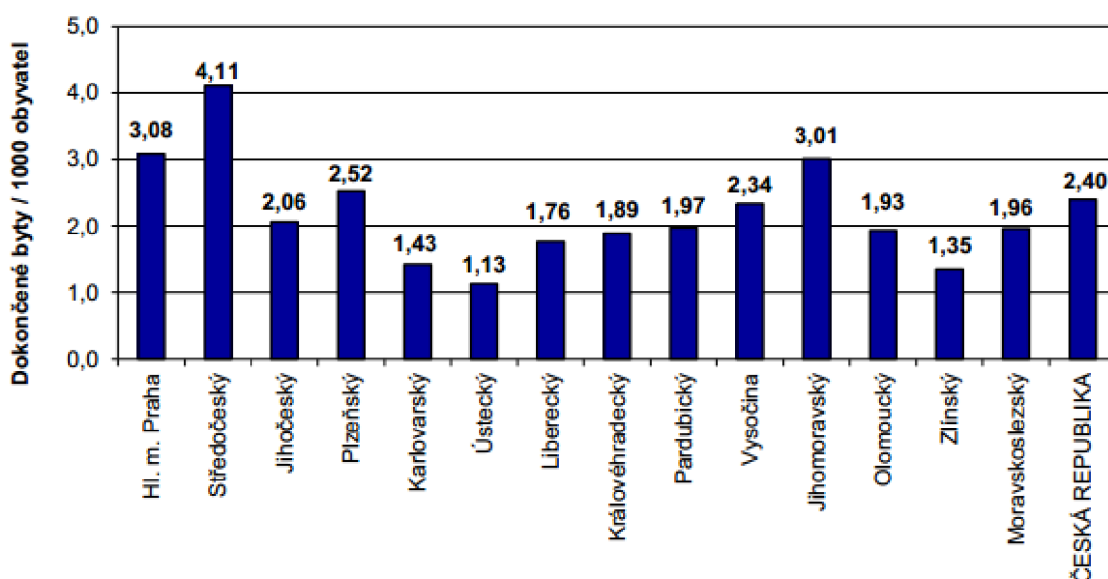
Zdroj: MMR [5]

Za celé sledované období od roku 1997 do roku 2013 se křivky zahájených a dokončených modernizací neprotnulý, křivka zahájené modernizace neklesla pod křivku dokončené modernizace. Z této skutečnosti lze odvodit, že každý rok vzniká řada modernizací, která není dokončena. Na grafu je patrný největší rozdíl mezi zahájenou a dokončenou modernizací roce 2006, kdy se křivka zahájených modernizací dostala na úroveň více než 35 tisíc modernizovaných bytů. Stejná úroveň těchto křivek, tedy rozdílu mezi modernizacemi zahájenými a dokončenými, je optimální pro rozvoj bytového fondu – veškeré zahájené modernizace jsou také dokončené, tudíž dochází k celkovému rozvoji. Od roku 2006 zahájené i dokončené modernizace postupně klesají a v roce 2013 se počet modernizovaných bytů pohybuje v rozmezí kolem 10-15 tisíci modernizovaných bytů.

2.3.4 Dostupnost bytového fondu

Celkovou dostupnost bytového fondu ovlivňuje také množství dokončených bytů v rámci výstavby bytových jednotek, které následně zvládají pokrýt požadovanou poptávku po bydlení.

Graf. 2.6 Dokončené byty v roce 2013 v přepočtu na 1000 obyvatel v krajích ČR



Zdroj: MMR [5]

Dostupnost bytů je největší ve Středočeském kraji, kde se dokončí v průměru 4,11 bytů na tisíc obyvatel. Následuje Praha s průměrem 3,08 bytů na tisíc obyvatel a Jihomoravský kraj s průměrem 3,01 takto dokončených bytů. Naopak nejnižší dostupnost vykazuje Ústecký kraj s hodnotou 1,13, a to patrně v důsledku celkově špatné ekonomické situace. Průměr celé ČR je 2,40 dokončených bytů na tisíc obyvatel.

Z tabulky Bytová výstavba v roce 2013 můžeme vyčíslit přesné hodnoty. Dokončených bytů bylo v tomto roce 25 246 a zahájených 22 108. U pěti krajů z celé ČR je poměr mezi dokončenými a zahájenými byty opačný, za primární faktor této skutečnosti lze považovat špatnou ekonomickou situaci v krajích. [5]

Tab. 2.1 Bytová výstavba v roce 2013 podle krajů

Kraj	Dokončené byty	Zahájené byty	Rozestavěné byty
Hl. m. Praha	3 845	3 352	12 024
Středočeský	5 304	3 831	30 169
Jihočeský	1 312	1 481	14 951
Plzeňský	1 445	1 413	9 961
Karlovarský	430	614	4 592
Ústecký	935	846	9 322
Liberecký	774	637	5 660
Královéhradecký	1 044	1 061	7 366
Pardubický	1 019	1 062	8 062
Vysočina	1 194	881	6 603
Jihomoravský	3 516	2 807	16 181
Olomoucký	1 232	1 207	10 074
Zlínský	793	854	8 322
Moravskoslezský	2 403	2 062	13 528
Česká republika	25 246	22 108	156 815

Zdroj: MMR [5]

2.3.5 Srovnání ČR a EU

Průměrná velikost bytu v ČR je 76,3 m², což v rámci EU znamená třináctou příčku. Průměrný počet obyvatel na jeden trvale obydlený byt je cca 2,6 osob, tento údaj v měřítku EU znamená místo jedenácté. Průměrné stáří bytu v ČR je 42,5 let, což je doba spadající v rámci EU do průměru. Z pohledu zanedbatelnosti bytového fondu je ČR v poslední desítce v celé EU. [5]

V počtu bytů na tisíc obyvatel ČR oproti EU patří do podprůměru, dosahujeme 85 % průměru EU. První místo patří Řecku a na posledním místě se umístilo Polsko s 69 % evropského průměru. Bytový fond oproti ostatním evropským zemím dosahoval daleko vyššího průměru stáří domů, nicméně v posledních letech se díky zvýšené poptávce stavělo daleko více a podařilo se dostat ČR na evropský průměr.

Česká republika je na posledním místě v počtu vlastnických bytů na tisíc obyvatel, i když v posledních 15 letech se zvyšuje tendence byty většinou kupovat do vlastnictví. V ČR je ve vlastnickém bydlení v průměru něco málo přes 150 domácností na tisíc obyvatel, průměr EU činí 250 domácností na tisíc obyvatel. Na nejvyšší příčce se

umístilo Bulharsko, kde počet domácností ve vlastnickém bydlení překračuje hranici 350.

V ČR je oproti nejvyspělejšímu státu EU preferováno bydlení v bytových domech, i když s postupem času se čím dál tím více lidí stěhuje z měst do menších obcí, případně do příměstských aglomerací. Největší počet lidí žijících v RD je v západní a severní Evropě. RD nejčastěji najdeme ve Velké Británii, Švédsku, Irsku a Nizozemsku. V počtu domácností na tisíc obyvatel v ČR žijících v bytových domech se pohybujeme okolo evropského průměru. V počtu množství pokojů dáváme přednost dvoupokojovým nebo třípokojovým bytům, oproti EU, kde se nejčastěji vyskytují byty pětipokojové a větší.

Ceny bytů nejlépe srovnáme v EU podle toho, jaká je průměrná cena v jednotlivých hlavních městech. Průměrná cena standardního bytu o velikosti 68 m² se pohybuje v Praze lehce pod 5 mil. Kč. Na první pozici se vyskytuje Řím, kde se částka za byt o této výměře pohybuje okolo 7,3 mil Kč. Cena se odvíjí především podle atraktivnosti města, ale i například podnebného pásma.

Intenzita bytové výstavby s počtem 25 bytů na tisíc obyvatel byla největší v Irsku, které v roce 2008 několikanásobně oproti ostatním zemím EU výstavbu překročilo. ČR se s počtem 3,6 bytů na tisíc obyvatel srovnává s průměrem EU. [8]

2.4 Ceny bydlení nájemného, soukromého

Současný trend bydlení na území ČR je založen na výstavbě velkých bytových komplexů, nejvíce patrný je zejména v Praze. Ekonomická situace se po světové finanční krizi v roce 2008 již stabilizovala a díky levným hypotékám a nízkým cenám bytů roste prodej nemovitostí. Dalším faktorem, zvyšujícím nákup bytů na našem území, je rostoucí zájem zahraničních kupujících ze Slovenska a zemí bývalé SSSR. V tomto důsledku například ceny v Praze vzrostly oproti minulému roku v průměru o 2 až 5 procent. Největší vliv na cenu bytů má zpravidla jeho poloha, ve které se nachází. [11]

2.4.1 Ceny bydlení soukromého

Bydlení, ať už soukromé nebo vlastnické, kupujeme s ohledem na investici do budoucnosti. Jedná se o ideální typ bydlení pro rodinu a při dnešní minimální úrokové sazbě u hypoték se stává také jednou z nejdostupnějších variant. Pro názornost můžeme z následující tabulky vyčíst, jak se pohybují ceny bydlení soukromého v jednotlivých krajích na území ČR.

Tab. 2.2 Průměrná cena nových bytů v ČR [Kč/m²]

Kraj	leden 2012	březen 2015	duben 2015
Jihočeský	24 211	23 256	23 775
Jihomoravský	33 030	32 841	33 647
Karlovarský	23 573	23 687	24 249
královehradecký	28 441	26 251	26 959
Liberecký	19 965	22 696	23 284
Moravskoslezský	18 574	17 040	17 326
Olomoucký	28 985	22 757	22 981
Pardubický	30 925	23 949	24 407
Plzeňský	29 708	26 001	26 340
Praha	59 601	68 045	68 544
Středočeský	33 904	33 946	34 652
Ústecký	11 764	12 252	12 486
Vysočina	23 241	21 065	21 363
Zlínský	24 594	23 989	24 375

Zdroj: www.kdechcibydlet.cz [12]

Z těchto údajů je patrné, jak se průměrné ceny za m² pohybovaly v roce 2012 a jaká je dnešní situace na trhu s byty. Nejvýraznější cenový rozdíl je na území Prahy, kde se byty zdražily v průměru o 8 943 Kč, a naopak největší zlevnění zaznamenal Pardubický kraj, kde se průměrná cena nového bytu snížila o 6 518 Kč. Kraj Jihomoravský si drží stejnou hranici, a to v průměru 33 tisíc korun za m². Tato průměrná cena, 33 tisíc za m² u nových bytů, platí i pro město Brno.

Tab. 2.3 Průměrná cena nových rodinných domů v ČR [Kč/m²]

Kraj	leden 2012	březen 2015	duben 2015
Jihočeský	23 894	21 440	21 474
Jihomoravský	25 259	28 827	28 155
Karlovarský	28 792	22 934	22 427
královehradecký	21 466	21 157	21 600
Liberecký	27 345	21 778	22 072
Moravskoslezský	18 798	20 092	19 786
Olomoucký	24 236	21 240	21 643
Pardubický	22 021	20 514	20 486
Plzeňský	27 580	22 827	22 969
Praha	55 124	57 312	58 109
Středočeský	29 957	34 030	34 515
Ústecký	16 136	17 866	18 286
Vysočina	16 020	18 175	18 541
Zlínský	17 283	20 343	20 653

Zdroj: www.kdehcibydllet.cz [12]

Tabulka s průměrnou cenou u nových rodinných domů za 1m² nám umožňuje bližší náhled na pohyb cen v jednotlivých krajích. Při porovnání s předchozí tabulkou zjistíme, že v 11 ze 14 krajích je levnější kupovat RD než byt. Při porovnání cen RD v roce 2012 a 2015 zjistíme, že největší skok je v Karlovarském kraji, kde ceny klesly v průměru o 6 365 Kč. Naopak největší nárůst ceny je ve Středočeském kraji, a to konkrétně o 4 558 Kč. Nejvyšší průměrná cena u nových rodinných domů je v Praze, činí 58 109 Kč/ m². [12] [26]

2.4.2 Ceny bydlení nájemného

Ceny bydlení nájemného se týkají především bytů, a to vlivem trendu, při kterém není v současnosti příliš obvyklé pronajímání rodinného domu. V následující tabulce můžeme vidět průměrnou cenu pronájmu bytu za 1 m² ve vybraných městech ČR.

