

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Bakalářská práce

**Komparativní analýza financování nemovitosti
se zaměřením na stavební spoření v ČR**

David Kocourek

© 2018 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

David Kocourek

Podnikání a administrativa

Název práce

Komparativní analýza financování nemovitosti se zaměřením na stavební spoření v ČR

Název anglicky

Comparative analysis of real estate financing with focus on construction savings programme in the CR

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je objektivně zhodnotit a porovnat aktuální možnosti financování koupě vybrané nemovitosti, a to s důrazem kladeným na nabídku portfolia stavebních spořitelem v České republice. Na základě zjištěných skutečností a vybraných vstupních údajů bude na závěr doporučena ideální varianta financování dané nemovitosti, která bude posléze určena k pronájmu.

Metodika

Pomocí vícekritériální analýzy variant, konkrétně bodovací metody, bude vybrána ideální nemovitost k financování. Posléze bude následovat porovnání výhodnosti financování nemovitosti komparativní analýzou daných finančních institucí a jejich vybraných produktů, a to s využitím ekonomických efektů investic, jako jsou: doba návratnosti, čistá současná hodnota a vnitřní výnosové procento.

Doporučený rozsah práce

40 stran

Klíčová slova

stavební spoření, cílová částka, hodnotící číslo, úvěr, překlenovací úvěr, nemovitost, hypoteční úvěr

Doporučené zdroje informací

KIELAR, Petr. Matematika stavebního spoření. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7

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

PRČÍK, Tomáš. Stavební spoření v kostce. Šlapanice: 2 ERA Group, 2002.. ISBN 80-86517-29-2

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

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

Předběžný termín obhajoby

2017/18 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Petr Procházka, Ph.D., MSc

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 5. 3. 2018

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 6. 3. 2018

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 06. 03. 2018

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "**Komparativní analýza financování nemovitosti se zaměřením na stavební spoření v ČR**" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 13.3.2018

David Kocourek

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval Ing. Petru Procházkovi, Ph.D., MSc. za odborné vedení, rady a konzultace, které mi poskytl v průběhu zpracování bakalářské práce. Dále bych rád poděkoval rodině za podporu, kterou mi věnovala a odborníkům z řad finančních institucí, jenž mi poskytli nezbytné informace k vypracování bakalářské práce.

Komparativní analýza financování nemovitosti se zaměřením na stavební spoření v ČR

Souhrn

Tato bakalářská práce se zabývá výběrem vhodného financování koupě dané nemovitosti pomocí překlenovacího úvěru ze stavebního spoření nebo hypotečního úvěru. V teoretické části se práce zaměřuje na pořízení nemovitosti, především však na stavební spoření a jeho možnosti využití pro spotřebitele. V praktické části práce je na základě bodovací metody vybrána konkrétní nemovitost, na kterou byly následně vytvořeny modelace financování od jednotlivých finančních institucí. Poté jsou vyhodnoceny konkrétní nabídky překlenovacích a hypotečních úvěrů. Na závěr je práce zaměřena na finanční analýzu pronajímané nemovitosti se zohledněním možných scénářů v průběhu pronájmu a její konečné zpeněžení.

Klíčová slova: stavební spoření, cílová částka, hodnotící číslo, úvěr, překlenovací úvěr, nemovitost, hypoteční úvěr

Comparative analysis of real estate financing with focus on construction savings programme in the Czech Republic

Abstract

This bachelor work deals with the choice of the suitable financing of the purchase of a given real estate by means of the bridging loan from the building savings or the mortgage loan. In its theoretical part, the work is aiming at the acquisition of the real estate, but especially at the building savings and the possibilities of their utilization for the consumers. In the practical part of the work, a particular real estate has been chosen on the basis of the point method for which models of financing by individual funding institutions have been created. Afterwards, concrete offers of bridge and mortgage loans have been evaluated. Finally, the work is aiming at the financial analysis of the rented real estate, including the consideration of possible scenarios in the rent - process and its final actual conversion.

Keywords: building savings, target amount, rating number, loan, bridge loan, real estate, mortgage loan.

Obsah

1 Úvod	9
2 Cíl práce a metodika	10
2.1 Cíl práce	10
2.2 Metodika	10
3 Literární rešerše	13
3.1 Nemovitosti	13
3.1.1 Trh s nemovitostmi	13
3.1.2 Cena nemovitosti	14
3.2 Financování nemovitostí	14
3.2.1 Hypoteční úvěr.....	14
3.3 Stavební spoření	18
3.3.1 Vznik a vývoj stavebního spoření.....	18
3.3.2 Charakteristika stavebního spoření.....	19
3.3.3 Smlouva o stavebním spoření	20
3.3.4 Právní legislativa o stavebním spoření	24
3.3.5 Poskytovatelé stavebního spoření	25
3.3.6 Výběr tarifu.....	25
3.3.7 Vinkulace	27
3.3.8 Státní podpora	27
3.3.9 Spoření a úvěr	29
3.3.10 Hodnotící číslo	32
4 Vlastní práce	35
4.1 Charakteristika výběru nemovitostí	35
4.2 Výběr ideální nemovitosti pomocí bodovací metody	37
4.3 Modelace financování vybrané nemovitosti	40
4.3.1 Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.....	41
4.3.2 Poskytnutí hypotečního úvěru	45
4.4 Finanční analýza pronájmu nemovitosti	51
4.4.1 Scénáře – zohlednění rizik pronájmu.....	52
5 Závěr	54
6 Seznam použitých zdrojů	56
7 Seznam grafů	60
8 Seznam tabulek	61
9 Přílohy	62

1 Úvod

Prakticky každý jednotlivec, pár či rodina dříve nebo později začne řešit financování vlastního bydlení. Pořízení bydlení však není levnou záležitostí, je proto přirozené, že člověk vyhledává zejména cizí zdroje financování, přestože již musí mít našetřené vlastní finance. Jak ovšem poznat, co je pro nás výhodné? Nízké měsíční splátky, zato závazek na třetinu života, anebo vyšší splátky, ale kratší doba splácení? A jak je to s výší úrokové sazby a RPSN?

Záleží především na možnostech a požadavcích daného člověka, nicméně každý by měl na trhu najít ten správný produkt šitý sobě na míru. Podrobněji se práce zabývá problematikou stavebního spoření v České republice, které zaznamenalo za celou dobu své existence několik zásadních průlomů, díky čemuž se těší vzrůstající se oblibě mezi širokou veřejností. Za předpokladu splnění zákonem daných podmínek při spořicí části mají účastníci nárok na státní podporu, což patří k hlavním benefitům stavebního spoření. Po určité době mohou také zažádat o úvěr ze stavebního spoření až do výše jimi zvolené cílové částky, ovšem je zde i možnost tzv. překlenovacího úvěru, na který můžete dosáhnout prakticky ihned po podpisu smlouvy o stavebním spoření. Nutno podotknout, že při této variantě si výrazně připlatíte, jelikož nejprve hradíte úroky a spoříte si a až po naspoření určité výše z cílové částky se překlenovací úvěr překlene na řádný úvěr ze stavebního spoření.

Další možností financování nemovitosti je klasický hypoteční úvěr nabízený bankami. Právě porovnání jednotlivých produktů je zadáním této bakalářské práce. Nejprve je důležité zmínit, že výběru nemovitosti předcházela podrobná analýza mapující nabídky obytných prostorů v Praze. Cena nemovitosti v této lokalitě tak odpovídá startovacím bytům o dispozici 1 + kk, které jsou vhodné pro jednotlivce či mladé páry začínající novou životní etapu. Po komparaci pěti stavebních spořitelén a pěti bank je vybrána nejvhodnější varianta financování konkrétní nemovitosti, která je posléze ihned určena k pronájmu. Z tohoto důvodu budeme na nemovitost hledět jako na dlouhodobou investici, kterou se pokusíme co nejlépe a v co nejkratším časovém úseku zhodnotit, ale zároveň tak splácet měsíčně závazek vůči finanční instituci. Je proto nezbytné nastolit několik scénářů, které v průběhu pronájmu nemovitosti mohou nastat. Ať už se jedná o náklady na opravu, rekonstrukci či změnu nájemníka. V momentě splacení úvěru se nemovitost ke konci roku okamžitě prodá.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je objektivně zhodnotit a porovnat aktuální možnosti financování koupě vybrané nemovitosti, a to s důrazem kladeným na nabídku portfolia stavebních spořitelen v České republice. Na základě zjištěných skutečností a vybraných vstupních údajů bude na závěr doporučena ideální varianta financování dané nemovitosti, která bude posléze určena k pronájmu. Pomocí několika možných scénářů budou zohledněna rizika pronájmu, se kterými musíme počítat.

2.2 Metodika

Hlavní část bakalářské práce byla vypracována na základě studia odborné literatury, internetových zdrojů, patřičných zákonů a čerpání dat z různých informačních pramenů, jako jsou např. Asociace českých stavebních spořitelen, Česká národní banka či ministerstvo místního rozvoje České republiky.

Teoretická část se zabývá zejména problematikou stavebního spoření, především však řeší možnosti financování nemovitosti pomocí úvěru ze stavebního spoření nebo hypotečního úvěru. V praktické části je při výběru ideální nemovitosti zpracována vícekriteriální analýza variant, která má za úkol prostřednictvím bodovací metody vybrat z deseti inzerovaných nemovitostí v Praze na internetových stránkách sreality.cz a mmreality.cz jednu nemovitost k financování. K vypracování analytické části bylo zapotřebí vytvořit tabulku přes aplikaci Microsoft Office Excel, kde byly zahrnuty sledované parametry výběru potencionálního klienta. Posléze byla aplikována bodovací metoda, která mapovala pět kritérií výběru a přiřadila jim dle důležitosti váhy a maximalizační či minimalizační povahu. Bodovací metoda je charakteristická tím, že:

- poskytuje kardinální (kvantitativní) informace,
- objekty bodově ohodnocuje na stanovené škále,
- v případě rovnosti preferencí objektů – stejné bodové hodnocení,
- dodržuje stejné bodové stupnice pro všechna kritéria,
- bodové hodnocení normalizuje,
- stanovuje vhodné kompromisní varianty. [11]

Kalkulace orientačních nabídek stavebních spořitelén na překlenovací úvër byly zjištny přímo u poradců na centráách jednotlivých spořitelén. Nabídky hypotéčních úvërů byly stanoveny na základě internetových kalkulačtů bank. Na závër práce je vybraná investice do nemovitosti zhodnocena pomocí ekonomických ukazatelů efektivnosti.

Ekonomická efektivnost investic:

Průměrná doba návratnosti investice

Průměrná doba návratnosti investice (anglicky Average Payback Period – APP) je statistická metoda hodnocení investic, která udává, za jakou dobu by mělo dojít ke splacení počáteční investice při rovnoměrné realizaci hotovostních toků. [30]

$$t = \frac{C_0}{\emptyset CF}$$

t průměrná doba návratnosti,

$\emptyset CF$ průměrný roční výnos,

C_0 počáteční investice.

Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota (anglicky Net Present Value – NPV) je ekonomický ukazatel, který pomáhá hodnotit úspěšnost investice. Tato dynamická metoda udává, kolik peněž uskutečnění projektu podnikateli vynesé. Metoda pracuje s diskontovanými cash flow v jednotlivých letech životnosti investice, diskontní sazbou a investičními výdaji. Doba životnosti se určuje podle vymezení investičního plánu. Diskontní sazbu lze stanovit odhadem na základě bezrizikové úrokové sazby, která by měla být vyšší než úroková sazba na spořičím účtu v bance. K bezrizikové sazbě se přičítá subjektivně odhadnutá prémie za podstoupené riziko a průměrná inflace za dobu životnosti projektu. Čistá současná hodnota je vyjádřena následujícím způsobem:

$$\check{C}SH = SHCF - IN = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} - IN$$

$\check{C}SH$čistá současná hodnota,

$SHCF$současná hodnota cash flow,

IN.....investiční náklad,
CF.....peněžní toky v jednotlivých letech,
n.....doba životnosti projektu,
i..... diskontní úroková míra,
t.....jednotlivá léta výstavby.