Tab. 2.4 Průměrná cena pronájmu bytu v ČR [Kč/m²]

Města	Průměrná cena pronájmu (Kč/ m ²)
Praha	237
České Budějovice	88
Brno	110
Karlovy Vary	98
Hradec Králové	104
Liberec	70
Ostrava	55
Olomouc	88
Pardubice	87
Plzeň	68
Ústí nad Labem	54
Zlín	100

Zdroj: www.cenovamapa.gekonsro.cz [26]

Z uvedených údajů vyplývá, že průměrná cena za 1 m² je v Praze minimálně dvojnásobná než v ostatních městech ČR. Cena pronájmu v Brně je srovnatelná se Zlínem a Hradcem Králové. [26]

Cenový Index a cenová mapa nemovitosti

Cenový index a cenová mapa nemovitosti mají stejný účel, a to co možná nejlíže přiblížit veřejnosti aktuální přehled o cenách nemovitostí na našem trhu. Cenový index, který je na trhu s nemovitostmi déle, je založen na souhrnu nabídkových cen. Ovšem problém cenového indexu spočívá ve skutečnosti, že vychází z nabídkových cen, což mnohdy nereflektuje skutečnou cenu, za kterou se nemovitost doopravdy prodala. Dalším faktorem je omezená databáze realizovaných transakcí, kdy realitní kanceláře, developerské společnosti a banky, které cenové indexy vydávají, mají přehled jen o svých prodejních cenách. Celkovou důvěryhodnost je také zapotřebí zvážit z toho důvodu, že se většina firem snaží usměrnit potencionálního zákazníka ke koupi na určitém místě za určitou cenu. Cenový index vydává např. Česká spořitelna nebo Hypoteční banka.

Na rozdíl od cenových indexů vycházejí cenové mapy ze skutečné prodejní ceny nemovitosti evidované katastrálními úřady. V cenové mapě lze nalézt celou ČR s možností konkrétního vybrání ať už koupě, či pronájmu RD nebo bytu. Aktuální informace se získávají z realitních kanceláří. V současnosti lze využít například nových cenových map prodejních cen nemovitostí od Společnosti pro Cenové mapy ČR, s. r. o.³

[27] [28]

³ Cenová mapa nemovitostí na základě skutečných cen; www.cenovamapa.org.

3 Financování bydlení

Dříve nebo později se otázka získání vlastního bydlení začne týkat každého z nás. Potřeba vlastního bydlení je obvykle nejpálčivější u mladých lidí, kteří jsou na začátku své pracovní kariéry a nemají dostatek prostředků k pořízení odpovídajícího bydlení ani času k nahromadění potřebného kapitálu. Obvyklá cena bytů nebo domů může dosahovat výše několika ročních příjmů. Problém s bydlením mohou řešit také lidé, kteří často bydlí v ne zcela vyhovujícím bytě nebo domě, ať už svou kvalitou, velikostí nebo polohou. Jedná-li se již o vlastní bydlení, bývají možnosti financování podstatně jednodušší – lze využít přímé výměny bytů nebo se původní nemovitost prodá a hledá se místo ní jiná, přičemž tato změna není tolik náročná na potřebný kapitál. Naléhavost situace při řešení bytové otázky si uvědomuje i vláda, která se snaží svým občanům s jejich problémem pomoci. Přichází tedy s nejrůznější řadou státních podpor vzhledem ke skutečnosti, že bytová politika zasahuje do dalších oblastí sociální i ekonomické sféry. [21] Samotné financování bydlení je z pravidla jednou z největších investic v našem životě, je tedy třeba řádně zvážit případné získání prostředků, kterými budeme naše bydlení financovat.

3.1 Zdroje financování

Jak již bylo nastíněno v úvodu, získání potřebných zdrojů k financování bydlení je obvykle velice nákladnou záležitostí. Možností, jak vybranou nemovitost financovat, je několik a dají se kombinovat. Můžeme je rozdělit do tří základních částí:

- **vlastní zdroje**
- **cizí (tržní) zdroje**
- **státní podpory, daňové úspory a dotace**

3.1.1 Vlastní zdroje

Vlastními zdroji rozumíme finance v majetku domácnosti, které vznikají typicky jako úspory z příjmů domácnosti, nejčastěji získané z pracovních příjmů. Může se ovšem rovněž jednat o jednorázové příjmy z prodeje majetku (ať už movitého nebo nemovitého), případně dědictví. Za vlastní zdroje je také možné označit finanční majetek – naspořený majetek na spořicíh účtech, termínovaných vkladech případně v podílových nebo penzijních fondech, státních dluhopisech apod. Další možností jsou půjčky a dary od rodinných příslušníků, příbuzných, kamarádů, zaměstnavatele a podobně, jejichž hlavní výhodou je jejich neúčelovost – takto získané finanční prostředky nemusíme využít na danou konkrétní věc, jako je tomu u stavebního spoření nebo hypotečních úvěrů, navíc většinou není zapotřebí žádných věřitelů a doba splácení závisí na dohodě, stejně tak jako výše případných úroků, které mohou být nižší než v bance.

V tomto ohledu lze považovat financování bydlení prostřednictvím vlastních zdrojů za nejjednodušší a nejbezpečnější způsob. Ovšem ne vždy má zájemce na pořízení bydlení možnost pokrýt veškerých sto procent nákladů, obvykle tedy nebývá způsobem nejběžnějším. Takto získané prostředky lze efektivně využít ke splacení alespoň části hodnoty u vybrané nemovitosti, čímž snížíme výši úvěru od banky nebo spořitelny, případně je využít na vybavení pořizované nemovitosti.

3.1.2 Cizí (tržní) zdroje

Cizími zdroji jsou finanční prostředky, které může daný zájemce získat na trhu. Jedná se o nejčastěji používaný způsob financování, kdy jednotlivé instituce shromažďují finanční prostředky, které následně poskytují k investování do bydlení. Mezi zmiňované instituce patří stát a banky, kromě běžných bank provádějících financování nemovitostí k nim ještě patří banky specializované – stavební spořitelny. Základní rozdíl ve financování prováděném běžnou bankou a stavební spořitelnou spočívá v principu spoluúčasti klienta na konečném financování nemovitostí, kdy u stavebního spoření dochází nejprve k naspoření určitého množství finančních prostředků klientem, a poté k jejich čerpání současně s poskytnutým úvěrem.

Mezi nejrozšířenější možnosti financování bydlení z hlediska tržních zdrojů patří v současnosti:

- **hypoteční úvěry**
- **stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření [14]**

Následující kapitoly budou primárně zaměřeny na tyto dva zmiňované produkty, protože patří k nejvíce využívaným a jsou nejvýhodnějším řešením pro získání většího objemu potřebného kapitálu. Mezi jejich kombinace lze zmínit například hypotéky s životním pojištěním nebo další způsoby financování, mezi které spadají nejrůznější druhy státních půjček aj.

3.1.3 Státní podpory, daňové úspory a dotace

Poslední možností financování bydlení jsou nejrůznější druhy státních podpor, daňových úspor a dotací. Tento zdroj financování je z hlediska objemu prostředků nejméně významný a celková využitelnost je obvykle jen doplňková k vlastním nebo cizím zdrojům. Patří sem různé formy úlev a příspěvků ze strany státu, případně ze strany územních samospráv. Současně plní motivační a regulační funkci, dané nástroje se mohou měnit v čase podle aktuálně preferované politiky státu a Evropské unie. Jako příklady lze uvést – snížení základu daně z příjmu o úroky úvěru na bydlení, státní podpory stavebního spoření, dotace po živelné pohromě a tak dále.

Stát podporuje samostatné bydlení mladých lidí nejrůznějšími způsoby. Úroky jsou vždy nižší než u nejlevnějších hypotečních úvěrů, nicméně maximální cílová částka, kterou si lze takto zapůjčit je mnohdy podstatně nižší. Jedná se o úvěry, které poskytuje Státní fond rozvoje bydlení - spadající pod Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. V minulosti sem patřily, dnes již neaktivní, typy úvěrů jako např.: *Úvěr 300*, kterému se také někdy říkalo „novomanželská půjčka“, jeho využití bylo vázáno specifickými podmínkami a umožňovalo zapůjčení finančních prostředků na pořízení bydlení (výstavba, nákup nemovitosti) až do výše 300 000 Kč. Dále *Úvěr 200*, který byl druhým typem pomoci státu a bylo možno jej kombinovat s dalšími typy úvěrů, například hypotečním nebo úvěrem ze stavebního spoření. Třetí možností - *Úvěr 100*, který byl určen na modernizaci, tedy opravu či úpravu bytu nebo domku, ale stejně jako

předcházející dva typy úvěrů, měl i tento řadu omezení, která bylo nutno splnit (nutnost mít svůj vlastní nebo družstevní byt, dům, žadatel nesměl bydlet v podnájmu, apod.). [15]

V současné době mezi Státním fondem rozvoje bydlení poskytované podpory a programy patří - *Úvěr 150 pro mladé na opravy domů a bytů*, určený fyzickým osobám do 36 let. Výše úvěru činí 150 000 Kč na žadatele, při úrokové sazbě 2 % p.a. po celou dobu splácení a lze jej využít při rekonstrukcích a modernizacích na byty či domy v osobním vlastnictví nebo spoluvlastnictví. Dále lze mezi aktuální programy zmínit *Panel 2013+*, ve kterém jsou poskytovány nízkouročené úvěry na revitalizaci bytového fondu, při kterých je kladen důraz na komplexní opravy, tak aby vlastníci vynakládali finanční prostředky účelně. Nově pro rok 2015 je otevřen program *Živel*, ve kterém jsou poskytovány finanční prostředky na obnovu bytu nebo domu postiženého živelní pohromou, jako jsou kroupy, přívalové deště, vichřice nebo povodně, umožňuje však i podporu protipovodňových opatření. [30] [31]

3.2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je definován Zákonem o dluhopisech⁴. Jedná se o dlouhodobý bankovní úvěr určený fyzickým i právnickým osobám, zajištěný zástavním právem k nemovitostem, tzv. hypotékou. Daná nemovitost se musí nacházet na území České republiky a musí být zapsána v katastru nemovitostí eventuálně na území členského státu Evropské unie či jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Zahraniční žadatel o hypoteční úvěr na financování nemovitosti musí vždy ručit zástavou v podobě nemovitosti na území ČR. Obvykle je zástavou využívána financovaná nemovitost, ručit lze však i jiným objektem, nejedná se tedy o podmínku.

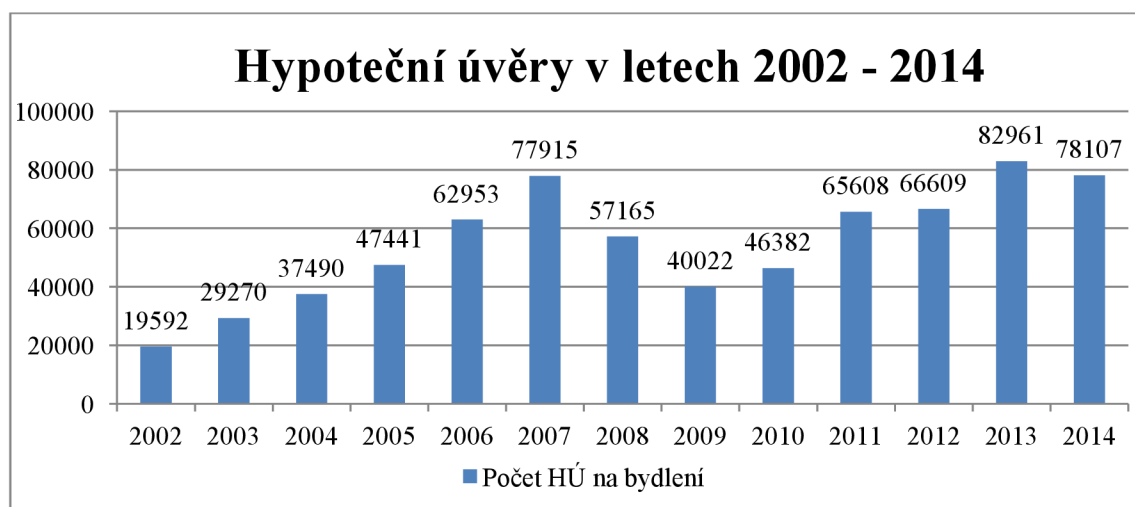
[14][16]

⁴ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

3.2.1 Historie hypotečních úvěrů v ČR

Formální start pro získávání hypotečních úvěrů lze datovat na počátek devadesátých let, kdy probíhala příprava legislativního rámce hypotečního financování. Samotnému vzniku napomohl novodobý vývoj kapitálového trhu a také vznik funkčního zákona o dluhopisech. První licence k hypotečnímu úvěrování byla poskytnuta ČNB až v roce 1995. Z dnešního hlediska tedy slaví hypoteční trh na území ČR 20. narozeniny, což v rámci hypoték, jejichž splatnost se pohybuje řádově v rozmezí několika desetiletí, není zas až tak dlouhá doba. Vývoj hypotečního trhu můžeme rozdělit na tři období. První fází je období od roku 1995 do roku 1999, kdy vzniklo toto nové bankovní odvětví. Banky se teprve „učily“, jak hypotéky distribuovat, zpracovávat a jaká jsou s nimi spojena primární rizika. Pozvolnému rozjezdu hypoték napomohlo uvedení státních podpor. Druhou fází je období od roku 2000 do roku 2006, kdy vzniká skutečný hypoteční trh a konkurence, rozvíjejí se jednotlivé produkty, způsoby jejich distribuce a zároveň se zvyšuje dostupnost hypoték pro klienty. Za třetí a také poslední fází lze považovat období od roku 2006 dosud, které začalo obdobím hypotečního boomu a následné recese, od roku 2011 je možno hovořit o opětovném oživení tohoto produktu na našem trhu. [17] Uvedené skutečnosti jsou rovněž dobře patrné z následujícího grafu, ve kterém je uvedené množství poskytnutých úvěrů na bydlení za předchozích dvanáct let.

Graf. 3.1 Vývoj hypotečního trhu v letech 2002 – 2014



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj [18] (vlastní zpracování)

3.2.2 Zajištění úvěru

Jak již bylo zmíněno, hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Nemovitostí, kterou může být hypoteční úvěr zajištěn zástavním právem, se rozumí: rodinný dům, byt, bytový dům, stavební pozemek, rekreační objekt, objekt pro výrobu a skladování, objekt pro dopravu, rozvod energií a vodního hospodářství nebo vedlejší objekt, který tvoří příslušenství těchto uvedených nemovitostí. Banky si nechávají vypracovat tzv. znalecký posudek, stanovující cenu obvyklou, která vyjadřuje cenu, za kterou lze nemovitost v případě potřeby prodat. Cena obvyklá zohledňuje také lokalitu, ve které se nemovitost nachází. V případě poskytování hypotéky na rekonstrukci je stanovována rovněž cena budoucí, která stanovuje hodnotu nemovitosti na trhu po dokončení rekonstrukce nebo výstavby. Nemovitost, sloužící pro zajištění hypotečního úvěru, nesmí být zatížena zástavním právem třetí osoby a žádným věcným břemenem, bránícím v užívání nemovitosti.

Maximální výše úvěru, do které může být poskytnut, je 100% (v případě doplňkových úvěrů) z ceny nemovitosti, protože poskytnutím vyšší částky by byla výrazně ohrožena jeho návratnost. Z toho vyplývá, že výše úvěru nemůže překročit hodnotu nemovitosti, která slouží jako zástava. V ČR se poskytuje úvěr standardně do maximální výše 70 % z tržní ceny zastavované nemovitosti, která je definována zákonem o dluhopisech. Banky potřebují mít zajištěnou nejenom návratnost půjčky, ale také úroků a dalších nákladů spojených s eventuální neschopností klienta splácet. Formou doplňkových úvěrů lze docílit získání větší cílové částky než z uvedených 70 % ze zastavované nemovitosti. Jedná se vlastně o sloučení obou úvěrů dohromady, zpravidla však mají podstatně vyšší úrokovou sazbu, a proto je tato možnost méně výhodná.

3.2.3 Účelovost úvěru

Hypoteční úvěr je úvěr účelový, což znamená, že může být použit pouze na financování koupě nemovitosti, financování koupě podílu nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků, financování rekonstrukce, modernizace a oprav nemovitosti, financování výstavby, dostavby, přístavby, vestavby a nástavby

nemovitosti a na splacení (konsolidaci) dříve poskytnutých úvěrů použitým k investici do nemovitosti. V roce 2004 došlo k úpravě zákona o dluhopisech, ve kterém byla zrušena podmínka, že úvěr musí být použit na investice do bydlení. [2]

Dělení hypotečních úvěrů dle účelovosti:

- **Účelový hypoteční úvěr** - finanční prostředky musí být poskytnuty za konkrétním účelem stanoveným ve smlouvě o hypotečním úvěru. Účel je pro dlužníka závazný, získané prostředky nesmí být použity jiným způsobem a slouží výhradně na financování bydlení.
- **Neúčelový hypoteční úvěr** - známý jako „americká hypotéka“. Získané prostředky mohou být dlužníkem využity k jakémukoliv účelu, avšak musí být zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Poskytování tohoto typu úvěru se řídí podle zákona o spotřebitelském úvěru.⁵
- **Předhypoteční úvěr** - úvěr krátkodobého charakteru se splatností do jednoho roku a který je následně splacen řádným hypotečním úvěrem. Obvykle je využíván v situacích, kdy dočasně není možné vložit zástavní právo ve prospěch banky, např. při koupi stavebního pozemku od obce, družstevního bytu nebo výstavby nemovitosti. Dlužník splácí pouze úroky z úvěru, po jeho splacení hypotečním úvěrem splácí kromě úroků také jistinu. [14]

Oproti předchozí legislativní úpravě přibýly v zákoně o spotřebitelském úvěru nově možnosti čerpání úvěru, například na pořízení družstevního bydlení nebo také úvěry zcela neúčelové. Účelové úvěry nesou bance nižší riziko, a z tohoto důvodu bývají v obvyklých případech levnější. Naopak neúčelové hypotéky jsou z pravidla zatíženy vyššími úroky a obchodní podmínky jsou pro ně rozdílné. Hypoteční úvěr lze v současnosti tedy použít na nejrozličnější škálu věcí, stále nejvyužívanějšími však zůstávají úvěry na bydlení.

⁵ Zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů

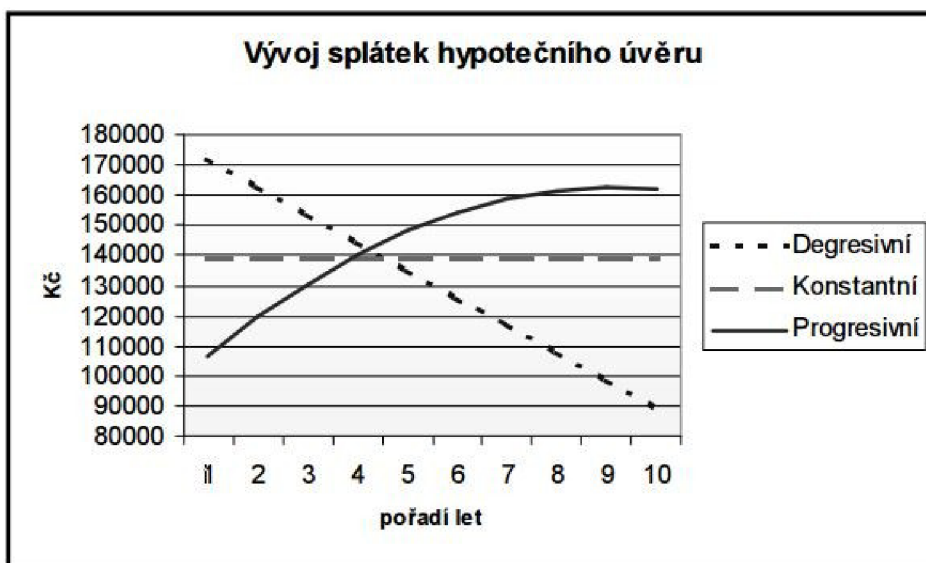
3.2.4 Doba splatnosti úvěru a způsoby jeho splácení

Za obecné pravidlo lze považovat skutečnost, že doba splatnosti úvěru by neměla přesáhnout životnost pořizovaného objektu, na který je pořizován. Hypotéky se řadí mezi úvěry dlouhodobé, jejichž splatnost se pohybuje v rozmezí od 5 do 30 let v závislosti na nabídce konkrétní banky. S bankou sjednává dobu splatnosti klient a záleží na jeho vůli, jakou dobu si zvolí – doba splatnosti v tomto případě není dána pevně. Kratší doba splatnosti není příliš obvyklá, protože vznikají vysoké měsíční splátky a tím i zátěž na klienta. Příliš dlouhá doba splácení rovněž postrádá smysl, protože pokud by si klient půjčil ve 30 letech s velice dlouhou dobou splatnosti, splácel by ho takřka ještě v důchodovém věku. Jednou z logických podmínek bank je proto snaha nastavit klientovu dobu splácení v období jeho produktivního věku. Dalším negativním dopadem u dlouhodobých hypoték je zvyšování celkové sumy zaplacených úroků. Za optimální dobu úvěru lze považovat období kolem 20 let, kdy dochází k nejlepšímu poměru mezi náklady na úvěr a výší jeho splátky. Celková doba splatnosti úvěru se odvíjí také od způsobu jeho splácení.

Hypoteční úvěry dle způsobu splácení:

- **degresivní** (klesající v čase) - klient splácí nejprve formou vysokých splátek, které se s postupem času snižují. Tento způsob je výhodný např. pro starší osoby, očekávající, že se jejich příjem bude postupně snižovat.
- **anuitní (konstantní** v čase) - nejčastější forma splácení, kdy v průběhu trvání platnosti úrokové sazby platí dlužník stále stejnou výší splátky. Úrok se zmenšuje až postupem času, zpočátku je větší část peněz splátkou samotného úroku.
- **progresivní** (rostoucí v čase) - nejprve je částka splácení nižší, postupem času se zvyšuje. Tento způsob je vhodný pro ty, kdo očekávají růst svých příjmů. [15]

Graf. 3.2 Vývoj splátek hypotečního úvěru



Zdroj: Súvová H., Specializované bankovníctví [19]

3.2.5 Úroková sazba a fixace

Před uzavřením smlouvy o hypotečním úvěru se úroková sazba sjednává mezi klientem a bankou. Většinou je sjednání celkové výše sazby individuální záležitostí, kdy banka nabídne konkrétní sazbu a klient buď nabídku přijme, nebo nepřijme. Fixace hypotečního úvěru znamená, že si klient sjedná neměnnou sazbu po určitou dobu od jednoho roku do třiceti let. Po tuto dobu má klient jistotu, že banka nemůže změnit úrokovou sazbu. Po skončení sjednané doby banka sama nabízí nové podmínky pro fixaci.

3.2.6 Bonita klienta

Při posuzování žádosti o úvěr je bankou posuzována klientova bonita. Banka porovná příjmy klienta s jeho splátkami a dalšími závazky a vyžaduje, aby mu zbývalo stále dost finančních prostředků na živobytí plus určitá finanční rezerva (rezerva může znamenat například 20 % z celkové výše splátky). Záměrem banky je získat jistotu, že bude klient své závazky schopen splácet. Bonita je udávána v procentech měsíční splátky nebo životního minima. Pokud by klient nemohl dostatečně zabezpečit splácení hypotéky, je tady možnost požádat o hypoteční úvěr spoludlužníka. Dotyčný spoludlužník požádá o

úvěr a prostřednictvím jeho příjmů si navýší klient bonitu, nejčastěji je to rodinný příslušník. Pokud banka vyhodnotí žádost kladně, začíná fáze doložení podkladů při konkrétní žádosti o úvěr. Dále banky prověřují bezdlužnost klienta v úvěrových rejstřících, jako je například registr dlužníků SOLUS. V případě OSVČ je požadováno potvrzení o bezdlužnosti od finančního úřadu.

3.2.7 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů

Mezi **výhody** hypotečních úvěrů lze uvést:

- není nutné předchozí spoření
- dlouhá doba splatnosti úvěru (až 30 let)
- možnost přizpůsobení potřebám klienta
- daňové úspory
- možnost poskytnutí vyšších částek
- možnost fixace úrokové sazby

Mezi hlavní **nevýhody** lze uvést:

- zástavní právo na nemovitost
- poplatky za vyřízení hypotéky (znalecký posudek, zpracování úvěru)
- vyšší úrokové sazby při dlouhodobější fixaci

3.3 Stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření

Další formou financování bytových potřeb je stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření. Jedná se o účelové spoření, při kterém dochází k přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování úvěrů těmto účastníkům a zároveň poskytování státní podpory – příspěvků. Je definováno zákonem o stavebním spoření a státní podpoře

stavebního spoření⁶. Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna, což je banka vykonávající pouze stavební spoření a další činnosti, které jsou specifikované v § 9 tohoto zákona, např. poskytovat záruky na úvěry ze stavebního spoření, vykonávat finanční makléřství, obchodovat na vlastní účet s hypotečními zástavními listy a s dluhopisy vydávanými Českou republikou. Na rozdíl od ostatních bankovních produktů (s výjimkou hypoték) má stavební spoření nižší úrokové sazby a je dlouhodobého charakteru. V podstatě za spoluúčasti státu vytváří, společně s úvěrem, podmínky pro tvorbu vlastního kapitálu, které neumožňují žádné jiné formy spoření. Podpora je poskytována na rodné číslo klienta, nabízí se tedy možnost uzavření několika stavebních spoření v rámci rodiny za účelem financování společného záměru.