Čistá současná hodnota musí být vyšší než investiční výdaj, tak aby investice měla smysl. Správná hodnota musí být tedy vyšší než nula. Čím vyšší je pak tato hodnota, tím lépe. [8]

Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento (anglicky Internal Rate of Return – IRR) je dynamická metoda hodnocení investic, která definuje kolik procent na hodnoceném projektu vyděláme, pokud zvažíme časovou hodnotu peněz. Lze ji použít pouze v případě, kdy záporné peněžní toky probíhají na začátku hodnocené investice a všechny následující peněžní toky jsou ve své součtu již pozitivní. Jde tedy o to, aby se znaménko souhrnných peněžních toků měnilo v jednotlivých obdobích právě jednou. Cílem této metody je určit takovou diskontní míru, při níž se současná hodnota peněžních příjmů z investic rovná současné hodnotě kapitálových výdajů na investici. IRR je zároveň takovým diskontem, u kterého vyjde při dosazení do vzorce pro čistou současnou hodnotu $NPV = 0$. Investice je dle tohoto kritéria přijatelná, pokud je vnitřní výnosové procento větší než diskontní sazba. Čím vyšší vnitřní výnosové procento je, tím vyšší je návratnost investice. Pro vnitřní výnosové procento platí následující vzorec:

$$SHCF - IN; \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} - IN$$

SHCF.....současná hodnota cash flow,
IN..... investiční náklad,
CF.....peněžní toky v jednotlivých letech,
n.....doba životnosti projektu,
i..... diskontní úroková míra,
t.....jednotlivá léta výstavby. [8]

3 Literární rešerše

3.1 Nemovitosti

Charakteristika nemovité věci se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, který nemovité věci uvádí jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. [13]

V § 506 dále NOZ uvádí, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných. Jednání, kterým se zřizuje nebo převádí právo k věci nemovité, musí mít vždy písemnou podobu. [2]

Nemovitá věc je nabyta až v okamžiku zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí, který představuje veřejný seznam a údaje v něm zapsané jsou považovány za správné – v souladu se skutečným stavem. Veškeré změny právních vztahů k nemovité věci (převod vlastnictví, věcná břemena, zástavní práva, exekuční nařízení) je nutné vždy předkládat příslušnému katastrálnímu úřadu, který provede řízení o změně. [43]

Oceňování nemovitých věcí má na starosti většinou bankou nasmlouvaný znalec, který může hodnotu nemovitosti ocenit dle právních předpisů, kdy odhadní cena nemusí vždy odpovídat ceně tržní. Anebo na základě minulých prodejů obdobných nemovitostí v dané lokalitě. V druhém případě by odhadní cena měla odpovídat ceně tržní. V České republice se nejčastěji setkáváme s prvním případem.

3.1.1 Trh s nemovitostmi

Trh s nemovitostmi je poměrně specifický. Tento segment můžeme rozdělit na nemovitosti obytné, komerční, kancelářské, průmyslové, ale také zemědělské či logistické. V rámci obytných nemovitostí se trh dále dělí na rodinné domy a byty, které lze dělit na panelové, cihelné, skeletové či smíšené. Také je třeba rozeznávat, zda se jedná o novostavby, stavby před rekonstrukcí nebo po rekonstrukci. Novostavbou se rozumí taková stavba, jenž byla postavena v posledních patnácti letech. Z hlediska vlastnictví se obytné jednotky rozlišují na osobní, družstevní a obecní.

Velký boom nastal v letech 2015 a 2016, kdy koupi nového bytu nahrávaly více než dříve rekordně nízké úrokové sazby hypoték. Výrazná změna však nastala koncem

prosine 2016, kdy ČNB vydala novou regulaci ohledně minimální procentuální výši LTV a vzešel v platnost také nový zákon o spotřebitelském úvěru. [27]

3.1.2 Cena nemovitosti

Cena nemovitosti je závislá podobně jako u jiného zboží na nabídce a poptávce na trhu. Máme-li převahu kupujících, cena nemovitosti nám tímto roste, jelikož jsou ochotni platit i vyšší cenu. Kdežto naopak při převaze prodávajících se cena nedostane tak vysoko, díky čemuž cena klesá. Obecně by se dalo říci, že při hospodářské recesi je poptávka po nemovitostech nižší, a proto jejich ceny klesají. A naopak při prosperitě ekonomiky ceny rostou. [9]

Určit cenu nemovitosti je ovšem velmi specifické, jelikož může být ovlivněna různými faktory. Při výběru jedinec zohledňuje např. osobní preference k dané nemovitosti či její polohu. Velkou roli při tvorbě ceny nemovitosti tvoří:

- lokalita,
- stáří a stav nemovitosti,
- druh budovy,
- umístění bytu v domě,
- dispozice, výhledy. [36]

3.2 Financování nemovitostí

Samotné pořízení nemovitosti lze brát jako dlouhodobou a poměrně finančně náročnou investici, a z toho důvodu bývá zpravidla financována cizími zdroji – **hypotečními úvěry** či **úvěry ze stavebního spoření**. Na nemovitost se můžeme dívat také jako na obyčejný statek určený k dlouhodobé spotřebě, nicméně je zde i možnost nákupu nemovitosti a jejího následného pronájmu.

3.2.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr, jenž se řídí zákonem o dluhopisech č. 190/2004 Sb., je definován jako úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví. [23]

Zastavená nemovitost musí být dle novelizace zákona buď na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, jenž tvoří Evropský hospodářský prostor.

Hypoteční úvěry poskytují buď specializované tzv. hypoteční banky nebo univerzální banky, které mají pro tento účel zřízenou samostatnou organizační složku. Licenci uděluje k možnosti pořizování hypotečních úvěrů bankám centrální banka, která vše reguluje. Zažádat o tento finanční produkt může jak fyzická, tak právnická osoba. [10]

Hypotéku lze použít na koupi nemovitosti nebo stavebního pozemku, výstavbu domku, rekonstrukce, modernizace či údržbu, ale také na vypořádání dědictví, společného jmění manželů, ale i přeúvěrování dříve poskytnutého úvěru na nemovitost. Dále je možné si vzít hypotéku na pronájem, pokud součástí příjmů jsou i příjmy z pronájmu nemovitosti. [20]

K pořízení nemovitosti jsou již zapotřebí i vlastní zdroje, jelikož banky už neposkytují stoprocentní hypotéky. Půjčky dříve pokrývaly celou hodnotu nemovitosti, nyní bývá poměr půjčky k hodnotě nemovitosti nejčastěji 70, 80 nebo 85 procent.

Tento ukazatel se nazývá LTV – z anglického překladu loan to value, neboli poměr hodnoty nemovitosti vůči úvěru uváděný v procentech. Jeho výpočet nám říká, že čím menší procento vyjde, tím je pro banku daný úvěr méně rizikový a úroková sazba bývá nižší. Naopak čím vyšší procento LTV, tím vyšší bývá většinou i úrok, a to z důvodu vyššího rizika pro banku. [34]

$$LTV = \text{půjčené peníze od banky} / \text{celková cena nemovitosti}$$

Daň z nabytí nemovitých věcí

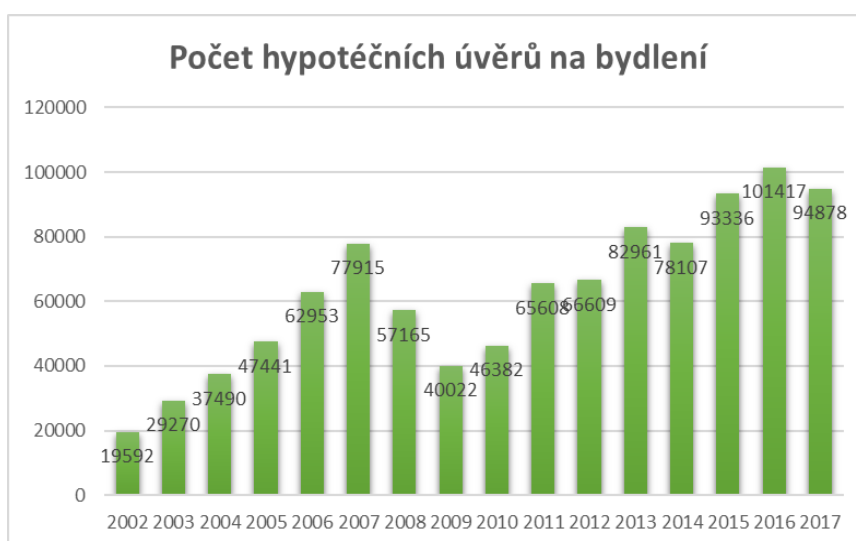
Při pořizování nemovitosti se nesmí zapomínat také na platbu daně z nabytí nemovitých věcí (dříve daň z převodu nemovitosti), která činí 4 % ze základu daně a odvádí se z úplatných převodů nemovitostí. Plátcem daně z nabytí nemovitých věcí je od listopadu 2016 vždy kupující. Základ daně může být buď 100 % prodejní ceny nemovitosti, nebo 75 % směrné hodnoty nemovitosti, což je údaj, který na základě typu, polohy a charakteru nemovitosti určuje finanční úřad a jedná se zásadně o cenu místně obvyklou. Samotná daň se vypočte z vyšších z nich, v případě nevyhovujícího porovnání kupní ceny s cenou místně obvyklou lze kupní cenu porovnat s cenou zjištěnou znaleckým posudkem. [35]

RPSN

Jedním z nejdůležitějších ukazatelů úvěru je roční procentuální sazba nákladů neboli RPSN, která představuje souhrn veškerých nákladů spojených s vyřízením úvěru a slouží k posouzení výhodnosti úvěru ve srovnání s úvěrovými produkty ostatních bank. Díky RPSN se tak může spotřebitel lépe orientovat v široké nabídce úvěrů a půjček u různých finančních institucí. RPSN má oproti úrokové sazbě dvě hlavní výhody. Při výpočtu RPSN je zohledněna nejen platba jistiny a úroků, ale také platby některých dalších nákladů, které jsou stanoveny Zákonem č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru. Další výhodou je, že věřitelé jsou povinni uvádět výši RPSN na roční bázi, což výrazně umožňuje spotřebiteli orientaci na trhu při výběru vhodného úvěru. RPSN v sobě na rozdíl od úrokové sazby zahrnuje veškeré náklady s úvěrem spojeny, a z tohoto důvodu bývá o něco vyšší než roční úroková sazba. Mohou to být následující poplatky:

- poplatky vztahující se k posouzení žádosti o úvěr,
- poplatky za uzavření smlouvy,
- poplatky za správu úvěru,
- poplatky za vedení účtu,
- poplatky vážící se k převodu peněžních prostředků,
- první navýšená splátka (akontace),
- pojištění schopnosti splácet apod. [24]

Graf č. 1: Počet hypotečních úvěrů na bydlení v letech 2002-2017



Zdroj: mmr.cz, citace online 14-2-2018, vlastní zpracování

Rozdělení hypotečních úvěrů

Hypoteční banky mohou zpravidla nabízet dva typy úvěrů: **klasické hypotéky**, které se váží na pořízení nemovitosti a tzv. **americké hypotéky** – tedy půjčku na cokoli bez nutnosti udávání důvodů. Zpravidla zde platí, že klasické hypotéky jsou výhodnější než ty neúčelové. Svým způsobem si jsou hypotéky celkem podobny, v obou případech jsou hypotéky zajištěny zástavním právem k nemovitosti, rozdíly však najdete v několika ohledech, např. při době splatnosti, výši splátek či úrokové sazbě.

Zajištění úvěru

Zajištění úvěru hraje významnou roli při sjednání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Jelikož se u těchto finančních produktů jedná většinou o částky v řádech milionů korun, banka či stavební spořitelna trvá na zástavě v podobě nemovitosti. Díky tomu má tak jistotu, že bude v zájmu žadatele daný úvěr splácet řádně a včas, aby nedošlo k nejhorsímu – tedy ztrátě oné nemovitosti ve prospěch banky.

Zástavní právo

Základní funkcí zástavního práva je zajištění pohledávky tím, že v případě prodlení dlužníka s plněním závazku se může zástavní věřitel domáhat uspokojení své pohledávky ze zástavy. Používá se pro všechny nemovitosti, které se nachází na území České republiky. Zástavní právo jako věcné právo k věci cizí řadíme mezi absolutní majetková práva. Ta představují určitá oprávnění k věci, která patří jiné osobě.

Významnou výhodou zástavního práva je ta skutečnost, že je spojeno s konkrétní věcí a tím je zajištěna přednost zástavního věřitele před dalšími věřiteli dlužníka. Je to tedy zástavní věřitel, kdo se na prvním místě uspokojí, neplní-li dlužník svůj dluh, a zástava je prodávána na úhradu tohoto dluhu. Zástavní právo představuje pro věřitele vysoký stupeň jistoty a zajištění pohledávky, především u nemovitostí. [5]

Zástavní právo k nemovité věci vzniká naplněním těchto podmínek:

- podpisem zástavní smlouvy mezi věřitelem (resp. zástavním věřitelem) a vlastníkem nemovitosti – zástavce, smlouva musí mít písemný charakter,
- vkladem zástavního práva do listu vlastnictví na katastrálním úřadě, příp. zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou ČR. [2]

Zástavní právo k věci nemovité je převoditelné, což znamená, že působí i vůči pozdějšímu vlastníkovi zastavené nemovitosti.

Způsobilým předmětem zástavního práva je zástava, s kterou lze obchodovat. Tato zákonná definice znamená, že zástavou může být každá věc ve smyslu občanského zákoníku, která představuje určitou hodnotu, tj. kterou lze prodat a zpeněžit. [6]

3.3 Stavební spoření

Stavební spoření v České republice se stává čím dál tím více populární. Jedná se o jedinečný bankovní produkt, který spotřebiteli zajistí výhodné financování bydlení. Zprostředkovatelem stavebního spoření jsou stavební spořitelny, jenž za poměrně nízký úrok umožňují lidem naspořit finanční prostředky pro bytové účely.