Účastníkem stavebního spoření může být jak fyzická, tak právnická osoba. Avšak pouze fyzická osoba, která je občanem ČR nebo zde má trvalý pobyt po dobu celého kalendářního roku, má nárok na státní podporu. Pro uzavření účastnické smlouvy věk žadatele není rozhodující, z čehož vyplývá, že za dítě mohou smlouvu uzavřít jeho rodiče případně zákonní zástupci.

Státní podpora je tvořena 10 % z ročně naspořené částky do maximální výše 2000 Kč. Státní podporu může získat občan České republiky, fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky nebo občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky. [14]

⁶ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

3.3.1 Historie stavebního spoření v ČR

V Česku dnes patří stavební spoření díky svým parametrům k jednomu z nejoblíbenějších spořicíh produktů na našem trhu. Jeho start umožnilo schválení zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření⁷, který umožnil vznik stavebních spořitelny na území ČR a vymezil podmínky pro tento produkt. Přímou návaznost pro stavební spořitelny i klienty má zákon o bankách⁸, ve znění pozdějších úprav, a zákon České národní rady o daních z příjmů⁹, ve znění zákona ČNR a pozdějších úprav¹⁰. Stavební spořitelny zahájily svou činnost tedy s dvouletým předstihem oproti hypotečnímu financování. Nešlo však rovnou o úvěrování, neboť na počátku bylo zapotřebí vybudovat oblast spoření a pozvolna rozjet také úvěrování, což se stavebním spořitelnám začalo fakticky dařit až v letech 1995 a 1997, kdy zároveň došlo k uzavírání prvních úvěrů ze stavebního spoření. Časově tedy došlo k takřka souběžnému rozvoji jak hypotečního financování, tak i úvěrování ze stavebního spoření.

Nejpatrnější výkyv na trhu se stavebním spořením proběhl mezi roky 2003 a 2004 v důsledku přijetí v pořadí již druhé novely zákona o stavebním spoření¹¹, který vstoupil v platnost ke dni 1. 1. 2014. Novela prodloužila tzv. vázací lhůty z 5 na 6 let a snížila roční státní podporu z původních 4 500 Kč na maximálně 3 000 Kč (aktuálně 2 000 Kč) a zhoršila tak podmínky stavebního spoření. Velký počet klientů tedy uzavřel smlouvu o stavebním spoření ještě před koncem roku 2003, aby měli nárok na výhodnější podmínky. V tomto důsledku během roku 2004 zaznamenaly stavební spořitelny dramatický pokles v počtu nově uzavřených smluv. [14] K názornému posouzení těchto skutečností slouží následující graf.

⁷ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

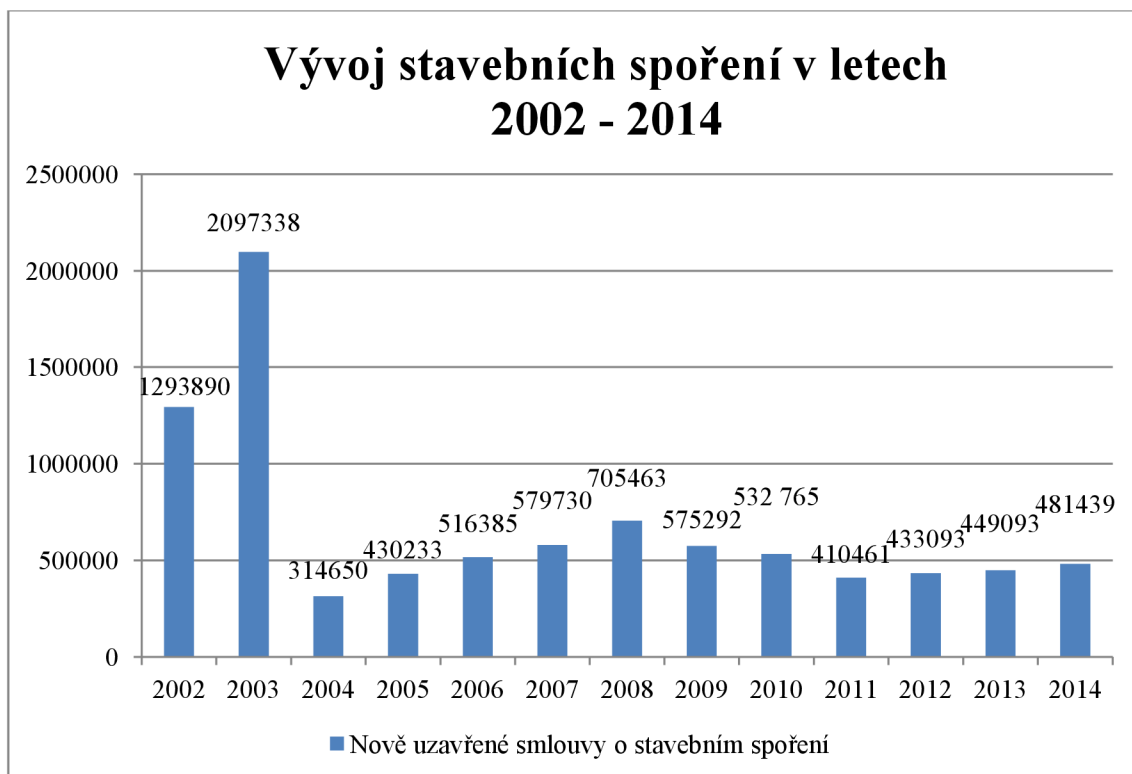
⁸ Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

⁹ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

¹⁰ Zákona ČNR č. 35/1995 Sb. a pozdějších úprav

¹¹ Zákon č. 423/2003 Sb., o stavebním spoření

Graf. 3.3 Stavebních spoření v letech 2002 - 2014



Zdroj: MMR [20] (vlastní zpracování)

3.3.2 Stavební spořitelny v ČR k 1. 1. 2015

V současné době je držitelem bankovních licencí k provozování činnosti stavebního spoření pět stavebních spořitelen.

- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
- Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

3.3.3 Zajištění úvěru

Obdobně jako u hypotečního úvěru, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, musí být úvěr ze stavebního spoření řádně zajištěn. Může být zajištěn kromě zástavního práva k nemovitosti také ručitelským závazkem ručitele, zástavní smlouvou k pohledávce, omezením dispozičního práva vkladu ze stavebního spoření nebo bankovní zárukou. Při zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti je postupováno obdobně jako u úvěrů hypotečních. Ke stanovení akceptované výše ceny zástavy využívají spořitelny odhady ceny obvyklé, která je stanovena smluvními odhadci. Rozdílem ovšem je, že stavební spořitelny nejsou při zajišťování nemovitosti zákonem omezeny jako banky s licenci na poskytování hypotečních úvěrů, a tak mohou poskytovat úvěry až do výše 100 % z obvyklé ceny nemovitosti. Přesto z logických důvodů často tuto hodnotu neakceptují a nabízejí zpravidla finanční prostředky v hodnotě kolem 70-80 % zastavené nemovitosti.

3.3.4 Účelovost úvěru

Úvěr musí účastník na základě zákona o stavebním spoření použít k řešení bytových potřeb. Bytovou potřebu definuje novela zákona o stavebním spoření z roku 2004¹². Je definována v § 6, a to jako výstavba bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu:

- změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt
- koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu
- koupě pozemku
- změna stavby, údržba stavby nebo udržovací práce
- připojení bytového, rodinného domu nebo domu s byty k veřejným sítím technického vybavení
- splacení úvěru nebo půjčky použité na financování bytových potřeb

¹² Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření

3.3.5 Fáze spoření

Průběh stavebního spoření má dvě standardní fáze, jedná se o **fázi spoření a fázi úvěrovou**. Spořicí fáze vzniká dnem uzavření smlouvy o stavebním spoření. Jako fázi spoření označujeme časové období, kdy spořitelna přijímá od klienta vklady, prostřednictvím Ministerstva financí pro něho nárokuje státní podporu a současně vklady i připsané úroky úročí. Minimální doba této fáze je zákonem stanovena na 24 měsíců, nedochází však automaticky k přidělení úvěru. Klient musí splňovat i další podmínky uvedené ve smlouvě o stavebním spoření a definované zákonem. Jedněmi z nich jsou například minimální výše naspořené částky a dosažení tzv. hodnotícího čísla. Konkrétní minimální výše naspořené částky je u většiny stavebních spořitelen již 40 % z cílové částky. Hodnotící číslo je specifickým ukazatelem spořitelny, který používá k posouzení spolehlivosti klienta, v jeho výši se také odráží, jak dlouho leží peníze u stavební spořitelny a v jaké výši – roste s časem, výši vkladu, se včasností vkladu a se zvolenou variantou. Smlouva o stavebním spoření uvádí zpravidla také výši minimální měsíční úložky. Klient ovšem může spořit rychleji nebo vyšší než uvedené minimální částky a spořitelna mu ke konci roku připisuje sjednaný úrok a současně nárokuje státní podporu. Státní podpora je nárokována po skončení roku a připsána obvykle v dubnu až květnu roku následujícího. Kromě nastavení celkové cílové částky stavebního spoření je také důležitá samotná varianta smlouvy, která určuje důležité parametry smlouvy. Těmi jsou:

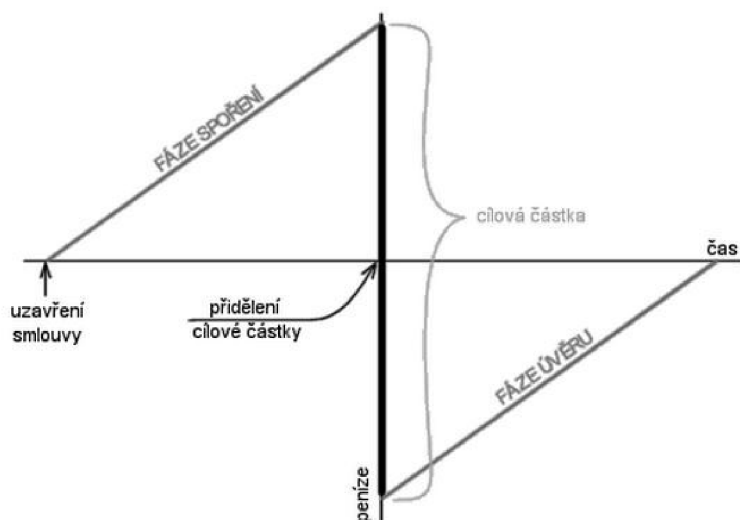
- výše minimálních měsíčních úložek
- koeficient hodnotícího čísla
- výše minimálních splátek úvěru
- doba splatnosti úvěru [21]

K ukončení fáze spoření dochází při podpisu úvěrové smlouvy o přiděleném úvěru ze stavebního spoření (nejdříve však uplynutím uvedené 24 měsíční lhůty) nebo vyplacením zůstatku účtu stavebního spoření účastníka, zánikem účastníka, který je právnickou osobou, výpovědí smlouvy dle všeobecných podmínek, ev. úmrtím

účastníka, pokud se dědicové dohodnou, že ani jeden z nich nebude ve smlouvě pokračovat.

Následující obrázek slouží pro ilustraci jednotlivých fází stavebního spoření: uzavření smlouvy, naspoření bankou požadované minimální výše cílové částky, přidělení cílové částky požadované klientem a přechod na fázi úvěrovou. Ta je obsahem následující části.

Obr. 1 Řádný úvěr ze stavebního spoření [22]



3.3.6 Fáze úvěrová

Ve chvíli, kdy skončí spořicí fáze a klient splní již zmiňované podmínky (účastník musí naspořit určité procento z cílové částky, délka spoření trvá minimálně 2 roky a splnění tzv. hodnotícího čísla vyžadovaného stavební spořitelnou), přechází stavební spoření do druhé, tzv. úvěrové fáze. Účastník stavebního spoření má již tedy nárok na úvěr ze stavebního spoření. Přidělený úvěr ze stavebního spoření je nutno, obdobně jako u každého jiného úvěru, splácet. Výše splátky je určena všeobecnými obchodními podmínkami konkrétní stavební spořitelny a liší se dle tarifních variant. Splátka je

určítým procentem z cílové, spořitelnou poskytnuté, částky a o její výši je rozhodnuto již při podpisu smlouvy o stavebním spoření.