3.3.1 Vznik a vývoj stavebního spoření

Průkopníkem stavebního spoření bylo bezesporu Německo a Rakousko, nicméně první zmínky o stavebním spoření pocházejí z Anglie. Již v roce 1775 byla v Birminghamu založena nejstarší stavební spořitelna Building Society. Hlavní myšlenkou bylo poskytování vkladů do fondů, z nichž byly následně úvěry na bydlení financovány. [17]

První stavební spořitelna na území Německa se datuje k roku 1885, konkrétně ve městě Bielefeldu, kdy založil tzv. Stavební spořitelnu pro každého pastor von Bondeschwingh. Velký boom stavebního spoření nastal ovšem až v poválečném období v letech 1924 až 1929. U zrodu tenkrát stál Georg Kropp, který založil tzv. Společenství přátel Wüstenrot. Toto sdružení získalo velké oblibě, jelikož se jednalo o financování válkou postižených bytových oblastí.

Velký průlom zažilo stavební spoření na konci třicátých let, kdy bylo zavedeno kritérium pro získání úvěru, tzv. hodnotící číslo. Dosud se totiž používal systém založený na štěstí a výherce byl vylosován. Také se do tohoto finančního produktu poprvé vložil stát, a to tehdy ještě nepřímou formou při odečítání daňového základu.

Další obrovský rozmach stavebního spoření nastal v Německu po druhé světové válce. Stát se rozhodl zavést přímou státní podporu ve výši 25 %-35 %, díky čemuž poptávka po stavebním spoření rapidně vzrostla. Enormní nárůst dokazuje fakt, kdy během období 1948 až 1971 stoupl počet uzavřených smluv z 300 tisíc až na 12 milionů. Díky své popularitě si stavební spoření vydobylo pevné místo ve způsobu financování bydlení. [4]

V roce 1973 vyšel v platnost zákon o stavebním spoření, což mělo za následek vytvoření jednotného rámce pro podnikání ve stavebním spoření. Vytvoření určitých regulí mělo za důsledek mírný pokles zájemců o tento produkt, nicméně situace se díky dobré hospodářské situaci obyvatelstva uklidnila a v devadesátých letech přišla důležitá stabilizace.

Stavební spoření v ostatních zemích

V 90. letech minulého století se stavební spoření dočkalo většího ohlasu i u ostatních států, proto není divu, že tento produkt zavedly také v Maďarsku, Chorvatsku, Rumunsku či Slovensku. Své místo na trhu si v poslední době snaží vydobýt i Čína, která se za pomoci německé stavební spořitelny Schwäbisch Hall pokouší místní obyvatelstvo přesvědčit o výhodnosti tohoto produktu. Nicméně velký úspěch zatím asijský velikán nezaznamenává, v poměru smluv s počtem obyvatel je daleko za očekáváním. [4]

V tuzemsku bylo stavební spoření zavedeno schválením Zákona číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Od té doby si získalo významný podíl na finančním trhu a patří k nejoblíbenějším bankovním produktům v České republice.

3.3.2 Charakteristika stavebního spoření

Stavební spoření vzniklo jako nástroj pro získání peněžních prostředků sloužících k financování bydlení. Od svého počátku si produkt prošel několika fázemi vývoje, nicméně mezi spotřebiteli se stal velkým fenoménem. Cílem stavebního spoření je zajištění dlouhodobého financování bydlení pro co největší komunitu lidí.

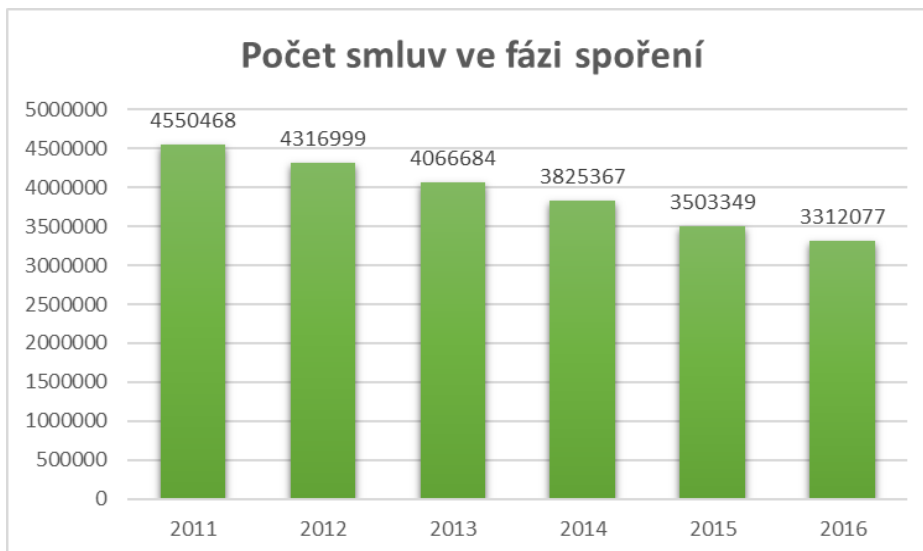
Hlavní činností stavebních spořitelny je přijímání vkladů od klientů, poskytování úvěrů, a především možnost státní podpory. Celý produkt se dělí na dvě fáze: **spořicí** a **úvěrovou**, které spojuje pod jeden kompaktní celek.

Fáze spoření

Začátek spoření nastává v okamžiku uzavření smlouvy o stavebním spoření, kdy si klient zvolí výši cílové částky a tarif, ve kterém hodlá po určitou dobu spořit (zpravidla 6 let). Na rozdíl od fáze úvěrové se fáze spořicí musí účastnit všichni. Ukončení spořicí fáze lze dvěma způsoby: pokud má účastník stavebního spoření zájem o úvěr,

dostává se do fáze úvěrové. Druhou možností je ukončení stavebního spoření, aniž by účastník žádal o úvěr.

Graf č. 2: Počet smluv ve fázi spoření v letech 2011-2016



Zdroj: AČSS, citace online 14-02-2018, vlastní zpracování

Fáze úvěrová

Po uplynutí fáze spoření může účastník zažádat o úvěr ze stavebního spoření. Zpravidla bývá výhodnější a musí být určen výhradně na bytové potřeby definované zákonem. Poskytnutím úvěru zcela zaniká také smlouva o stavebním spoření.

Nezbytnou podmínkou pro získání úvěru ze stavebního spoření je přidělení cílové částky. Celý postup schválení úvěru si vyžaduje několik procesů, které je potřeba splnit:

- splnění podmínek pro přidělení cílové částky,
- přidělení cílové částky,
- žádost o úvěr, předložení dokladů o zajištění, účelovém využití a návratnost úvěru,
- poskytnutí úvěru ze stavebního spoření,
- čerpání úvěru ze stavebního spoření. [7]

3.3.3 Smlouva o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření je písemným aktem mezi účastníkem stavebního spoření a stavební spořitelnou. Uzavřením smlouvy se účastník zavazuje spořit sjednanou částku a zároveň získává nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Účastník

nicméně musí nejprve splnit řadu podmínek stanovených konkrétní spořitelnou a také zákonem. [7]

Parametry smlouvy o stavebním spoření:

- výše cílové částky, kterou si účastník zvolí,
- prohlášení účastníka, zda pro danou smlouvu žádá o státní podporu,
- výši pravidelné úložky, kterou bude účastník spořit,
- podmínky stavební spořitelny pro přidělení cílové částky,
- úrokovou sazbu vkladů a úrokovou sazbu úvěru ze stavebního spoření. [4]

Každý může mít sjednáno stavební spoření u několika různých poskytovatelů, nicméně státní podporu může využívat pouze na jednu smlouvu. Výjimkou je situace, kdy již máte sjednanou smlouvu o stavebním spoření a v rámci dědického řízení zdědíte ještě jednu. [12]

Účastníci stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být jak fyzická, tak i právnická osoba. Musí však splňovat jisté podmínky. Nárok na státní podporu mají dle zákoníku následující:

- občan České republiky,
- občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. [14]

Všeobecné obchodní podmínky

Nedílnou součástí smlouvy tvoří Všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny, které slouží především k vymezení základních práv a povinností obou smluvních stran – účastníka a stavební spořitelny. VOP jsou jakýmsi nástrojem státu pro regulaci stavebního spoření. Je přirozené, že stát má velký zájem na funkčnosti tohoto bankovního produktu, jelikož musí hlídat splnění jeho účelu. Příliš benevolentní poskytování úvěrů ze stavebního spoření by mělo za důsledek nestabilitu stavebních spořitel. Naopak při zpřísněných podmínkách by účastníci ztratili o produkt zájem. VOP má na starosti Ministerstvo financí ČR.

Změna smlouvy

Při uzavírání smlouvy o stavebním spoření obě zúčastněné strany vychází z toho, že takto nastavené podmínky budou platit po celou dobu cyklu. Nicméně může se stát, že v průběhu spoření se účastníkovi změní životní situace a najednou zvolená cílová částka neodpovídá jeho potřebám. Zpravidla za poplatek lze změnit cílovou částku, její následné rozdělení, samotný tarif či převést nárok na úvěr na jiného účastníka. Pohyby ve smlouvě lze učinit však pouze za předpokladu, že s nimi obě zúčastněné strany souhlasí. [3]

Cílová částka

Správná volba cílové částky je jedním z nejdůležitějších parametrů smlouvy o stavebním spoření. Jedná se totiž o celkový souhrn finančních prostředků, které je spořitelna ochotna účastníkovi uvolnit pro bytové potřeby. Za předpokladu, že účastník po spořicí fázi požádá o úvěr, bude maximální výše úvěru rovna rozdílu mezi naspořenou částkou a cílovou částkou. Výše cílové částky se liší podle jednotlivých požadavků účastníků, nicméně minimální výše se pohybuje v rozmezí 20 000 až 50 000 Kč. Při podpisu smlouvy je účastník povinen zaplatit jednorázový poplatek za uzavření smlouvy, který se odvíjí právě od výše cílové částky.

Cílová částka se skládá z vkladů účastníka stavebního spoření, státní podpory a úroků z vkladů a státní podpory. Státní podpora je uznána pouze za předpokladu splnění podmínek a výslovného souhlasu účastníka.

Změna cílové částky

Nejčastější změnou smlouvy o stavebním spoření bývá změna cílové částky. Změnu lze provést pouze během spořicí fáze stavebního spoření. Cílovou částku jde **zvýšit**, **snížit**, ale také **rozdělit**. Rozdělení cílové částky je však spíše výjimkou, v principu jde o to, že celý vklad na stavebním spoření musí zůstat na původní smlouvě. Důležité je, že účastník neplatí poplatek za uzavření takto nově vzniklé smlouvy. Tuto možnost poskytují pouze ČMSS a Wüstenrot. [3]

Při zvýšení cílové částky je účastník stavebního spoření povinen zaplatit poplatek zpravidla 1 % z částky, o kterou byla cílová částka navýšena. U snížení se dříve uhrazený poplatek nevrací. Se změnou cílové částky se změní také měsíční úložky, které musí účastník během spořicí fáze na účet dle smlouvy ukládat. [7]

Přespoření

Také může nastat situace, kdy účastník naspoří více než je definovaná cílová částka. V tom případě se jedná o tzv. přespoření. Z pohledu stavebních spořitelien je však tato situace nepřipustná a lze očekávat, že podle toho bude reagovat. Může odmítnout platbu účastníka, která by způsobila přespoření. Druhou možností je zvýšení cílové částky. V krajním případě může stavební spořitelna dokonce vypovědět účastníkovi smlouvu. [3]

Přátelský účastník

Toto označení zlidovělo především pro ty účastníky, kteří uzavřou smlouvu o stavebním spoření s cílem pouze spořit. Dochází tedy ke zhodnocování jejich vkladů a nečerpají úvěr. Zde se dostáváme do bodu, který může být v konečném důsledku lehce kontraproduktivní. Účastník většinou volí nižší cílovou částku, a to z důvodu 1% poplatku z cílové částky za sjednání smlouvy. Nicméně nesmí se dostat do fáze, kdy přespoří, jinak lze očekávat určité sankce od stavební spořitelny. Druhý úhel pohledu, kdy si účastník zvolí vyšší cílovou částku, je o poznání rozumnější. Po určité době se totiž může stát, že účastník přehodnotí smysl spoření a po čase si bude chtít úvěr vzít. A v tomto případě se již hodí mít cílovou částku nastavenou poněkud výš. S cílovou částkou lze v průběhu spořicí fáze hýbat, nicméně vzhledem ke klouzavým dobám na finančním trhu nemusí být vždy pro účastníka změna výhodná.

Ukončení smlouvy o stavebním spoření

Jelikož se smlouva o stavebním spoření uzavírá na dobu neurčitou, může tak být ukončena různými způsoby. Účastník není striktně vázán dobou spoření, avšak nesmí být překročena cílová částka.

- výpovědí smlouvy účastníkem nebo stavební spořitelnou,
- poskytnutím úvěru ze stavebního spoření,
- písemnou dohodou účastníka a stavební spořitelny,
- zánikem právnické osoby, která je účastníkem,
- úmrtím účastníka,
- jiným způsobem na základě právních předpisů.