Kromě klasického úvěru ze stavebního spoření nabízejí všechny spořitelny svým klientům tzv. **překlenovací úvěr** nebo také meziúvěr či rychlá půjčka. Jedná se primárně o nabídku těm klientům, kterým ještě nevznikl nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření, ale kteří potřebují peníze dříve. Klient může mít splněné některé podmínky přidělení úvěru, jako je například minimální zůstatek, ale nemá splněné minimální 2 roky spoření, v tuto chvíli by musel pouze čekat a nemusel by již nic vkládat.

Typickými vlastnostmi překlenovacího úvěru jsou:

- výše úvěru je rovna cílové částce – úvěr není vyšší než cílová částka
- úvěr se dá čerpat před splněním všech podmínek pro přidělení cílové částky – obvykle se promíjí podmínka splnění alespoň 2 let spoření a hodnoticího čísla
- úvěr musí být použit účelově podobně jako úvěr ze stavebního spoření
- klient platí pouze úroky z překlenovacího úvěru a čeká na přidělení cílové částky
- překlenovací úvěr se splácí přidělenou cílovou částkou

Obr. 2 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření [2]



Pro názornost slouží tento obrázek překlenovacího úvěru. Klient spoří na smlouvu o stavebním spoření a potřebuje rychle využít sjednané cílové částky. Ve chvíli, kdy má naspořený potřebný zůstatek, tj. 40 % z cílové částky, ale nemá ještě splněno hodnoticí číslo, je mu stavební spořitelnou poskytnut právě překlenovací úvěr, který je splacen v okamžiku přidělení cílové částky.

3.3.7 Úroková sazba

Úroková sazba z úvěru je konkrétně dána, podobně jako u splátek, již při podpisu všeobecných podmínek smlouvy o stavebním spoření. Je pevná po celou dobu splácení, případný růst úrokových sazeb na trhu by se zvýšení klienta nedotklo.

3.3.8 Bonita klienta

Obdobně jako u hypotečních úvěrů poskytovaných bankami prověřují i stavební spořitelny schopnost klienta splácet. Protože se jedná převážně o občany – fyzické osoby, vychází z doložených čistých příjmů rodiny v porovnání s x-násobkem životního minima stanoveného vládou ČR, z výše splátek a dalších výdajů klienta. Stavební spořitelny rovněž prověřují bezdlužnost klienta v úvěrových rejstřících, jako je například registr dlužníků SOLUS. V případě OSVČ je požadováno potvrzení o bezdlužnosti od finančního úřadu.

3.3.9 Výhody a nevýhody stavebního spoření a úvěrů ze stavebního spoření

Mezi **výhody** stavebních spoření lze uvést:

- pevná úroková sazba po celou dobu úvěru
- možnost kdykoliv spoření přerušit
- možnost předčasného splacení
- státní podpora až do výše 2 000 Kč/rok
- není třeba ručit nemovitostí
- zákonné pojištění vkladů

Mezi hlavní **nevýhody** lze uvést:

- pouze jeden státní příspěvek na osobu
- pro uznání státní podpory nejméně šest let spoření
- poměrně vysoké poplatky

4 Projekt individuálního bydlení financovaný vybranými zdroji

V projektu individuální bydlení financovanými zdroji jsem zvolil model dvou bytových potřeb, na kterých si ukážeme možnosti aktuálního financování. Jedná se o dva příklady financování, které spolu srovnáváme. V prvním modelu si ukážeme pozici absolventa vysoké školy, který si chce koupit byt. A ve druhém příkladu si nechá postavit rodinný dům. Oba modely řeším v Brně nebo okolí Brna. V práci řeším nejčastější dva způsoby financování, a to hypotečním úvěrem a stavebním spořením. Data z bank hypotečního úvěru jsem získal od finančního poradce z hypoteční kalkulačky, kterou má k dispozici, data ze stavebních spořitelen pak přímo ve stavebních spořitelnách.

4.1 Zadání praktického příkladu financování bytu

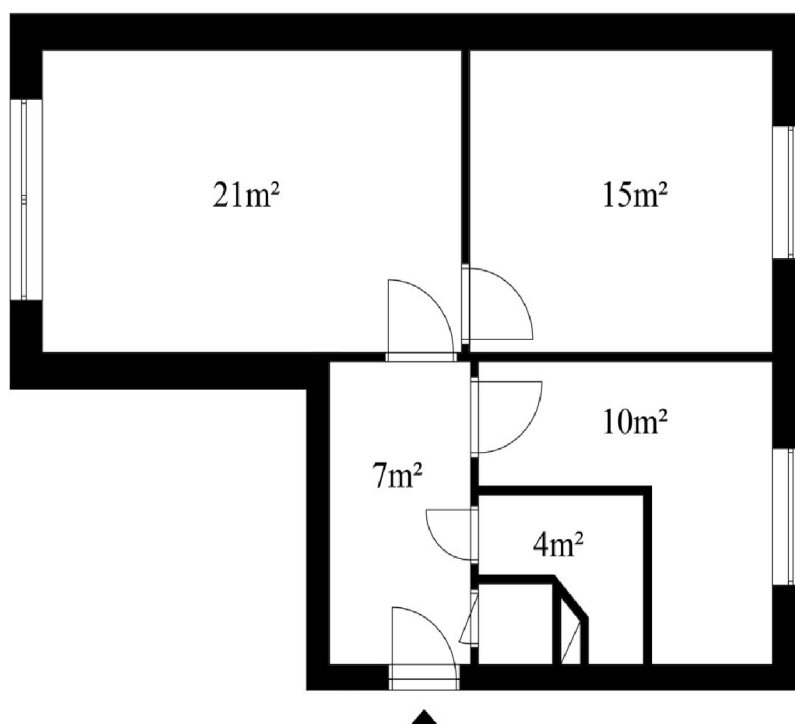
4.1.1 Zadání praktického příkladu

V našem případě se jedná o vysokoškolského absolventa, který si našel zaměstnání v Brně s nástupním platem 30 tisíc Kč. Jeho úspory ze stavebního spoření činí 290 000 Kč (spořili rodiče) a jelikož není z Brna ani blízkého okolí, uvažuje o koupi bytu. Jeho představa se zakládá na tezi, že tento byt pravděpodobně do budoucna není jen nástrojem bydlení, ale i investicí. Vyhledal si na internetu byt, který nabízí realitní kancelář OK Real působící v Brně. Brno za léta studií dobře zná a po prohlídce se rozhodl ke koupi bytu 2+1 o výměře 57 m², nachází se ve středu města. Jedná se o cihlový byt ve vlastnictví po celkové rekonstrukci obytných částí bytu. Dispozice bytu jsou: vstupní předsíň cca 7 m², pokoj cca 21 m², ložnice cca 15 m², kuchyně cca 10 m², koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatné WC. V rámci rekonstrukce byla vyměněna původní dřevěná okna za plastová v celém bytě. Dále byla provedena renovace starých parket v pokojích a pokládka nové dlažby v kuchyni a v hygienických místnostech. Celková cena tohoto bytu činí **2 090 000 Kč**. Z této ceny budeme počítat možnosti a výši jednotlivých úvěrů.

Nyní nastává otázka, kde vzít na tuto nemovitost finance. Jak již bylo uvedeno v předchozích kapitolách, uvažujeme o dvou variantách financování, a to pomocí hypotečních bank a stavebních spořitelén. Jedná se o překlenovací úvër za stavebního spoření nebo o hypoteční úvër s možností kombinace vlastních naspořených prostředků.

Při hodnocení každého daného produktu bude nutné vyčíselit všechny náklady a výnosy během 30 let splácení. Na jedné straně jsou to finanční náklady na poplatky při uzavírání smlouvy, měsíční poplatky za vedení účtu, poplatky za pojištění a úroky z úvëru. Na straně druhé jsou to výnosy z daňových úspor a úroky z vkladů.

Obr. 4.1 Půdorys bytu



4.1.2 Finanční produkty ke srovnání

Po prezentaci jednotlivých produktů financování vlastního bydlení v minulých kapitolách bude provedena analýza jednotlivých finančních produktů u konkrétních firem na modelovém příkladu. Ke srovnání byly vybrány tyto stavební spořitelny a hypoteční banky a jejich produkty:

- Úvěr ze stavebního spoření u stavební spořitelny Wüstenrot a.s.
- Úvěr ze stavebního spoření Českomoravské stavební spořitelny
- Hypoteční úvěr u Hypoteční banky a.s.
- Hypoteční úvěr u České spořitelny a.s.
- Hypoteční úvěr u mBank s.a.

Úvěr ze stavebního spoření stavební spořitelny Wüstenrot a.s. a ČMSS

V tabulce můžeme vidět dvě stavební spořitelny, které budeme využívat k financování bytu. Jedná se o stavební spořitelnu Wüstenrot, a. s., a Českomoravskou stavební spořitelnu. Bereme v potaz, že uspořena částka 290 000 Kč nám slouží jako mimořádná splátka. Délka celkové transakce od uzavření smlouvy po splacení úvěru je u ČMSS 24 let a u Wüstenrot 18 let. V porovnání dvou stavebních spořitel v úrokové sazbě z překlenovacího úvěru máme úrok u ČMSS a to 2,5 % a Wüstenrot 4,1%, což nám dělá rozdíl 1,6 %. Rozdíl v úrokové sazbě z vkladu je 1,2 %, kdy Wüstenrot má sazbu 0,1 % a ČMSS 1,3 %. Další úroková sazba a to z úvěru ze stavebního spoření činí u Wüstenrot 2,99 % a ČMSS 4,3 %.

Výše státní podpory je daná délkou stavebního spoření, kdy u obou stavebních spořitel spoříme déle jak 6 let. Delší doba spoření je dána tím, že i když si vezmeme úvěr, musíme spořit dál, dokud nebudeme mít naspořeno 40 % z celkové částky úvěru. Na celé období spoření se vztahují výhody státní podpory do výše až 2 000 Kč za rok.

Vyhodnocení, kdy hodnotíme celkové náklady na bydlení a úvěr, dobu splácení, pro omezené finance studenta taky měsíční splátky, se nám výsledné hodnoty liší u celkových nákladů na úvěr jen o 16 895,3 Kč ve prospěch ČMSS. Zato rozdíl v celkových nákladech na bydlení je 162 810,7 Kč ve prospěch Wüstenrotu. Celkové náklady na bydlení pokrývají vodu, energii, paliva, bytové vybavení, zařízení domácnosti a opravy a u bytu ve vlastnictví činí 2 946 Kč za měsíc. [10] Tato průměrná hodnota je brána z CZSO. Hodnota rozdílu celkových nákladů na bydlení mezi stavebními spořitelny je dána počtem let splatnosti úvěru. Další významnou položkou pro absolventa je měsíční úroková splátka, kde rozdíl činí 813 Kč. V tomto případě jde při platu 30 000 Kč o zanedbatelný rozdíl.

Tab. 4.1 Srovnání stavebních spořitelen ČMSS, a. s., a Wüstenrot, a. s., pro byt

Bankovní instituce	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Wüstenrot stavební spořitelna a.s.
Výše cílové částky úvěru / Kč	2 090 000,00	2 090 000,00
Doba splatnosti úvěru / let	24	18
Doba překlenovacího úvěru / měsíc	137	102
Výše měs. splátek ve fázi přek. úvěru / Kč	7 489,20	12 513,00
Měsíční splátka úroku / Kč	4 354,20	7 141,00
První splátka úroku / Kč	6 821,60	7 124,00
Úrok z přek. úvěru / % p. a.	2,5	4,1
Celkové úroky z přek. úvěru / Kč	598 992,80	728 365,00
Měsíční splátka dospořování / Kč	3 135,00	5 372,00
Výše mimořádných splátek / Kč	306 660,00	290 019,00
Úroková sazba z vkladu / % p. a.	1,3	0,1
Celkové platby ve fázi st. sp. / Kč	736 155,00	837 963,00
Státní podpora / Kč	22 000,00	16 000,00
Úrok z úspor celkem po zdanění / Kč	68 275,40	4 108,00
Poplatky / Kč	22 920,00	1 325,00
Uspořená částka ze st. sp. / Kč	803 510,40	856 746,00
Celkový výnos ze st. sp. / Kč	67 355,40	18 783,00
Platby celkem z fáze přek. úvěru / Kč	1 335 147,80	1 566 328,00
Výše čerpání úvěru ze st. sp. / Kč	1 286 489,60	1 233 254,00
Doba úvěru ze st. sp. / měsíc	140	114
Měsíční splátky úvěru ze st.sp. / Kč	11 700,00	12 513,00
Dodatečně přip. státní podpora / Kč	2 000,00	2 000,00
Poslední splátka úvěru ze st. sp. / Kč	4 913,90	2 960,00
Úroková sazba úvěru ze st. sp. / % p. a.	4,3	2,99
Celkové splátky úvěru ze st. sp. / Kč	1 633 213,90	1 418 929,00
Celkové platby úvěru ze st. sp. / Kč	1 631 213,90	1 416 929,00
Celkové úroky / Kč	945 717,10	912 040,00
Celkové náklady na úvěr / Kč	2 966 361,70	2 983 257,00
Celkové náklady na bydlení / Kč	3 782 403,70	3 619 593,00

Zdroj:vlastní tvorba

Hypoteční úvěr u Hypoteční banky, a. s.