3.3.4 Právní legislativa o stavebním spoření

Stavební spoření se řídí Zákonem o stavebním spoření č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, jenž je doplněn zákonem České národní rady č. 586/1992 SB., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.

Stavební spořitelny spadají též pod „Zákon o bankách“, jelikož jejím obsahem jako instituce zprostředkovávající finanční služby si jsou velice podobny. [18]

Zákon o stavebním spoření

Zákon o stavebním spoření č. 96/1993 Sb., nabyl účinnosti 1.4.1993 s tehdejší státní podporou 25 % z ročně uspořené částky, nejvýše však ze základu 18 000 Kč ročně. Vázací doba byla v tomto období stanovena na dobu pěti let. Nárok na státní podporu mohl účastník požadovat pouze na jedinou smlouvu.

O zásadní změnu ve stavebním spoření se postarala začátkem roku 2004 novelizace zákona, která nepřímo souvisela se vstupem České republiky do Evropské unie. Výše státní podpory se snížila na 15 % z ročně uspořené částky, přičemž nanejvýš z částky 20 000 Kč ročně. Vázací doba byla prodloužena na dobu 6 let a účastník si již mohl nárokovat státní podporu na více smluv současně. Tyto změny se však týkaly pouze nově uzavřených smluv, smlouvy s dřívějšími daty vzniku se řídily podmínkami platnými v okamžiku jejich uzavření.

V následujícím roce 2005 proběhly menší úpravy zákona, a to především ohledně poplatků ze stavebního spoření. Nově muselo být pevně dáno ve smlouvě za co a v jaké výši jsou poplatky požadovány.

Poslední výrazná změna nastala v roce 2011, kdy výše státní podpory byla stanovena na 10 % z uspořené částky, nejvýše však ze základu 20 000 Kč ročně. Zrušilo se také osvobození úrokových výnosů od srážkové daně a začalo platit dočasné zmírnění limitů na smlouvy o stavebním spoření s právníckými osobami. [4]

Tabulka č. 1: Parametry stavebního spoření v jednotlivých letech

Parametry stavebního spoření v jednotlivých letech			
	do 31.12.2003	od 1.1.2004	od 1.1. 2011
Sazba státní podpory	25 %	15 %	10 %
Maximální základ	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Maximum státní podpory	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Vázací lhůta	5 let	6 let	6 let
Státní podporu lze nárokovat na více smluv	ne	ano	ano
Zdanění úroků	není	není	15 %

Zdroj: [4], vlastní zpracování

3.3.5 Poskytovatelé stavebního spoření

V současnosti se na trhu v České republice pohybuje pět stavebních spořitelen:

- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. (RSTS),
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (MPSS),
- Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (ČMSS),
- Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. (Wüstenrot),
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (SSČS).

Stavební spořitelny vznikly společně se samotným produktem stavebního spoření v roce 1993, kdy vstoupil v platnost zákon o stavebním spoření. Původně bylo v tuzemsku šest poskytovatelů, nicméně v roce 2008 došlo ke sloučení Raiffeisen stavební spořitelny a HYPO stavební spořitelny. Stavební spořitelny fungují pod hlavičkou Asociace českých stavebních spořitel. [32]

3.3.6 Výběr tarifu

Dalším důležitým ukazatelem při podpisu smlouvy o stavebním spoření je vhodný výběr tarifu. Tarify se liší například úročením vkladů, výší splátek nebo podmínkami pro přidělení úvěru. Každá stavební spořitelna má ve svém portfoliu více tarifů, a proto se zpravidla vždy potencionálním účastníkům svojí nabídkou zavděčí.

Může se stát, že tzv. přátelský účastník, který hodlá pouze spořit, po čase změni svůj názor a rád by změnil tarif. Stavební spořitelny mohou změnu akceptovat, nicméně nevyhnete se jistým sankcím.

Velikou výhodou stavebního spoření je to, že výše splátek úvěru ze stavebního spoření je dána předem a po celou dobu splatnosti je neměnná. [3]

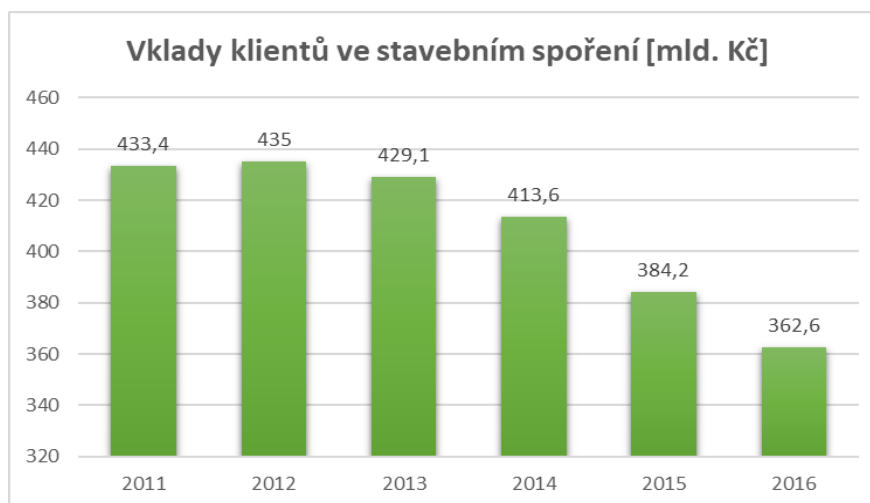
Vklady

Jednou z náležitostí smlouvy o stavebním spoření je výše vkladů účastníka na účet stavebního spoření. Jejich výše se odvíjí od cílové částky a účastník je ze zákona povinen dané prostředky pravidelně ukládat. Výše, jakou bude účastník během spořicího cyklu spořit, není definována, nicméně ve smlouvě je vždy uvedena minimální výše úložky.

Stavební spořitelny nabízejí svým klientům takřka všechny dostupné způsoby platby, od bankovního převodu až po úhradu poštovním poukázkou či SIPO. Frekvence vkladů závisí na možnostech účastníka, zpravidla se však ukládají měsíčně, čtvrtletně, pololetně či ročně. Ti účastníci, kteří chtějí rychleji získat úvěr ze stavebního spoření, ukládají větší částky. Naopak se může stát situace, že momentálně nebudete mít finanční prostředky a na nějakou dobu budete nuceni dokonce se spořením na chvíli přestat. I takové situace mohou nastat a stavební spořitelny vcelku jednotně umí tyto komplikace řešit.

Účastník má možnost kromě pravidelných vkladů vložit na svůj účet stavebního spoření také tzv. mimořádné úložky. V principu jde o to, že namísto měsíčních splátek vložíte peníze za rok najednou, což může sloužit jako předplacení vkladů na delší období. Dalším příkladem může být vložení většího obnosu peněz najednou za účelem získání překlenovacího úvěru, kdy se výrazně vylepší hodnotící číslo sloužící k rychlejšímu přidělení úvěru ze stavebního spoření. [7]

Graf č. 3: Vklady klientů ve stavebním spoření (v mld. Kč)



Zdroj: AČSS, citace online 14-02-2018, vlastní zpracování

3.3.7 Vinkulace

Vinkulaci u stavebního spoření lze chápat jako omezení dispozičního práva. V případě, že účastník vinkuluje zůstatek na svém účtu ve prospěch třetí osoby, může jej pak vybrat pouze s jejím souhlasem. U tohoto finančního produktu existuje několik druhů vinkulací, mezi nejčastější se řadí vinkulace na přivolení třetí osoby či vinkulace ve prospěch spořitelny či jiné banky.

O vinkulaci může požádat pouze účastník, který uzavře smlouvu o stavebním spoření. Stejně tak jako její o zrušení, zde je však nezbytný písemný souhlas třetí osoby, v jejíž prospěch byla vinkulace provedena.

Vinkulace na přivolení třetí osoby

Vinkulace na přivolení třetí osoby limituje účastníka v pohybu s penězi na svém účtu. K tomu, aby mohl našetřené peníze vybrat, potřebuje souhlas další osoby (vinkulovat lze i na více osob). Vinkulovat lze buď konkrétní peněžní částku, či zůstatek účtu včetně dalších budoucích vkladů a úroků. Pro uplatnění státní podpory musí klient dodržet vázací dobu po šesti let, v opačném případě nemá na ni nárok.

Vinkulace ve prospěch banky

Vinkulace ve prospěch banky slouží především jako zajišťovací prostředek. Stavební spořitelna či banka si tak finanční pohledávku pojistí. Pokud je například úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, věřitel (banka) často požaduje, aby tato nemovitost byla pojištěna, a aby pojistka byla vinkulována ve prospěch banky. Pokud tedy na nemovitosti vznikne škoda, klesne sice hodnota nemovitosti, ale banka bude mít k dispozici pojistnou částku. [25]

3.3.8 Státní podpora

Nárok na zisk státní podpory v rámci stavebního spoření má každý účastník stavebního spoření, který splňuje zákonem dané parametry, a je vyplácena zálohově na konci kalendářního roku ze státního rozpočtu České republiky prostřednictvím Ministerstva financí. [7]

Účastník při podpisu smlouvy o stavebním spoření musí uvést, zda o státní podporu žádá či nikoliv. Ačkoliv je možné mít souběžně několik smluv o stavebním spoření, státní podporu může účastník čerpat pouze na jednu smlouvu. V případě, že nesplňuje zákonem

předepsané podmínky, ztrácí na státní podporu nárok, a ta putuje zpět na účet ministerstva financí.

Kdo má nárok na státní podporu

Zatímco smlouvu o stavebním spoření může uzavřít téměř kdokoli, vč. právnických osob, u státní podpory jsou měřítko o něco přísnější. Jedná se buď o:

- občana České republiky (nezletilý i novorozenci),
- občana EU s povolením k pobytu na území ČR a s přiděleným rodným číslem,
- fyzickou osobu s trvalým pobytem na území ČR a s přiděleným rodným číslem. [4]

Výše státní podpory

Státní podporu ze stavebního spoření může získat účastník na svůj účet jednou ročně, a to zálohově. Od roku 2011 je poskytována ve výši 10 % z ročně uspořené částky, nejvýše však z částky 20 000 Kč.

Na konci roku se udělá součet všech vkladů účastníka, úroků po odečtení daně z příjmů a odpočtu veškerých poplatků. V případě, že ročně uspořená částka je nižší než 20 000 Kč, počítá se stále z 10 %. Při výpočtu státní podpory, který se provádí po ukončení kalendářního roku začátkem roku následujícího, není podstatné, kdy byly vklady na účet poukázány. Je tedy možné celkovou částku vložit na účet až poslední měsíc, a i přesto bude mít účastník nárok na státní podporu. [39]

V případě uspoření vyšší roční částky než stanovených 20 000 Kč, převádí se nevyužitá část úspor do dalších let. Podmínkou však je, aby účastníkem uzavřená smlouva od samotného počátku obsahovala prohlášení, že na tuto smlouvu má být nárokována státní podpora a toto prohlášení nesmí účastník změnit. Účastník tedy může vložit jednu vysokou částku, a následně po dobu několika let z tohoto vkladu získávat státní podporu.

Vyplacení státní podpory

Nárok na výplatu státní podpory má pouze takový účastník, který splňuje určité podmínky. Jsou to přátelští účastníci, kteří nežadají o úvěr, nýbrž pouze zhodnocují svoje finanční prostředky. Po dobu šesti let účastníci nesmí s vkladem na účtu jakkoliv hýbat. V případě, že peněžní prostředky vyberou dříve než ve sjednané době či si je budou chtít převést na jiný účet, nárok na státní podporu automaticky zaniká.

V případě účastníků, kteří žádají o úvěr, je povinnost naspořené prostředky vč. státní podpory použít výhradně na bytové potřeby, kvůli nimž byl daný úvěr sjednán.

Úroky ze státní podpory

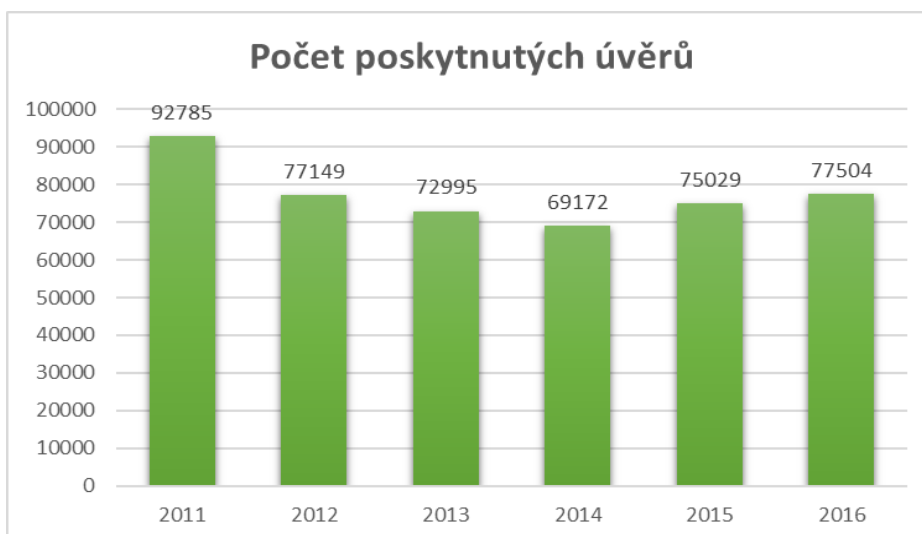
Vzhledem k tomu, že zálohy státní podpory jsou každý rok převedeny a připsány na účty účastníků spoření, tak mají i z těchto záloh účastníci nárok na úrok, jímž jsou zhodnocovány ostatní vlastní vklady účastníka evidované na spořicímu účtu. Účastník má nárok na úroky ze státní podpory i v případě, že neplní podmínky pro získání podpory a stavební spořitelna ji navrátí státu. [7]

3.3.9 Spoření a úvěr

Po fázi spoření má účastník možnost vzít si úvěr dvojího typu: **řádný** nebo **překlenovací**. Na rozdíl od spoření zde již musí uvést stavební spořitelně důvod, na jaké účely půjčené peníze hodlá použít.

- pořízení bytu,
- rekonstrukci či modernizaci bytové jednotky,
- výstavbu nebo koupi stavby pro bydlení, získání stavebního pozemku za účelem této výstavby,
- úprava nebytového prostoru na byt,
- úhrada závazků vzniklých uhrazením výše uvedených potřeb. [12]

Graf č.4: Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v letech 2011-2016

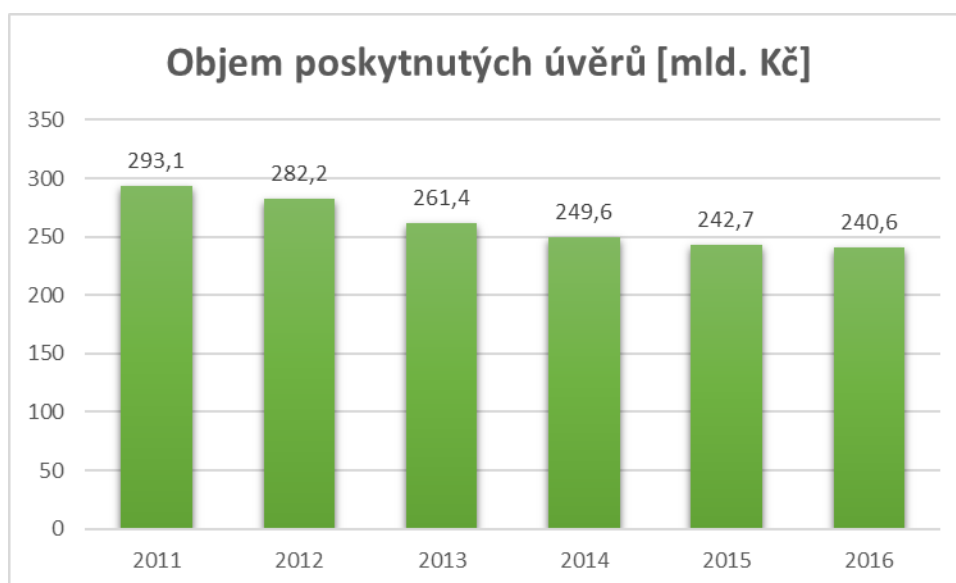


Zdroj: AČSS, citace online 14-02-2018, vlastní zpracování

Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření je primární účel celého produktu, jelikož úroková sazba je státem pevně dána po celou dobu splatnosti. Účastník má navíc jistotu, že rozdíl mezi úrokovou sazbou a úročením vkladů nepřekročí tři procentní body. Úvěr ze stavebního spoření se díky regulaci státu těší pochopitelně velké oblibě.

K zisku úvěru musí účastník nejprve nějakou dobu spořit, výjimku představuje překlenovací úvěr, o který může účastník požádat ihned po uzavření smlouvy, nicméně úroková sazba není regulována zákonem a bývá často o několik procent vyšší.

Graf č.5: Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v letech 2011-2016



Zdroj: AČSS, citace online 14-02-2018, vlastní zpracování

Řádný úvěr

K získání úvěru ze stavebního spoření je nutné mít naspořeno minimálně 30-40 % cílové částky, zbylou část finančních prostředků vám stavební spořitelna půjčí. Účastník stavebního spoření získává úvěr ze stavebního spoření na základě přidělení tzv. hodnotícího čísla, které má každá stavební spořitelna zakotvena v obchodních podmínkách a jeho výpočet se často velmi liší.

Čím vyšší cílovou částku zvolíte, tím více stavební spořitelna poskytne peněz. Nicméně získání úvěru ze stavebního spoření má jisté podmínky, které je nutné splňovat

- spořit déle než dva roky,
- naspořit určité procento z cílové částky (např. 40 %),
- splnit tzv. hodnotící číslo (bodové hodnocení). [9]

Dvouletá lhůta spoření je zákonem dána, v opačném případě máte možnost využít překlenovací úvěr, který má ovšem vyšší úrokovou sazbu. Velkou roli hraje při schvalování úvěru především hodnotící číslo, jenž je závislé na rytmu splácení.

Úroky úvěru ze stavebního spoření se zpravidla pohybují mezi 3-5 %, výhodou ovšem je, že během splácení se jejich výše na rozdíl od hypoték nijak nemění, díky čemuž dávají neměnné podmínky účastníkům možnost dlouhodobého plánování. Zde platí zákonné omezení, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěrů může činit nejvýše tři procentní body. V případě, že je vklad ve spořitelně úročen jedním procentem, spořitelna bude chtít maximálně 4% úroků z úvěru. [12]

Co se týče splácení úvěru ze stavebního spoření oproti klasickému hypotečnímu úvěru jsou zde drobné odlišnosti. Zatímco u hypotečního úvěru jsou vyžadovány platby přesně v daný den, splátky úvěru ze stavebního spoření je účastník povinen uhradit nejpozději ve stanovený den. To znamená, že účastník má možnost provést splátku dříve, možné jsou i mimořádné platby či předčasné splacení celého úvěru, a to bez jakýchkoliv sankcí. [4]

Překlenovací úvěr

Tento druh úvěru je vhodný pro takové účastníky, kteří nechtějí čekat na řádný úvěr po dobu dvou let nebo potřebují finanční prostředky ihned k dispozici. Překlenovací úvěr, často nazývaný také jako meziúvěr, je úvěr poskytnutý stavební spořitelnou, vázaný ke konkrétnímu účtu stavebního spoření a určený na překlenutí období do přidělení cílové částky. Umožňuje klientovi získat celou cílovou částku pro financování dříve, než splní podmínky pro přidělení. Překlenovací úvěr není splácen postupně, účastník platí pouze úroky. V okamžiku přidělení je překlenovací úvěr splacen přidělenou cílovou částkou. [4]

Zažádat o něj můžete ihned po uzavření smlouvy, není však na něj žádný právní nárok. S disponovanými finančními prostředky musíte naložit stejně jako u řádného úvěru na bytové účely.

Splácení překlenovacího úvěru má určitá specifika. Neumožňuje se postupně, nýbrž je splácen jednorázově přidělenou cílovou částkou. Účastník tak od vyplacení překlenovacího úvěru až po jeho splacení hradí pouze úroky z vyčerpané jistiny. Kromě úroků však musí také spořit na svůj účet stavebního spoření, aby měl možnost dosáhnout na přidělenou cílovou částku. [4]

Stavební spořitelny poskytují překlenovací úvěr jak zajištěný zástavním právem k nemovitosti, tak i bez zajištění. Logicky zde platí, že zajištěné úvěry mají nižší úrokovou sazbu, jelikož riziko ztráty pro banku je v tomto případě menší. [40]

3.3.10 Hodnotící číslo

Stavební spořitelny stanovují hodnotící číslo různými způsoby a liší se i jejich výpočtem. Jedná se o koeficient, na kterém závisí poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. [41]

Hodnotící číslo slouží k určení okamžiku splnění jedné z podmínek pro přidělení cílové částky. [7]

Výpočet hodnotícího čísla bývá zpravidla koncem každého měsíce, výjimkou je MPSS, jenž provádí výpočet na konci každého čtvrtletí. Každá z pěti stavebních spořitelen v České republice nazývá hodnotící číslo svým vlastním názvem. Měření hodnotícího čísla je obvykle realizováno buď prostřednictvím úroků, nebo pomocí sumy zůstatků na účtu stavebního spoření. [3]

Tabulka č. 2: Názvy hodnocení jednotlivých stavebních spořitelen

Stavební spořitelna	Používané označení
ČMSS	hodnotící číslo
MPSS ^{*)}	parametr ohodnocení
RSTS ^{**)}	ukazatel zhodnocení, hodnotící číslo
SSČS	bodové hodnocení
Wüstenrot	ohodnocovací číslo

Zdroj: Stavebky.cz, vlastní zpracování

*) Modrá pyramida změnila 7. 4. 2017 své všeobecné obchodní podmínky. Pro smlouvy o stavebním spoření uzavřené od tohoto dne není parametr ohodnocení podmínkou pro přidělení cílové částky. MPSS u těchto smluv parametr ohodnocení nepoužívá.

***) V roce 2008 došlo ke sloučení Raiffeisen stavební spořitelny, a.s. s HYPO stavební spořitelnou, a. s. Klienti bývalé HYPO stavební spořitelny mají smlouvy, ve kterých

je používáno označení “hodnotící číslo”. Všechny nově uzavírané smlouvy však používají pojem “ukazatel zhodnocení”, který používá RSTS od svého založení dodnes. [41]

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Jeden z lídrů stavebního spoření v tuzemsku počítá hodnotící číslo pomocí následujícího vzorce:

$$\text{Hodnotící číslo} = \frac{P \times f_h \times f_v}{C\check{C}}$$

P..... tzv. výkon úspor, jenž se vypočítá jako podíl úroků U a úrokové sazby p

$$P = \frac{U}{p}$$

f_h hodnotící číselný faktor – koeficient, který závisí na zvolené variantě tarifu a je uveden ve smlouvě o stavebním spoření. Hodnoty pro aktuální tarify je možno nalézt v přehledu tarifů.

f_v výkonnostní faktor, který se počítá jako podíl zůstatku na účtu v rozhodný den, dělený minimálním procentem naspoření:

$$f_v = \frac{Z}{MPN}$$

CČcílová částka

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

S novinkou přišla Modrá pyramida 7.4.2017, kdy přestala používat parametr ohodnocení. Smlouvy uzavřené dříve se řídí následujícím vzorcem a mění se pouze čtyřikrát za rok:

$$\text{Parametr ohodnocení} = \frac{S}{C\check{C}} \times \frac{Z}{MPN} \times k$$

S..... suma všech zůstatků (sečtou se veškeré zůstatky na účtu stavebního spoření za celou dobu ohodnocení, počítají se pouze zůstatky nepřevyšující cílovou částku)

CČcílová částka

Z..... zůstatek na účtu v termínu ohodnocení

MPN..... minimální procento naspoření (vyjde-li tento podíl menší než 1, bude nastaven na 1, vyjde-li větší než 2,5, bude nastaven na 2,5)

k.....koeficient ohodnocení (najdeme ho ve smlouvě a liší se výběrem tarifů)

Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Ukazatel zhodnocení u RSTS se velice podobá výpočtu hodnotícího čísla u ČMSS:

$$\text{Ukazatel zhodnocení} = \frac{h_u \times k_{uz} \times k_s}{0,001 \times C\check{C}}$$

huhodnota úroků (součet všech úroků klienta za dobu spoření U dělený úrokovou sazbou p a násobený konstantou 0,03.

$$h_u = \frac{U}{p} \times 0,03$$

k_{uz} koeficient ukazatele zhodnocení (číslo stanovené stavební spořitelnou a závisí na zvoleném tarifu stavební spořitelny)

k_s koeficient spořivosti (podíl zůstatku na účtu Z v rozhodný den, dělený minimálním procentem naspoření MPN; za předpokladu, že vyjde menší než 1, bude nastaven na 1

$$k_s = \frac{Z}{MPN}$$

CC Cílová částka (počítá se s jednou tisícínou CC)

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

SSČS vychází při výpočtu ze zlomku nazývajícím se bodové hodnocení:

$$\text{Bodové hodnocení} = \frac{Z + f_u}{0,004 \times CC}$$

Zsoučet zůstatku na účtu

f_u úrokový faktor (bývá součtem všech úroků účastníka vynásobený stanoveným koeficientem)

CCcílová částka (výpočet bodového hodnocení se udělá pomocí čtyř tisícín CC .)

Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.

Wüstenrot vychází z výpočtu tzv. ohodnocovacího čísla, jenž se vypočítá následně:

$$\Delta OHČ = k_o \left[\frac{Z \times 100}{3 \times CC} \right]$$

k_o Koeficient ohodnocení (koeficient má Wüstenrot uveden ve VOP)

Zzůstatek na účtu ke konci daného měsíce

CC Cílová částka [41]

4 Vlastní práce

4.1 Charakteristika výběru nemovitostí

Cílem práce je najít vhodný finanční produkt pro financování koupě dané nemovitosti z cizích zdrojů. Výběr nemovitosti vychází z deseti inzerovaných nemovitostí nacházejících se po celé Praze, které odpovídají škále preferencí žadatele o úvěr ze stavebního spoření a úvěr hypoteční a jsou často označovány jako tzv. startovací byty.