K prozkoumání nabídky hypotečního úvěru bude vybrána jedna z největších hypotečních bank, tedy Hypoteční banka, a. s. O seznamu dokladů potřebných k vyřízení žádosti o hypoteční úvěr informuje internetový portál banky. Nutný je především aktuální odhad nemovitosti a dále již obvyklá potvrzení, jako je potvrzení o výši příjmu, kupní smlouvu nemovitosti, dva doklady o totožnosti, aktuální výpis z katastru nemovitosti. Základním předpokladem o získání úvěru je pojištění klienta, neboť banka bez tohoto pojištění neuzavírá smlouvu.

Tab. 4.2 Hypoteční úvěr u Hypoteční banky, a. s., pro byt

Bankovní instituce	Hypoteční banka, a.s.					
Cílová částka / Kč	2 090 000					
Vlastní hotovost / Kč	290 000					
Výše hypotečního úvěru / Kč	1 800 000					
Pop. za uzavření smlouvy / Kč	3 900					
Pop. za vedení účtu - měsíční / Kč	150					
Pop. za čer. návrhu na vklad / Kč	1 900					
Pop. za odhad nemovitosti / Kč	ZDARMA					
Doba splatnosti úvěru / let	20			30		
Doba fixace úrokové sazby / let	1	3	5	1	3	5
Úroková sazba / % p. a.	4,89	3,79		4,89	3,79	
Měsíční splátka / Kč	11 770	10 709		9 542	8 377	
Celkem úroky* / tis. / Kč	1 025	770		1 635	1 216	
Celkové náklady na úvěr* / tis. / Kč	2 867	2 612		3 495	3 076	
Celkové náklady na byt* / tis. / Kč	3 157	2 902		3 785	3 366	
Celkové nákl. na bydlení* / tis. / Kč	3 864	3 609		4 845	4 426	

* orientační nediskontovaný propočet

Zdroj:vlastní tvorba

Při výši úvěru 1 800 000 Kč (kupní cena bytu 2 090 000 Kč minus naspořená částka 290 000 Kč), což činí 86,1 % hodnoty zastavené nemovitosti s fixací na 5 let. Doba splácení 30 let je celková cena nákladů na úvěru 3 076 000 Kč. Podmínkou aktuální úrokové sazby, která činí 3,79 %, je založení běžného účtu klienta. K výdajům patří poplatek 3 900 Kč za zpracování, 150 Kč měsíčně za vedení účtu, 1 900 Kč za návrh na čerpání návrhu na vklad. Celkové náklady na byt jsou o 290 000 Kč dražší, a to 3 366 000 Kč. Celkové náklady na bydlení, které pokrývají vodu, energii, paliva, bytové vybavení, zařízení domácnosti, opravy za 30 let, činí 4 426 000 Kč. Kde vycházíme z CZSO o průměrné ceně bytu ve vlastnictví, která je 2 946 Kč za měsíc. [10]

Hypoteční úvěr u České spořitelny, a. s.

Další možnou alternativou pro klienta je Česká spořitelna, a. s. Při vyřizování potřebných dokumentů klient počítal s možností několika variant žádosti, tudíž má všechny potřebné doklady, shodné s předchozím případem, k dispozici.

Výše hypotečního úvěru činí stejně jako v předchozím případě 1 800 000 Kč. S fixací na 5 let a dobou splácení 30 let je celková částka na splácení úvěru 2 889 000 Kč, měsíční splátka je 8 020 Kč a úroková sazba 3,39 %. Úroková sazba je identická ve všech délkách fixace u 30letého i 20letého úvěru. Podmínkou sazby 3,39 % je založení běžného účtu klienta. Velmi příjemnou zprávou je nulový poplatek za uzavření smlouvy, vedení účtu a odhad nemovitosti. K výdajům patří poplatek 2 000 Kč za čerpání návrhu na vklad. Celkové náklady na byt jsou o 290 000 Kč vyšší než celkové náklady na úvěr, a to 3 179 000 Kč. Celkové náklady na bydlení jsou 4 240 000 Kč a zahrnují vodu, energii, paliva, bytové vybavení, zařízení domácnosti a opravy za 30 let. Vycházíme z měsíční průměrné ceny 2 946 Kč za byt ve vlastnictví z CZSO. [10]

Tab. 4.3 Hypoteční úvěr u České spořitelny, a .s., pro byt

Bankovní instituce	Česká spořitelna, a.s.					
Cílová částka / Kč	2 090 000					
Vlastní hotovost / Kč	290 000					
Výše hypotečního úvěru / Kč	1 800 000					
Pop. za uzavření smlouvy / Kč	ZDARMA					
Pop. za vedení účtu - měsíční / Kč	ZDARMA					
Pop. za čer. návrhu na vklad / Kč	2 000					
Pop. za odhad nemovitosti / Kč	ZDARMA					
Doba splatnosti úvěru / let	20			30		
Doba fixace úrokové sazby / let	1	3	5	1	3	5
Úroková sazba / % p. a.	4,19	3,59	3,39	4,19	3,59	3,39
Měsíční splátka / Kč	11 144	10 569	10 381	8 853	8 224	8 020
Celkem úroky* / tis. / Kč	875	737	691	1 387	1 161	1 087
Celkové náklady na úvěr* / tis. / Kč	2 677	2 539	2 493	3 189	2 963	2 889
Celkové náklady na byt* / tis. / Kč	2 967	2 829	2 783	3 479	3 253	3 179
Celkové nákl. na bydlení* / tis. / Kč	3 674	3 536	3 490	4 540	4 313	4 240

* orientační nediskontovaný propočet

Zdroj:vlastní tvorba

Hypoteční úvěr u mBank, s. a.

Hypoteční úvěr od mBank jsem si zvolil proto, že je jedna z nejlevnějších na trhu. V porovnání s předešlými dvěma bankami zjistíme, že při úvěru na 30 let s fixací na 5 let má nejnižší úrokovou sazbu, a to 2,74 % a s fixací na 3 roky se úrokové procento ještě sníží na 2,39 %. Je nutné zaznamenat, že poplatek za čerpání za návrh na vklad je zdarma oproti ostatním bankám.

Tab. 4.4 Hypoteční úvěr u mBank, s. a., pro byt

Bankovní instituce	mBank S.A., organizační složka					
Cílová částka / Kč	2 090 000					
Vlastní hotovost / Kč	290 000					
Výše hypotečního úvěru / Kč	1 800 000					
Pop. za uzavření smlouvy / Kč	ZDARMA					
Pop. za vedení účtu - měsíční / Kč	ZDARMA					
Pop. za čer. návrhu na vklad / Kč	ZDARMA					
Pop. za odhad nemovitosti / Kč	ZDARMA					
Doba splatnosti úvěru / let	20			30		
Doba fixace úrokové sazby / let	1	3	5	1	3	5
Úroková sazba / % p. a.	3,04	2,39	2,74	3,04	2,39	2,74
Měsíční splátka / Kč	10 019	9 442	9 750	7 628	7 010	7 339
Celkem úroky* / tis. / Kč	605	466	540	946	724	842
Celkové náklady na úvěr* / tis. / Kč	2 405	2 266	2 340	2 746	2 524	2 642
Celkové náklady na byt* / tis. / Kč	2 695	2 556	2 630	3 036	2 814	2 932
Celkové nákl. na bydlení* / tis. / Kč	3 402	3 263	3 337	4 097	3 874	3 993

* orientační nediskontovaný propočet

Zdroj:vlastní tvorba

Celkové náklady na úvěr u 30leté doby splatnosti s fixací na 5 let jsou 2 642 000 Kč. Celkové náklady na byt jsou o 290 000 Kč vyšší a celkové náklady na bydlení jsou 3 993 000 Kč. Je do nich započítána průměrná měsíční splátka 2 946 Kč za byt ve vlastnictví, kterou tvoří ceny za vodu, energii, paliva, bytové vybavení, zařízení domácnosti a opravy, a to po dobu 30 let. Tato částka vychází z CZSO. [10]

Srovnání stavebních spořitelen a hypotečních bank pro byt

Tab. 4.5 Stavební spořitelny a hypoteční banky pro byt

Bankovní instituce	Česká spořitelna, a.s.	Hypoteční banka, a.s.	mBank S.A., organizační složka	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.
Cílová částka / Kč	2 090 000				
Vlastní hotovost / Kč	290 000				
Výše hypotečního úvěru / Kč	1 800 000			2 090 000	
Doba splatnosti úvěru / let	20	20	20	24	18
Celkem úroky* / tis. / Kč	691	770	540	946	912
Celkové náklady na úvěr* / tis. / Kč	2 493	2 612	2 340	2 966	2 983
Celkové náklady na byt* / tis. / Kč	2 783	2 902	2 630	2 966	2 983
Celkové nákl. na bydlení* / tis. / Kč	3 490	3 609	3 337	3 782	3 620

* orientační nediskontovaný propočet

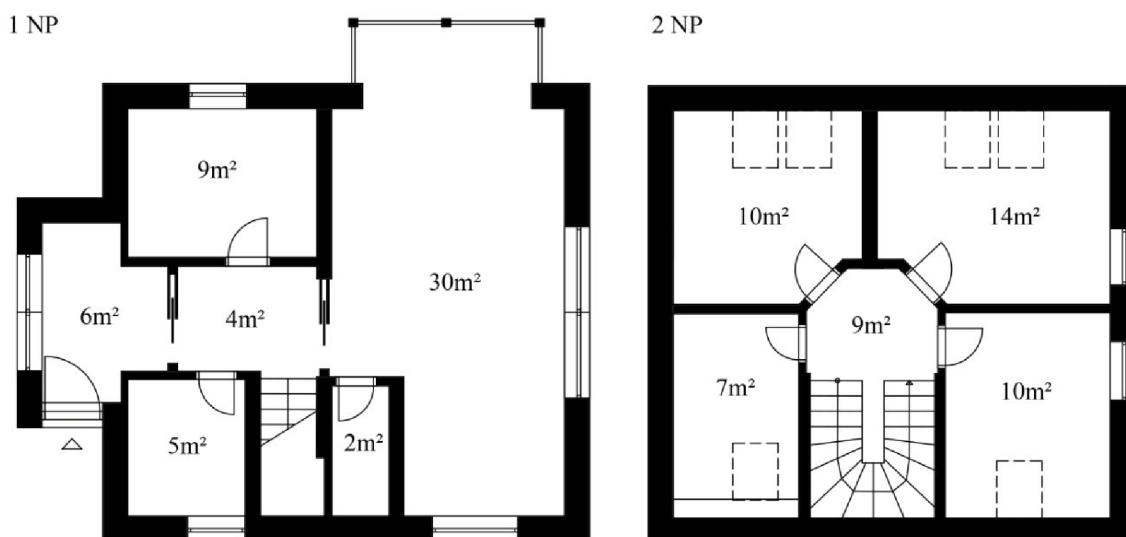
Zdroj:vlastní tvorba

Do tabulky jsem vložil hypoteční banky a stavební spořitelny pro srovnání, kdy jsem u hypotečních bank pro lepší viditelnost rozdílu zvolil dvacetiletou dobu splácení. Musíme brát v potaz, že výše hypotečního rozdílu mezi stavebními spořitelny a bankami je 290 00 Kč. Celkové náklady na bydlení u stavební spořitelny vycházejí lépe u stavební spořitelny Wüstenrot hlavně díky menší době splácení úroků. Zato u hypotečních bank vycházejí celkové náklady na bydlení u mBank nejméně, a to na 3 337 000 Kč.