Pro účely práce je brána cena nemovitosti, jenž je uvedena v internetové inzerci nemovitostí, jako cena odhadní. Zaměříme se na konkrétního žadatele o koupi nemovitosti v Praze, který si bude chtít pořídit byt v cenové hladině od 2,2 do 2,8 milionů Kč. Samotnému výběru bude předcházet celková analýza trhu bytů k prodeji, vč. ostatních žadatelových preferencí.

Při stanovení cenové relace vycházíme z průměrné hodnoty nemovitostí v Praze s dispozicemi 1 + kk, které zpravidla využívají jako startovací byty mladé páry či jednotlivci. V dnešní době se stává tento trend stále častějším jevem, kdy tyto byty bývají jednou z nejvýhodnějších investic do budoucna. I v tomto modelovém příkladu budeme předpokládat, že nakoupená nemovitost se následně bude pronajímat, díky čemuž se budou hradit měsíční splátky úvěru. Výše ceny nemovitosti je pro rozbor stěžejním ukazatelem, jelikož se od ní budou odvíjet následující kalkulace na velikost úvěru.

Tabulka č. 3: Výběr deseti vzorků nemovitostí v Praze

Lokalita	cena (v mil. Kč)	m ²	cena/m ²	provedení	NP	podlaží	vlastnictví	stav	sklep	parkování
Zličín	2,60	38	68 421 Kč	cihlová	9	1	osobní	novostavba	ano	ano
Radotín	2,29	29	78 966 Kč	cihlová	3	1	osobní	novostavba	ano	ano
Řepy	2,39	32	74 688 Kč	panelová	8	6	osobní	velmi dobrý	ano	ne
Košíře	2,79	42	66 429 Kč	panelová	5	3	osobní	dobrá	ano	ne
Vinohrady	2,69	24	112 083 Kč	cihlová	5	1	družstevní	dobrá	ne	ne
Modřany	2,59	30	86 633 Kč	cihlová	5	4	osobní	novostavba	ne	ne
Letňany	2,60	36	72 222 Kč	cihlová	6	4	osobní	novostavba	ano	ne
Vysočany	2,7	31	87 097 Kč	smíšená	7	2	osobní	novostavba	ano	ne
Kyje	2,79	42	66 643 Kč	cihlová	4	2	osobní	novostavba	ne	ne
Horní Měcholupy	2,69	37	72 703 Kč	skeletová	12	11	osobní	novostavba	ne	ano

Zdroj: Realitní servery, vlastní zpracování

V tabulce č. 3 jsou zkoumány nemovitosti nacházející se po celé Praze, které mají shodné dispozice 1 + kk a jejich součástí je vždy výtah. Rozhodným aspektem výběru byla cena nemovitosti pohybující se v rozmezí 2 290 000 až 2 799 000 Kč, a to z důvodu výběru vhodného finančního produktu na její pořízení s přihlédnutím k vlastním zdrojům žadatele o úvěr.

Velikost bytů je v rozpětí 24 až 42 m² s tím, že nejnižší cena za m² vychází na 66 429 Kč, kdežto nejvyšší na 112 083 Kč. Většinou se jedná o zděné stavby, ojediněle o panelové či skeletové konstrukce.

Byty se nachází vesměs v nižších podlažích a v drtivé většině jsou v osobním vlastnictví. Do výběru byly zahrnuty především novostavby, jejichž součástí jsou v některých případech balkóny, lodžie či terasy, vč. zahrady.

Zhruba u poloviny nemovitostí je nabízen v ceně také sklep s průměrnou plochou 2 m². Vlastní parkovací místo mají pouze tři vybrané objekty, u ostatních tato možnost není.

Tabulka č. 4: Statistické ukazatele zvolených kritérií výběru nemovitosti

	Minimum	Maximum	Průměr	Modus	Medián
Cena v mil. Kč	2,290	2,799	2,615	2,600	2,645
Velikost v m ²	24	42	34,1	42	34
Cena v Kč za m ²	66 429	112 083	78 588	-	73 695
Počet nadzemních podlaží	3	12	6,4	5	5,5
Podlaží	1	11	3,5	1	2,5
Stav	-	-	novostavba	novostavba	novostavba
Vlastnictví	-	-	osobní	osobní	osobní
Provedení	-	-	cihlová	cihlová	cihlová
Sklep	-	-	ano	ano	ano
Parkování	-	-	ne	ne	ne

Zdroj: Realitní servery, vlastní zpracování

Z tabulky č. 4 je patrné, že minimální cena nemovitosti je 2 290 000 Kč, zatímco maximální cena činí 2 799 000 Kč, z čehož můžeme vypočítat rozdíl v pořizovací ceně ve výši 509 000 Kč. Nejčtenější částka za pořízení bytu je 2 600 000 Kč a medián představuje cenu 2 645 000 Kč.

Minimální velikost pozorovaných bytů určených k prodeji je 24 m², kdežto maximální velikost je 42 m². Průměrná užitná plocha činí 34,1 m², nejčteněji jsou zastoupeny byty s 42 m² a medián je 34 m².

Velikost ceny za m² na jejím minimu se výrazně liší od jejího maxima. Nejnížší částka v poměru cena za m² představuje 66 429 Kč, zatímco maximální činí 112 083 Kč. Průměrnou cenou za m² je 78 588 Kč a medián 73 695 Kč. Průměrný počet nadzemních podlaží ve vybraných bytů činí 6,4, kdy minimální je 3 a maximální 12. Nejčteněji se vyskytují byty s 5 nadzemními podlažími a medián tvoří 5,5. Byty ležící v 1. podlaží jsou nejčteněji se vyskytující a zároveň i minimální. Průměr tvoří 3,5 podlaží při maximálním 11. podlaží s mediánem 2,5.

Nejvíce bytů z výběru nemovitostí jsou novostavby, devět z deseti patří do osobního vlastnictví. V nadpoloviční většině se jedná o zděné stavby, tedy hlavním stavebním materiálem je cihla. Šest z deseti bytů disponuje sklepem, zatímco parkovací místo přímo u dané nemovitosti průměrně byty nemají.

4.2 Výběr ideální nemovitosti pomocí bodovací metody

Na základě vícekritériální analýzy variant vypracujeme model z deseti nemovitostí, z čehož vybereme podle zvolených preferencí potencionálního klienta ideální nemovitost ke koupi. Vycházet budeme z bodovací metody, která má za úkol ohodnotit jednotlivá kritéria modelu.

Tabulka č. 5: Souhrn zjišťovaných kritérií

Kritérium	Název kritéria	Klasifikace kritéria	Bodové hodnocení
k1	cena nemovitosti	minimalizační	30
k2	velikost bytu v m ²	maximalizační	30
k3	stav bytu	maximalizační	20
k4	podlaží bytu	minimalizační	10
k5	parkování	maximalizační	10

Zdroj: vlastní zpracování

Definování jednotlivých kritérií vychází z tabulky č. 5, která znázorňuje pětici parametrů z vybraných nemovitostí. Samotnou důležitost kritérií ohodnotíme pomocí Metfesselovy alokace, kdy je bodovací hodnocení rozděleno do 100 bodů. Platí

zde pravidlo, že čím větší hodnota bodového hodnocení, tím je kritérium důležitější a naopak. [46]

Kritéria můžeme dělit také dle povahy na maximalizační, kdy nejlepší hodnoty mají nejvyšší hodnoty (výše platu, velikost bytu apod.), ale také na minimalizační. Zde platí, že nejlépe vycházející hodnoty jsou ty nejmenší (cena bytu, doba dojíždění apod.).

Nejdůležitějším kritériem při rozhodování bude cena nemovitosti a velikost bytu v m², kterým je přiděleno shodně 30 bodů. Dále bude žadatele zajímat, v jakém stavu se byt nachází, což je ohodnoceno 20 body. Jako nejméně důležité bere rozhodovatel umístění bytu a parkovací místo, kterým náleží po 10 bodech.

Tabulka č. 6: Váhy kritérií

	Váha	Normovaná váha
k1	30	0,3
k2	30	0,3
k3	20	0,2
k4	10	0,1
k5	10	0,1
Σ	100	1

Zdroj: vlastní zpracování

Preference rozhodovatele při výběru vhodné nemovitosti rozdělujeme pomocí vah kritérií, které vyjadřují relativní důležitost daného kritéria. Vycházíme z bodovacího hodnocení, jenž následně normalizujeme.

Tabulka č. 7: Varianty bytů určených k prodeji

Varianty
v1.....Byt č. 1 - lokalita Zličín
v2.....Byt č. 2 - lokalita Radotín
v3.....Byt č. 3 - lokalita Řepy
v4.....Byt č. 4 - lokalita Košíře
v5.....Byt č. 5 - lokalita Vinohrady
v6.....Byt č. 6 - lokalita Modřany
v7.....Byt č. 7 - lokalita Letňany
v8.....Byt č. 8 - lokalita Vysočany
v9.....Byt č. 9 - lokalita Kyje
v10.....Byt č. 10 - lokalita Horní Měcholupy

Zdroj: vlastní zpracování

Jednotlivé varianty odpovídají výběru nemovitosti v Praze. Ke každému bytu je přidělen index znázorňující variantu a její číslo.

Tabulka č. 8: Výsledná tabulka výpočtů

Varianta/kritérium	k1	k2	k3	k4	k5	ø Vážený součet	Pořadí
v1	8	9	10	10	10	9,1	1.
v2	10	6	10	10	10	8,8	2.
v3	9	7	8	5	5	7,4	6.
v4	6	10	6	8	5	7,3	7.
v5	7	4	6	10	5	6	8.
v6	8	6	10	7	5	7,4	6.
v7	8	8	10	7	5	8	4.
v8	7	7	10	9	5	7,6	5.
v9	6	10	10	9	5	8,2	3.
v10	7	9	10	2	10	8	4.
Povaha	MIN	MAX	MAX	MIN	MAX	MAX	
Váha	0,3	0,3	0,2	0,1	0,1	Σ 1	

Zdroj: vlastní zpracování

Jednotlivé hodnoty zjišťovaných kritériích u všech variant jsou uvedeny v tabulce č. 5, která zobrazuje cenu nemovitosti, velikost bytu v m², stav bytu, podlaží bytu a parkování. Tabulka č. 8 vychází z matice o 10 bodové stupnici, kdy 10 je ohodnocena jako nejlepší možná varianta. Je také důležité rozlišovat povahu sledované matice a jednotlivé váhy, které byly vypočítány na základě tabulky č. 6.

K výslednému výpočtu jsme dospěli na základě bodovací metody, kdy po udělení bodů v rozhodovací matici byly hodnoty vynásobeny normovanou vahou. Součiny těchto dvou ukazatelů byly následně u jednotlivých variant sečteny. Nejlepší možnou variantu po součtu dle daných kritérií byla vybrána v1 s celkovým součtem 9,1 bodů.

Z výsledku tabulky je patrné, že žadatel se rozhodl pro koupi nemovitosti v Praze na Zličíně o hodnotě 2 600 000 Kč s 38 m², která je novostavba ležící v 1. patře s možností parkování. Celkem třikrát byla ohodnocena nejvyšším možným počtem bodů, přičemž rozhodující byly váhy kritérií.

Druhé místo jen těsně za prvním s 8,8 body obsadila v2 zobrazující byt v Praze Radotíně, a to navzdory nejvyššímu počtu obsazení 10 bodů. Na třetím místě s 8,2 body se umístila v9, která představovala byt v Praze – Kyje.

Výsledný výběr nemovitosti určené k financování

Na základě bodovací metody dle zadaných kritérií byla vybrána nemovitost v ulici Milotická, Praha – Zličín. Byt o velikosti 38 m² s předzahrádkou, parkovacím místem a sklepem se nachází v novostavbě klidné moderní čtvrti disponující veškerou občanskou vybaveností.

Dispozice bytu jsou vstupní chodba, obývací pokoj s kuchyňským koutem a vstupem na předzahrádku, koupelna se sprchovým koutem a toaleta. Mezi vybavení patří kuchyňská linka s vestavěnou varnou deskou a troubou, digestoř či lednice s rozkládacím gaučem. Byt je inzerován prostřednictvím sReality.cz a samotný prodej zprostředkovává společnost HOUSEin. Samotná hodnota nemovitosti činí 2 600 000 Kč.

4.3 Modelace financování vybrané nemovitosti

Při modelaci vycházíme z předpokladu, že žadatel disponuje vlastními finančními prostředky ve výši 10 % z celkové částky nemovitosti, tedy 260 000 Kč. Dále je zahrnuta 4 % daň z nabytí nemovitosti, se kterou žadatel v konečném součtu vlastních zdrojů počítá. Dohromady má tedy k dispozici celkem 364 000 Kč. Po odečtení této částky z nákupní ceny nemovitosti a daně z nabytí nemovitosti vychází výše úvěru na 2 340 000 Kč. Pro znázornění modelové situace je vždy stěžejní orientační nabídka dané finanční instituce. Ve sledovaném modelu nemáme pevně danou bonitu žadatele ani jeho schopnost splácet.