4.2 Zadání praktického příkladu financování rodinného domu

Na druhém příkladu si ukážeme možnosti financování rodinného domu v okolí města Brna. Bude se jednat o identický příklad jako v prvním případě, se stejnými hodnotami. Jedná se tedy o absolventa vysoké školy s nástupním platem 30 tisíc korun, který si chce postavit rodinný dům v okolí Brna. Vlastní pozemek kousek za Brnem, který dostal od rodičů. Vybral si dům od firmy Porotherm s názvem Akát. Jedná se o klasický rodinný dům menší velikosti, vhodný pro rovinnatý až mírně svažité terén. Dispozice domu je 5+1, zastavěná plocha 78,7 m², celková užitková plocha 104,6 m². Cena stavby na klíč činí 2 361 000 Kč. [29]

Obr. 4.2 Půdorys rodinného domu [29]



Pro modelový příklad financování rodinného domu jsem si zvolil stejné stavební spořitelny a hypoteční banky jako u modelu koupě bytu, a to:

- Úvěr ze stavebního spoření u stavební spořitelny Wüstenrot, a. s.
- Úvěr ze stavebního spoření Českomoravské stavební spořitelny
- Hypoteční úvěr u Hypoteční banky, a. s.
- Hypoteční úvěr u České spořitelny, a. s.
- Hypoteční úvěr u mBank, s. a.

Úvěr ze stavebního spoření stavební spořitelny Wüstenrot, a. s., a ČMSS

V tabulce máme dvě stavební spořitelny, a to Českomoravská stavební spořitelna a stavební spořitelna Wüstenrot. Doba splácení vychází na 24 let u ČMSS a 18 let u Wüstenrot. V porovnání dvou stavebních spořitelen v úrokové sazbě z překlenovacího úvěru máme úrok u ČMSS a to 2,5 % a Wüstenrot 4,1%, což nám dělá rozdíl 1,6 %. Rozdíl v úrokové sazbě z vkladu je 1,2 %, kdy Wüstenrot má sazbu 0,1 % a ČMSS 1,3 %. Další úroková sazba a to z úvěru ze stavebního spoření činí u Wüstenrot 2,99 % a ČMSS 4,3 %.

Celkové náklady na úvěr jsou u obou stavebních spořitelen téměř identické, pohybují se okolo částky 3 391 000 Kč.

Zato celkové náklady na bydlení se liší o 163 584,3 Kč ve prospěch Wüstenrot, což je způsobeno počtem splatnosti let jednotlivých úvěrů. K celkovým nákladům za úvěr přičteme průměrnou cenu výdajů na chod domu jako je voda, energie, palivo, bytové vybavení, zařízení domácnosti a opravy a vynásobíme počtem měsíců. Cena průměrné měsíční částky na rodinný dům ve vlastnictví je 2 364 Kč. [10]

Tab. 4.6 Srovnání stavebních spořitelen ČMSS, a. s., a Wüstenrot, a. s., pro RD

Bankovní instituce	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.
Výše cílové částky úvěru / Kč	2 361 000,00	2 361 000,00
Doba splatnosti úvěru / let	24	18
Doba přek. úvěru a st. sp. / měsíc	144	105
Výše měs. splátek ve fázi přek. úvěru / Kč	8 460,20	14 367,00
Měsíční splátka úroku / Kč	4 918,70	8 067,00
První splátka úroku / Kč	7 706,00	8 041,00
Úrok z přek. úvěru / % p. a.	2,5	4,1
Celkové úroky z přek. úvěru / Kč	711 080,10	847 009,00
Měsíční splátka dospořování / Kč	3 541,50	6 300,00
Výše mimořádných splátek / Kč	306 660,00	290 000,00
Výše poslední splátky / Kč	3541,50	6 289,00
Úroková sazba z vkladu / % p. a.	1,3	0,1
Celkové platby ve fázi st. sp. / Kč	816 636,00	951 489,00
Státní podpora / Kč	24 000,00	16 000,00
Úrok z úspor celkem po zdanění / Kč	77 439,90	4 650,00
Poplatky / Kč	23 580,00	1 405,00
Uspořená částka ze st. sp. / Kč	894 495,90	970 734,00
Celkový výnos ze st. sp. / Kč	77 859,90	19 245,00
Platby celkem z fáze př. úvěru / Kč	1 527 716,10	1 798 498,00
Výše čerpání úvěru ze st. sp. / Kč	1 466 504,10	1 390 266,00
Doba úvěru ze st. sp. / měsíc	141	111
Měsíční splátky úvěru ze st.sp. / Kč	13 220,00	14 367,00
Dodatečně přip. státní podpora / Kč	2 000,00	2 000,00
Poslední splátka úvěru ze st. sp. / Kč	13 276,20	12 456,00
Úroková sazba úvěru ze st. sp. / % p. a.	4,3	2,99
Celkové splátky úvěru ze st. sp. / Kč	1 866 076,20	1 594 826,00
Celkové platby úvěru ze st. sp. / Kč	1 864 076,20	1 592 826,00
Celkové úroky / Kč	1 110 652,20	1 049 569,00
Celkové náklady na úvěr / Kč	3 391 792,30	3 391 324,00
Celkové náklady na bydlení / Kč	4 065 532,30	3 901 948,00

Zdroj:vlastní tvorba

Hypoteční úvěr u Hypoteční banky, a. s.

Tab. 4.7 Hypoteční úvěr u Hypoteční banky pro RD

Bankovní instituce	Hypoteční banka, a.s.					
Cílová částka / Kč	2 361 000					
Vlastní hotovost / Kč	290 000					
Výše hypotečního úvěru / Kč	2 071 000					
Pop. za uzavření smlouvy / Kč	3 900					
Pop. za vedení účtu - měsíční / Kč	150					
Pop. za čer. návrhu na vklad / Kč	1 900					
Pop. za odhad nemovitosti / Kč	4 500					
Doba splatnosti úvěru / let	20			30		
Doba fixace úrokové sazby / let	1	3	5	1	3	5
Úroková sazba / % p. a.	4,89	3,79		4,89	3,79	
Měsíční splátka / Kč	13 542	12 322		10 979	9 638	
Celkem úroky* / tis. / Kč	1 179	886		1 881	1 399	
Celkové náklady na úvěr* / tis. / Kč	3 297	3 004		4 017	3 534	
Celkové náklady na dům* / tis. / Kč	3 587	3 294		4 307	3 824	
Celkové nákl. na bydlení* / tis. / Kč	4 154	3 861		5 158	4 676	

* orientační nediskontovaný propočet

Zdroj:vlastní tvorba

Z tabulky vyplývá, že při 30letém úvěru s fixací na 5 let se celkové náklady na úvěr vyšplhají na 3 534 000 Kč, přičemž poplatek za uzavření smlouvy je 3 900 Kč, nejvyšší ze tří bank. Poplatek za vedení účtu je 150 Kč za měsíc. Poplatek za odhad nemovitosti je 4 500 Kč, další dvě banky ho mají ve stejné výši. V Hypoteční bance, a. s., jak můžeme vidět v tabulce, nemáme žádné poplatky zdarma, ale díky menší úrokové sazbě, 3,79 %, nám cílová suma třicetiletého úvěru s fixací na pět let v porovnání se

dvěma dalšími bankami vychází jako nejdražší cesta. Celkové náklady na dům jsou 3 824 000 Kč, tedy o 290 000 Kč více než náklady na úvěr. Celkové náklady na bydlení jsou 4 676 000 Kč. Když zhodnotíme úvěr se stejným úrokovým procentem u 20letého a 30letého úvěru zjistíme, že u 20letého úvěru nám celkové náklady na bydlení vycházejí o 815 000 Kč méně než u 30letého úvěru. S přihlédnutím na měsíční splátku 12 300 Kč, stojí tato možnost za zvážení.

Hypoteční úvěr u České spořitelny, a. s.

Tab. 4.8 Hypoteční úvěr u České spořitelny, a. s., pro RD

Bankovní instituce	Česká spořitelna, a.s.					
Cílová částka / Kč	2 361 000					
Vlastní hotovost / Kč	290 000					
Výše hypotečního úvěru / Kč	2 071 000					
Pop. za uzavření smlouvy / Kč	ZDARMA					
Pop. za vedení účtu - měsíční / Kč	ZDARMA					
Pop. za čer. návrhu na vklad / Kč	2 000					
Pop. za odhad nemovitosti / Kč	4 900					
Doba splatnosti úvěru / let	20			30		
Doba fixace úrokové sazby / let	1	3	5	1	3	5
Úroková sazba / % p. a.	4,09	3,49	3,29	4,09	3,49	3,29
Měsíční splátka / Kč	12 711	12 052	11 837	10 063	9 344	9 111
Celkem úroky* / tis. / Kč	980	821	770	1 552	1 293	1 209
Celkové náklady na úvěr* / tis. / Kč	3 058	2 900	2 848	3 630	3 371	3 287
Celkové náklady na dům* / tis. / Kč	3 348	3 189	3 138	3 920	3 661	3 577
Celkové nákl. na bydlení* / tis. / Kč	3 915	3 757	3 705	4 771	4 511	4 428

* orientační nediskontovaný propočet

Zdroj:vlastní tvorba

Hypoteční úvěr u České spořitelny nám nabízí v porovnání s dalšími dvěma bankami střední cestu pro financování nemovitosti. S druhou nejvyšší úrokovou sazbou 3,29 %, s dobou splatnosti na 30 let a 5letou fixací se celková částka za úvěr vyšplhá až na 3 287 000 Kč. Celkové náklady na dům jsou o 290 000 Kč vyšší. Celkové náklady na bydlení jsou 4 428 000 Kč, což je střední cesta v porovnání s ostatními hypotékami.

Hypoteční úvěr u mBank, s. a.

Tab. 4.9 Hypoteční úvěr u mBank, s. a., pro RD

Bankovní instituce	mBank S.A., organizační složka					
Cílová částka / Kč	2 361 000					
Vlastní hotovost / Kč	290 000					
Výše hypotečního úvěru / Kč	2 071 000					
Pop. za uz. smlouvy / Kč	ZDARMA					
Pop. za vedení účtu / Kč	ZDARMA					
Pop. za čer. návrh na vklad / Kč	ZDARMA					
Pop. za odhad nemovitosti / Kč	4 500					
Doba splatnosti úvěru / let	20			30		
Doba fixace úrokové sazby / let	1	3	5	1	3	5
Úroková sazba / %	3,04	2,39	2,74	3,04	2,39	2,74
Měsíční splátka / Kč	11 527	10 864	11 218	8 776	8 065	8 444
Celkem úroky* / tis./Kč	695	536	621	1 088	832	968
Celkové náklady na úvěr* / tis./Kč	2 766	2 607	2 692	3 159	2 903	3 039
Celkové náklady na dům* / Kč	3 056	2 897	2 982	3 449	3 193	3 329
Celkové náklady na bydlení*/tis./Kč	3 623	3 464	3 549	4 300	4 044	4 180

* orientační nediskontovaný propočet

Zdroj : vlastní tvorba

Třetím hypotečním úvěrem a nejvýhodnějším z finančního hlediska pro náš modelový příklad je úvěr od mBank, s. a. V tabulce můžeme vidět, že až na poplatek za odhad nemovitosti 4 500 Kč jsou veškeré poplatky zdarma. Úroková sazba 30letého úvěru s fixací na 5 let je jako jediná pod hranicí tří procent, a to 2,74 %. Celková částka nákladů na úvěr činí 3 044 000 Kč, při výši měsíční splátky 8 444 Kč. Celkové náklady na dům jsou 3 334 000 Kč. Celkové náklady na bydlení 4 185 000 Kč. V porovnání s ostatními bankami je tato nabídka nejvýhodnější.

Srovnání stavebních spořitelen a hypotečních bank pro RD

Tab. 4.10 Stavební spořitelny a hypoteční banky pro RD

Bankovní instituce	Česká spořitelna, a.s.	Hypoteční banka, a.s.	mBank S.A., organizační složka	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.
Cílová částka / Kč	2 361 000				
Vlastní hotovost / Kč	290 000				
Výše hypotečního úvěru / Kč	2 071 000			2 361 000	
Doba splatnosti úvěru / let	20	20	20	24	18
Celkem úroky* / tis. / Kč	770	886	621	1 111	1 050
Celkové náklady na úvěr* / tis. / Kč	2 848	3 004	2 697	3 392	3 391
Celkové náklady na dům* / tis. / Kč	3 138	3 294	2 987	3 392	3 391
Celkové nákl. na bydlení* / tis. / Kč	3 705	3 861	3 554	4 066	3 902

* orientační nediskontovaný propočet

Zdroj:vlastní tvorba

Do tabulky jsem vložil hypoteční banky a stavební spořitelny pro srovnání, u hypotečních bank jsem pro lepší viditelnost rozdílu zvolil dvacetiletou dobu splácení. Musíme brát v potaz, že výše hypotečního rozdílu mezi stavebními spořitelny a bankami je 290 00 Kč. Celkové náklady na bydlení u stavební spořitelny vychází lépe u stavební spořitelny Wüstenrot hlavně díky menší době splácení úroků. Zato u hypotečních bank vychází celkové náklady na bydlení u mBank nejméně, a to na 3 554 000 Kč.

5 Závěr

Bydlení jako součást nynějších standardů představuje určitý trend v životě každého člověka, který chce dosáhnout svých cílů a být úspěšný. Neboť dosáhnout na vlastní bydlení je možné jen při určitém úsilí a snaze. V dnešní době, kdy již byty nejsou přidělovány, s výjimkou sociálního bydlení, je nezbytným předpokladem příjem, ať již ze zaměstnání nebo podnikání.

Ve své bakalářské práci srovnávám náklady a výnosy jednotlivých finančních produktů zajišťujících možnosti čerpání úvěru na bydlení. Jedná se o úvěry ze stavebního spoření, které již v dnešní době nejsou primárně určeny na pořízení bytu či domu, ale spíše na jeho opravu nebo rekonstrukci. Příkladem budiž nabídka Stavební spořitelny České spořitelny, která tyto úvěry propaguje do výše 800 tis. Kč. Což ovšem pro právě končícího studenta s minimálními nebo žádnými naspořenými prostředky není při dnešních cenách bytů (okolo 2 mil. Kč) relevantním řešením. I proto se nabídka hypotečního úvěru jeví jako aktuální možnost řešení nastalé situace. Dlouhodobá možnost splácení, a tím i menší riziko zásahu do rodinného rozpočtu, tento produkt řadí na první místo jak z hlediska nákladovosti, tak i dostupnosti. Nákladovost ve formě úroků z úvěru je nejdůležitějším hlediskem, které nám umožňuje využít tuto formu financování bytu nebo domu bez většího zásahu do osobního rozpočtu. Tento argument, kdy vedle splácení úvěru je možné i celkově kvalitně žít, posunuje celou společnost o křůček výš dle určitých měřitelných hodnot. Otázkou zůstává, jak se budou vyvíjet úrokové sazby úvěrů do budoucna, což musíme brát v úvahu ještě před tím, než podepíšeme smlouvu.

Výstupem mé bakalářské práce bylo srovnání financování dvou bytových potřeb, a to koupě bytu a postavení RD. Srovnáním zjistíme, že se ceny příliš neliší. Z mého pohledu, třeba pro plánování rodiny, je výhodnější postavení rodinného domu. Cenově je mezi bytem a rodinným domem v tomto případě minimální rozdíl. Ale musíme brát v úvahu, že v modelovém příkladu jsme uvedli cenu pozemku jako dar, což nám usnadnilo práci, neboť za pozemek bychom museli dát cenu v řádech sta tisíců.

Z hlediska dlouhodobého užívání můžeme u nízkonákladového domu uvažovat dokonce o nižších měsíčních výdajích, než v případě bytu. Nepočítaje, že dům je v okolí Brna – v přírodě a bez hluku. Právě z těchto důvodů bych upřednostnil výstavbu rodinného domu. Pro danou modelovou situaci mladého absolventa vysoké školy, pořizujícího si své první bydlení nelze primárně využít konkrétních podpor a programů na bydlení pro mladé, které neřeší jeho aktuální požadavky k získání finančních prostředků. Srovnáním vybraných finančních produktů na našem trhu jsem došel k závěru, že nejvýhodnější způsob financování vybrané nemovitosti bude prostřednictvím hypotečního úvěru u hypoteční banky mBank.

Seznam použitých zdrojů

- [1] LUX, M. SUNEGA, P. OBADALOVÁ, M. *Finanční dostupnost vlastnického a nájemného bydlení v ČR a zemích EU*. Praha : Sociologické nakladatelství SLON, 2002. ISBN 80-86429-12-1
- [2] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Havlíčkův Brod : GRADA Publishing, a.s., 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [3] *ZÁKONY 2014* - 1. sborník úplných znění zákonů daňových , účetních a souvisejících předpisů k 1.1.2014 , Český Těšín : Poradce , s.r.o. 2014 ISSN 1802-8268
- [4] GOLLER, S. PROSTĚJOVSKÁ, Z. BROŽOVÁ, L. *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu*. Praha : ČVUT Praha, 2009. ISBN 978-80-01-04419-3.
- [5] MMR, *Vybrané údaje o bydlení 2013* [Online]. Dostupné z:<
<http://www.mmr.cz/getmedia/0f40fca0-0fb5-4fb3-b7ec-9fe33f7bc67f/Vybrane-udaje-bydleni-2013.pdf?ext=.pdf>>
- [6] VLADIMÍRA ŠILHÁNOVÁ A KOL. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*, Hradec Králové 2006, ISBN 80-903813-0-8
- [7] ČSÚ, *Struktura bytových domácností podle právního důvodu užívání bytu* [Online]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/documents/10180/20536294/17023114a04.pdf>>
- [8] HYPOINDEX, *Jak se bydlí Čechům v porovnání s Evropany* [Online]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/jak-se-bydli-cechum-v-porovnani-s-evropany>>
- [9] ČSÚ, *Stáří bytového fondu* [Online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20536684/text_cast_v.pdf>
- [10] ČSÚ, *Statistika rodinných účtů* [Online]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/documents/10180/20561711/16002014q404.pdf/08b3b40b-e69f-4b5f-8f9d-c2a35d066427?version=1.1>>
- [11] Časopis, *Téma*, měsíční vydání 15. května 2015 (20/2015), Vydává MARFA,a.s.,Praha 5-Smíchov, Evidence: MK ČR E 21811, ISSN2336-4851

- [12] Kde chci bydlet, *Vývoj cen nového bydlení* [Online]. Dostupné z: <<http://www.kdechcibydlet.cz/vyvoj-cen-noveho-bydleni/aktualni-ceny.html>>
- [13] Wüstenrot, *spoření , pojištění, hypotéky* [Online]. Dostupné z: <<https://www.wuestenrot.cz>>
- [14] BRADÁČ, Albert; FIALA, Josef; a kolektiv, *Rádce majitele nemovitostí*, 2. aktualizované vydání, Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-582-6
- [15] VICHNAROVÁ, L. NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. Brno : ERA, 2007. 978-8073660796
- [16] Ministerstvo financí, *Zákon č. 190/2004 S., o dluhopisech* [Online]. Dostupné z: <<http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2004/zakon-c-190-2004-sb-3572>>
- [17] Hypoindex, *Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh* [Online]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh>>
- [18] MMR, *Hypoteční úvěry (2002-2014)* [Online]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz/getmedia/8425a606-f96d-43bd-9ca6-6d513196e7eb/Hypotecni-uvery-za-2002-az-2014.pdf?ext=.pdf>>
- [19] SŮVOVÁ, H. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. str. 169. ISBN 80-902243-2-6
- [20] Ministerstvo financí, *Stavební spoření (2004-2014)* [Online]. Dostupné z: <<http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2014/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-20609>>
- [21] PRČÍK, T. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno, 2002. str. 10. ISBN 80-86517-29-2.
- [22] Stavební spoření, *Ideální způsob spoření a financování bydlení* [Online]. Dostupné z: < <http://www.stavebko.info>>

- [23] MMR, *Průvodce přechodem na smluvní nájemné* [Online]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/62d6b963-8717-4d9b-b954-2d1fc184ee5f/Pruvodce-prechodem-na-smluvni-najemne_Brozura.pdf
- [24] Stavební spořitelna České spořitelny, *Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., § 6 Bytové potřeby* [Online]. Dostupné z: <https://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/zakon-o-stavebnim-sporeni/>
- [25] ŠILHÁNKOVÁ V. a kolektiv, *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*, 1. vyd. HRADEC KRÁLOVÉ: 2006., str. 200, ISBN 80-903813-0-8
- [26] Cenová mapa, *byty a rodinné domy (prodej, pronájem)* [Online]. Dostupné z: [http://cenovamapa.gekonsro.cz/?sekce=pronajem#c=\(49.809632,%2015.50183100000038\)&z=7&sB=1&t=null&st=>](http://cenovamapa.gekonsro.cz/?sekce=pronajem#c=(49.809632,%2015.50183100000038)&z=7&sB=1&t=null&st=>)
- [27] Hypoindex, *Asociace realitních kanceláří spouští cenové mapy nemovitostí* [Online]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/asociace-realitnich-kancelari-spousti-cenove-mapy-nemovitosti/>
- [28] Bydlení iDNES, *Nová cenová mapa zobrazí veřejnosti skutečné ceny nemovitostí* [Online]. Dostupné z: http://sdeleni.idnes.cz/nova-cenova-mapa-zobrazi-verejnosti-skutecne-ceny-nemovitosti-pv9-/rea-sdeleni.aspx?c=A150206_145336_rea-sdeleni_bes>
- [29] Porotherm dům Wienerberger, *Akát, klasický dům* [Online]. Dostupné z: <http://www.web.porothermdum.cz/akat-klasicky-dum.html>
- [30] Hypoindex, *Podpora rozvoje bydlení v ČR* [Online]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/helclova-nasim-cilem-je-podporovat-rozvoj-bydleni-v-cr>>
- [31] Státní fond rozvoje bydlení ČR, *Programy a podpory* [Online]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy>

Seznam použitých zkratk a symbolů

ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
RD	Rodinný dům
SSSR	Svaz sovětských socialistických republik
EU	Evropská unie
Kč	Koruna česká
a.s.	akciová společnost
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
m ²	metr čtvereční
ČNR	Česká národní rada
ČNB	Česká národní banka
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
s.a.	organizační složka
CZSO	Český statistický úřad

Seznam použitých grafů

Graf. 2.1	Trvale obydlené byty podle období výstavby k 1.3.2001 [9]	16
Graf. 2.2	Sektory bydlení v ČR 2011 [7]	17
Graf. 2.3	Struktura byt. dom. podle právního užívání v krajích ČR [7]	18
Graf. 2.4	Vývoj bytové výstavby V ČR v letech 1971 - 2013 [5]	19
Graf. 2.5	Modernizace bytového fondu v letech 1997 - 2013 [5]	20
Graf. 2.6	Dokončené byty v roce 2013 [5]	21
Graf. 3.2	Vývoj hypotečního trhu v letech 2002 – 2014 [18]	32
Graf. 3.2	Vývoj splátek hypotečního úvěru [19]	36
Graf. 3.3	Vývoj stavebních spoření v letech 2002 - 2014 [20]	40

Seznam použitých tabulek

Tab. 2.1 Bytová výstavba v roce 2013 podle krajů [5]	22
Tab. 2.2 Průměrná cena nových bytů v ČR [12]	24
Tab. 2.3 Průměrná cena nových rodinných domů v ČR [12]	25
Tab. 2.4 Průměrná cena pronájmu bytu v ČR [26]	26
Tab. 4.1 Srovnání stav. spoř. ČMSS, a.s., a Wüstenrot, a.s., pro byt	50
Tab. 4.2 Hypoteční úvěr u hypoteční banky, a.s., pro byt	51
Tab. 4.3 Hypoteční úvěr u České spořitelny, a.s., pro byt	53
Tab. 4.4 Hypoteční úvěr u mBank, s.a., pro byt	54
Tab. 4.5 Stavební spořitelny a Hypoteční banky pro byt	55
Tab. 4.6 Srovnání stav. spoř. ČMSS, a.s., a Wüstenrot, a.s., pro RD	58
Tab. 4.7 Hypoteční úvěr u Hypoteční banky, a.s., pro RD	59
Tab. 4.8 Hypoteční úvěr u České spořitelny, a.s., pro RD	60
Tab. 4.9 Hypoteční úvěr u mBank, s. a., pro RD	61
Tab. 4.10 Stavební spořitelny a Hypoteční banky pro RD	62

Seznam použitých obrázků

Obr. 3.1 Řádný úvěr ze stavebního spoření [22]	43
Obr. 3.2 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření [2]	45
Obr. 4.1 Půdorys bytu	48
Obr. 4.2 Půdorys rodinného domu [29]	54