Parametry porovnávaných úvěrů:

- objem úvěru 2,34 mil. Kč určený k pořízení nemovitosti,
- fixace úrokové sazby 5 let,
- doba splatnosti po dobu 20 let,
- zajištění nemovitostí do výše úvěru.

Porovnávané finanční subjekty:

Stavební spořitelny:

- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. (RSTS),
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (MPSS),
- Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (ČMSS),
- Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. (Wüstenrot),
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (SSČS).

Hypoteční banky:

- Komerční banka, a. s.,
- mBank, S. A.,
- Raiffeisenbank, a. s.,
- EQUA bank, a. s.,
- Hypoteční banka, a. s.

4.3.1 Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření

V této modelové situaci se budeme soustředit na tzv. překlenovací úvěry, které mývají zpravidla vyšší úrokovou sazbu a je potřeba u nich ručit nemovitostí. Ze začátku úvěrového procesu se budou dle pravidel překlenovacího úvěru hradit pouze úroky a spoření, po naspoření určitého procenta z cílové částky se překlenovací úvěr přehoupne na řádný úvěr ze stavebního spoření. O řádný úvěr ze stavebního spoření lze požádat až po uplynutí doby dvou let spoření nebo po naspoření 35 % z cílové částky. Z tohoto důvodu pro transparentnější pohled nebude u stavebních spořitelen tato varianta zohledněna. Je třeba mít na paměti, že od února letošního roku většina stavebních spořitelen zvýšila úrokové sazby zajištěných překlenovacích úvěrů. Stavební spořitelny tak navazují na trend hypoték.

Nabídka Raiffeisen stavební spořitelny, a.s.

Při zadaných parametrech vychází modelace nabídky překlenovacího úvěru u RSTS na celkovou výši měsíčních splátek 11 660 Kč, z čehož 4 260 Kč jsou úroky a 7 400 Kč je spořicí částka. Úroková sazba u překlenovacího úvěru činí 2,18 %, v době překlenutí na řádný úvěr se úroková sazba zvýší na 2,99 % a měsíční splátka na 12 870 Kč. RPSN

vychází na 2,81 %. Z modelace je patrné, že po zhruba 9 letech se překlenovací úvěr změní na řádný úvěr ze stavebního spoření.

Překlenovací úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitosti, které RSTS nabízí pod obchodním názvem **HYPOsplátka**, jsou od začátku února 2018 dražší o 0,2 procentního bodu. Základní úroková sazba začíná na 2,18 % při 80 % LTV. Pro hodnoty LTV mezi 80 a 90 % je úroková o jeden procentní bod vyšší, tedy 3,18 %. RSTS úvěry s vyšším LTV než 90 % neposkytují. Úrokovou sazbu lze snížit až o 0,3 % ročně při sjednání pojištění u UNIQA pojišťovny, které je součástí produktu.

Výše úvěru se pohybuje od 300 000 - 5 milionů Kč se splatností až 30 let při maximální fixaci 5 let. Při financování je také možnost odpočtu úroků od daňového základu. Navíc za smlouvu o úvěru si stavební spořitelna neúčtuje žádný poplatek za uzavření. [38]

Nabídka Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.

Modrá pyramida stavební spořitelny aktuálně nabízí překlenovací úvěr se zajištěním zástavního práva k nemovitosti pod názvem **Hypoúvěr Plus**, který se se svými aspekty podobá spíše hypotečnímu úvěru. Přejít z překlenovacího úvěru na úvěr ze stavebního spoření nastane již po 2 letech po uzavření smlouvy o stavebním spoření, a to bez ohledu na výši naspořené částky a hodnotícího čísla. Úvěr ze stavebního spoření bude po určitou dobu úročen stejnou sazbou, jako překlenovací úvěr. Navíc výše měsíčních splátek je po celou dobu splatnosti stejná, což u konkurenčních stavebních spořitelen nebývá příliš zvykem. Oproti hypotečnímu úvěru však překlenovací úvěr u MPSS má tu jistotu, že úroková sazba ani po překlenutí na úvěr ze stavebního spoření nepřesáhne 6 %.

V požadovaném modelu při době splatnosti 20 let, fixace úrokové sazby 5 let a výše úvěru 2 340 000 Kč se výše měsíční splátky překlenovacího úvěru pohybuje na 13 098 Kč, z čehož 6 026 Kč jsou úroky a 7 072 Kč se dospořuje. Roční úroková sazba vychází na 3,09 % a RPSN na 3,18 %. Po době uplynutí dvou let, kdy částka dospoření dosahuje 168 600 Kč, se překlenovací úvěr překloupí na úvěr ze stavebního spoření při stejných procentuálních sazbách a výše měsíčních splátek. [33]

Nabídka Českomoravské stavební spořitelny, a. s.

ČMSS může ze svého portfolia klientovi nabídnout dva druhy překlenovacích úvěrů se zajištěním nemovitostí – **Topkredit** a **Tophypo**. Zatímco u Topkredit je možná doba splatnosti 20 let, u Tophypo je minimální doba stanovena na 25 let. Rozdíl najdeme také ve fixaci úrokové sazby. Topkredit totiž žádnou fixaci nemá, kdežto Tophypo může poskytnout 3 nebo 6 let fixace. Ani jedna varianta tak neodpovídá našim parametrům, a proto musíme při konečné komparaci financování nemovitosti tuto skutečnost zohlednit. Zbylé parametry odpovídají sledovanému modelu.

V rámci vybraného modelu byla ke komparaci zvolena pouze nabídka varianty Topkredit, která je na dobu 20 let a nezahrnuje fixaci. Celková výše měsíčních splátek u překlenovacího úvěru při úrokové sazbě 2,60 % činí 11 154 Kč, kdy 5 070 Kč jsou úroky a 6 084 Kč spoření. Po naspoření 35 % cílové částky se úvěr překloupí na řádný úvěr, jenž má splátky 16 840 Kč při 3,5 % úrokové sazbě. RPSN vychází na 3,16 %. Překlenovací úvěr bude trvat přibližně 11 let, poté začíná klasický úvěr.

Parametry Topkreditu

- základní roční úroková sazba od 2,6 %,
- možná sleva za souběžně sjednané pojistné produkty až 0,4 % p.a.,
- počáteční vklad 1000 Kč,
- celková doba splatnosti až 20 let,
- zvýšení úrokové sazby meziúvěru o 0,5 % ročně oproti standardní nabídce meziúvěrů, tvoří-li výše meziúvěru více než 80 % hodnoty zajištění nemovitostí.

[21]

U Českomoravské stavební spořitelny stejně jako u většiny ostatních stavebních spořitelen na přelomu února zdražily překlenovací úvěry se zajištěním zástavním právem o 0,1 %. V nabídce překlenovacích úvěrů má ČMSS již zmiňované produkty Topkredit a Tophypo, které se liší v úrokové sazbě. Při objemu úvěru nad 2 miliony je úroková míra u těchto produktů v rozmezí 2,50 - 2,60 %. Tyto sazby mohou být až o 0,4 procentního bodu sníženy za předpokladu současného sjednání některého z pojistných produktů. Naopak až o 0,5 % dražší můžou být úvěry, které jsou v rozmezí 80 až 90 % LTV. Úvěry nad 90 % LTV ČMSS neposkytuje. [42]

Nabídka Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s.

Tato stavební spořitelna nabízí dva typy překlenovacích úvěrů. Produkt pod názvem **Půjčka ProBydlení Expres**, který má dobu splatnosti 6 nebo 8 let a **Půjčka ProBydlení** se splatností 14, 18 nebo 22 let. U kratší varianty překlenovacího úvěru vychází úroková sazba zákonitě méně než u té delší, konkrétně 3,89 %, resp. 4,39 %. Výše měsíčních splátek u Expres je vyšší právě kvůli kratší době splatnosti. U Wüstenrot stavební spořitelny nelze sjednat fixaci úrokové sazby. Varianta Půjčka ProBydlení nemá na výběr možnost 20 let splácení, a tak byly vybrány kalkulace na 18 a 22 let. S těmito parametry se však úvěr poměrně odchyľuje od zadání, z toho důvodu musíme při porovnání jednotlivých nabídek stavebních spořitelen s touto skutečností počítat. [45]

U osmnáctileté doby splatnosti vychází Půjčka ProBydlení při 4,39 % úrokové sazbě měsíční splátka překlenovacího úvěru na 16 367 Kč, z čehož úroky jsou 7 365 Kč, spoření 9 002 Kč a výše RPSN je 5,08 %. Při této variantě se přehoupne překlenovací úvěr na řádný úvěr při úrokové sazbě 4,87 % a měsíčních splátkách 17 587 Kč za 7,58 let.

U dvaadvacetileté doby splatnosti při stejné úrokové míře je měsíční splátka překlenovacího úvěru 15 474 Kč, úroky vychází na 6 963 Kč a spoření na 8 511 Kč. RPSN je 5,10 %. Za těchto okolností se meziúvěr překlene na řádný úvěr ze stavebního spoření za 8,01 let, přičemž úroková sazba činí 4,87 % a měsíční splátka 16 694 Kč.

U překlenovacích úvěrů od 1 000 000 Kč je nutné ručit nemovitostí. Ruku v ruce jde Wüstenrot stavební spořitelna také své „sesterské“ odnoži Wüstenrot hypoteční bance, díky které mají klienti v případě propojení produktů určité výhody. [44]

Nabídka Stavební spořitelny České spořitelny, a. s.

Hypoúvěr od Buřinky je nabízen nejvýše do 90 % LTV se zajištěním zástavního práva k nemovitosti. Při hodnotě nemovitosti 2 600 000 Kč si lze půjčit 2 340 000 Kč s možností fixace na 3, 6 nebo 10 let a dobu splatnosti 20 let. V tomto případě jsme tedy využili fixaci po dobu 6 let, což musíme při konečné komparaci zohlednit. Za těchto předpokladů vychází výše měsíční splátky překlenovacího úvěru od Buřinky na 13 349 Kč, z čehož částku 6 480 Kč tvoří úroky a 6 869 Kč splácenou jistinu. Roční úroková sazba je 3,25 % a RSPN 3,35 %. Od klasického překlenovacího úvěru se Hypoúvěr od Buřinky liší v tom, že se meziúvěr překloupí na úvěr ze stavebního spoření již po dvou letech. Jednotlivé hodnoty má potom totožné jako v době překlenovacího úvěru, tedy výši měsíční

splátky 13 349 Kč, úrokovou sazbu 3,25 % a RPSN 3,35 %. Celková částka splatná spotřebitelem za Hypoúvěr od Buřinky činí 3 203 760 Kč. [19]

Tabulka č. 9: Souhrn parametrů překlenovacích úvěrů

SS	Doba splatnosti (roky)	Fixace	Splátka PÚ (Kč)	Úroky (Kč)	Spoření (Kč)	ú.s. PÚ (%)	ú.s. ÚSS (%)	Splátka ÚSS (Kč)	RPSN (%)	Doba překlenutí (roky)	Celkem zapláceno (Kč)
RSTS	20	5	11 660	4 260	7 400	2,18	2,99	12 870	2,81	9,2	2 955 216
ČMSS	20	-	11 154	5 070	6 084	2,60	3,50	16 840	3,16	11	3 291 048
WÜS.	18	-	16 367	7 365	9 002	4,39	4,87	17 587	5,08	7,58	3 687 821
	22	-	15 474	6 963	8 511	4,39	4,87	16 694	5,10	8,01	4 289 950
MPSS	20	5	13 098	6 026	7 072	3,09	3,09	13 098	3,18	2	3 143 520
SSČS	20	6	13 349	6 480	6 869	3,25	3,25	13 349	3,35	2	3 203 760

Zdroj: Nabídky stavebních spořitelén, vlastní zpracování

V souhrnné tabulce č. 9 můžeme vyzorovat u překlenovacích úvěrů značné rozdíly hned u několika stavebních spořitelén. Jediné dvě stavební spořitelny na trhu MPSS a SSČS nabízí klientům překlenovací úvěr, který se překloupí na úvěr ze stavebního spoření již po dvou letech. Pouze však RSTS a MPSS vyhovují zadaným parametrům modelu, zatímco zbylé stavební spořitelny se liší v době fixace úrokové sazby či délce splatnosti. Tento fakt tak v konečné komparaci stavebních spořitelén hrál rozhodující roli, což nepatrně ovlivnilo výpočty jednotlivých nabídek. Momentálně nejvýhodnější nabídku překlenovacího úvěru má RSTS, u které vychází úroková sazba v době překlenovacího úvěru na 2,18 % a po 9,2 let, kdy se úvěr překloupí na úvěr ze stavebního spoření, je úroková sazba 2,99 % a RSPN 2,81 %. V porovnání s ostatními nabídkami tak lze překlenovací úvěr u RSTS jednoznačně doporučit k financování nemovitosti.

4.3.2 Poskytnutí hypotečního úvěru

Do sledovaného výběru byly zahrnuty pouze takové banky, které poskytují úvěry do 90 % ceny nemovitosti, a to z důvodu výše vlastních prostředků potencionálního klienta. Dříve banky nabízely 100 % hypoteční úvěry, nicméně od 1.10.2016 dle nařízení České národní banky došlo ke změně a lze si půjčit pouze do 95 % LTV. Také nebudou brány v potaz žádné akční nabídky, slevy či výhodná pojištění, jež mohou výrazně ovlivnit výši úrokové sazby. Trh s hypotečními úvěry začíná rokem 2018 velké výkyvy,

proto nelze jednoznačně odhadnout, jaké výše úrokových sazeb budou v budoucnu k dispozici.

Nabídka Komerční banky, a. s.

Na základě zjištěných skutečností z hypoteční kalkulačky můžeme konstatovat, že při 90 % LTV lze u KB sjednat hypoteční úvěr ve výši 2 340 000 Kč s roční úrokovou sazbou od 3,69 %, RPSN 4,27 % a měsíční splátkou 13 840 Kč.

Obecné parametry hypotečního úvěru:

- rozsah výše úvěru: 200 000 - 10 000 000 Kč,
- rozsah splatnosti úvěru: 5–30 let,
- délka fixace úrokové sazby: 1–10 let,
- LTV: maximálně 90 %.

Jednorázové poplatky za hypoteční úvěr:

- za sjednání úvěru 2 900 Kč,
- ocenění nemovitosti 1 000 Kč,
- návrh na vklad do katastru 1 000 Kč,
- návrh na výmaz z katastru 1 000 Kč.

Benefity hypotečního úvěru:

- možnost každoroční mimořádné splátky 25 %,
- odpočet zaplacených úroků od základu daně,
- částečné nebo úplně předčasné splacení hypotéky bez sankčních poplatků při skončení fixace,
- možnost snížení úrokové sazby při uzavření životního pojištění Komerční pojišťovny, a. s. [29]

Nabídka mBank, S. A.

V nabídce mBank u 90 % LTV při výši úvěru 2 340 000 Kč hraje hlavní rozdíl v úrokové sazbě a měsíčních splátkách možnost pojištění a zvolení si tzv. mKonta jako hlavního účtu. V případě odmítnutí pojištění a účtu se parametry mHypotéky celkem rapidně zvýší. V tomto modelu nezahrnujeme pojištění ani jiné benefity do výpočtu,

a proto vyšla při úrokové sazbě 3,74 % měsíční splátka na 13 861 Kč. RPSN vychází u mBank na 4,33 %.

Obecné parametry hypotečního úvěru:

- rozsah výše úvěru: minimálně 200 000 Kč – do výše schopnosti splácet,
- rozsah splatnosti úvěru: 1–40 let,
- délka fixace úrokové sazby: 1–5 let,
- LTV: maximálně 90 %.

Jednorázové poplatky za hypoteční úvěr:

- vklad a výmaz zástavního práva v katastru nemovitosti 2 000 Kč,
- ostatní poplatky jsou zahrnuty v RPSN.

Benefity hypotečního úvěru:

- zpracování žádosti, poskytnutí a vedení úvěru zdarma,
- první tři čerpání jedné hypotéky jsou bez poplatku,
- v době trvání hypotéky můžete zažádat o odložení splátky jistiny úvěru, a to na období 1-9 měsíců,
- mimořádné splátky až do 25 % jistiny zdarma. [31]

Nabídka Raiffeisenbank, a. s.

Dle zadaných parametrů si lze u Raiffeisenbank při 90 % LTV půjčit 2 340 000 Kč. Měsíční splátka vychází na 13 083 Kč, při úrokové sazbě 3,09 % a RPSN 3,4 %. Celkem dělá splatná částka produktu KLASIK 3 226 793 Kč s tím, že podmínkou poskytnutí úvěru je zřízení zástavního práva k nemovitosti a sjednání pojištění nemovitosti, vč. vinkulace pojistného plnění ve prospěch banky.

Obecné parametry hypotečního úvěru:

- rozsah výše úvěru: minimálně 300 000 Kč – 20 000 000 Kč,
- rozsah splatnosti úvěru: 5–30 let,
- délka fixace úrokové sazby: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 a 15 let,
- LTV: maximálně 90 %.

Jednorázové poplatky za hypoteční úvěr:

- ocenění nemovitosti 4 500 Kč,
- náklady na pořízení výpisů z katastru nemovitosti 350 Kč,
- náklady na ověření podpisů smluv 240 Kč,
- náklady za zápis a výmaz do katastru nemovitostí 2 590 Kč.

Benefity hypotečního úvěru:

- možnost čerpání úvěru už při návrhu na vklad zástavního práva,
- možnost použít až 20 % z výše hypotéky na cokoliv,
- vyřízení a správa úvěru bez poplatků,
- při výstavbě peníze přímo na účet, bez dokládání faktur. [37]

Nabídka EQUA bank, a. s.

Na základě zvolených parametrů úvěru při roční úrokové sazbě 2,79 % zaplatí klient EQUA bank měsíčně 12 733 Kč. RPSN vychází na 3,23 %. Úrokové sazby u EQUA se řadí vůbec k nejnižším na trhu, v nabídce lze najít výhodnou garantovanou sazbu od 2,29 % p.a. už od 1 000 000 Kč a až do 80 % hodnoty nemovitosti při sjednání pojištění schopnosti splácet.

Obecné parametry hypotečního úvěru:

- rozsah výše úvěru: minimálně 300 000 Kč – do výše 90 % hodnoty nemovitosti,
- rozsah splatnosti úvěru: 5–30 let,
- délka fixace úrokové sazby: 1, 3 a 5 let,
- LTV: maximálně 90 %.

Jednorázové poplatky za hypoteční úvěr:

- náklady na odhad nemovitosti 3 900 Kč,
- náklady na zápis zástavního práva k nemovitosti do katastru 1 000 Kč,
- náklady na výmaz zástavního práva a dalších práv v katastru 500 Kč,
- náklady na ověření podpisů 30 Kč,
- náklady na výpis nebo opis z katastru 300 Kč.

Benefity hypotečního úvěru:

- mimořádné splátky zdarma i mimo období fixace úrokové sazby,
- předčasně splatit lze jednou ročně částku ve výši 25 % z výše úvěru,
- zdarma vedení a správa hypotečního úvěru,
- čerpání úvěru bez nutnosti dokládání faktur. [22]

Nabídka Hypoteční banky, a. s.

U výpočtu kalkulace v internetovém rozhraní Hypoteční banky jsme došli k měsíční splátce ve výši 13 439 Kč, přičemž roční úroková sazba vychází na 3,39 % a výše RPSN na 3,92 %. Hypoteční banka patří již dlouhá léta k nejžádanějším na trhu s hypotečními úvěry.

Obecné parametry hypotečního úvěru:

- rozsah výše úvěru: minimálně 300 000 Kč – do výše 90 % hodnoty nemovitosti,
- rozsah splatnosti úvěru: 5–30 let,
- délka fixace úrokové sazby: 1, 3, 5, 7, 10, 15, 20, 25 a 30 let,
- LTV: maximálně 90 %.

Jednorázové poplatky za hypoteční úvěr:

- správní poplatek k návrhu na vklad zástavního práva 1 000 Kč,
- za ověření dvou podpisů 60 Kč,
- za čerpání úvěru na základě podaného návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitosti 1 900 Kč,
- náklady na výmaz z katastru nemovitostí 1 500 Kč.

Benefity hypotečního úvěru:

- odhad nemovitosti u nově dokončených nemovitostí s hypotékou maximálně do 5 000 000 Kč a do 90 % hodnoty zastavované nemovitosti zdarma,
- dálkový přístup do katastru – banka zdarma obstará výpis z katastru nemovitostí a kopii katastrální mapy,
- garance úrokové sazby na 30 dní ode dne jejího výpočtu,

- při dostatečné zástavní hodnotě nemovitosti během výstavby se nemusí dokládat faktury. [28]

Tabulka č. 10: Souhrn parametrů hypotečních úvěrů

Hypoteční banka	Výše úvěru (v mil. Kč)	Fixace	Úroková sazba p. a. (v %)	Orientační měsíční splátka (Kč)	RPSN (v %)	Celkem zapláceno (Kč)
Komerční banka	2,34	5	3,69	13 840	4,27	3 321 600
mBank	2,34	5	3,74	13 861	4,33	3 326 640
Raiffeisenbank	2,34	5	3,09	13 083	3,49	3 139 920
EQUA bank	2,34	5	2,79	12 733	3,23	3 055 920
Hypoteční banka	2,34	5	3,39	13 439	3,92	3 225 360

Zdroj: Nabídky bank, vlastní zpracování

Na základě zjištěných skutečností z orientačních nabídek bank viditelných v tabulce č. 10 je patrné, že jednotlivé kalkulace se dle zadaných parametrů od sebe příliš neliší. Pět vybraných bank nabízí shodně úvěr do výše 90 % LTV s pětiletou fixací úrokové sazby. Nejnižší úrokovou sazbou se momentálně může pyšnit EQUA bank s 2,79 %, nejvyšší má mBank 3,74 %. Rozdíl v měsíčních splátkách nejlépe a nejhůře vycházejících nabídek je 1 128 Kč, kdy nejvyšší splátky jsou 13 861 Kč u mBank a nejnižší u EQUA bank 12 733 Kč. RPSN má stejné obsazení.

Určit výhodnost jednotlivých nabídek je velice složité, poněvadž do sledovaného modelu nelze zahrnout veškeré parametry, zejména pak ty na straně žadatele, které ovlivňují výpočet. Nicméně v důsledku komparace hypotečních úvěrů lze jako nejvíce vhodnou banku k financování nemovitosti považovat EQUA bank, která vychází nejlépe ve všech ohledech.

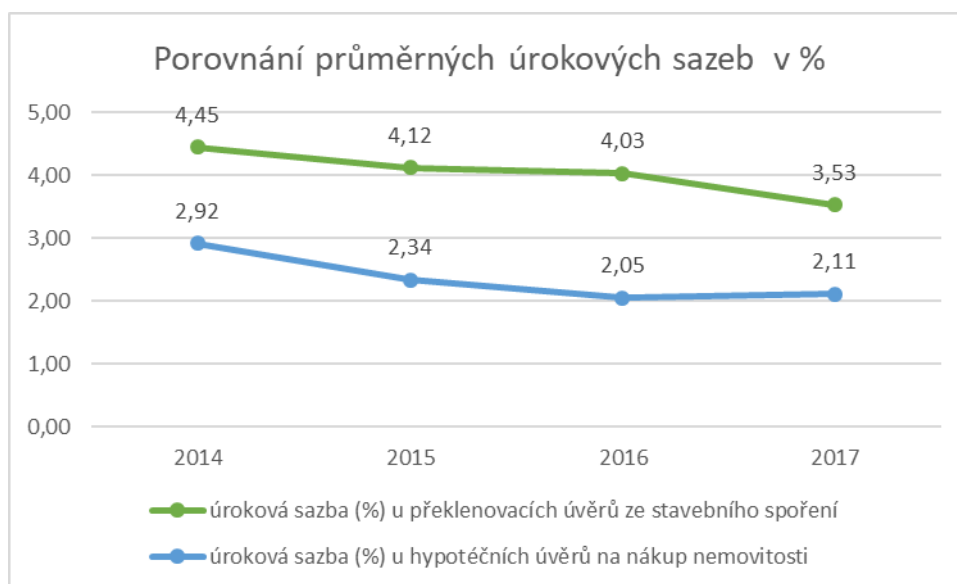
Vyhodnocení optimálního financování pro žadatele

Ze sledovaných údajů je patrné, že mezi stavebními spořitelny při zadaných parametrech modelu vyšla nejlépe nabídka RSTS, zatímco ze vzorku pěti bank odpovídajících požadavkům nejlepší nabídku představuje hypoteční úvěr od EQUA. Pro účely výběru vhodného financování nemovitosti musíme zvolit jako rozhodující

kritérium celkovou splatnou cenu spotřebitelem. Nabídky byly kvůli transparentnosti pouze orientační, při reálné žádosti o úvěr finanční instituci zajímá především bonita klienta. Po konečné komparaci tak byla žadateli doporučena nabídka překlenovacího úvěru od Raiffeisen stavební spořitelny, a. s., která představuje ideální variantu financování vybrané nemovitosti v Praze na Zličíně, kdy za 20 let splatnosti žadatel zaplatí celkem 2 955 216 Kč.

Z grafu č. 6 je možné vypočítat průběh úrokových sazeb u překlenovacích úvěrů a úvěrů hypotečních v období 2014–2017. Obě křivky znázorňují postupný pokles úrokových sazeb, což koresponduje s momentální situací na trhu s úvěry.

Graf č. 6: Porovnání průměrných úrokových sazeb PÚ a ÚSS v letech 2014–2017



Zdroj: ČNB, citace online 01-03-2018, vlastní zpracování

4.4 Finanční analýza pronájmu nemovitosti

Po vybrání nemovitosti ke koupi na základě bodovací metody a následně jejího financování pomocí úvěru musíme vzít v úvahu také její zhodnocení, které si ukážeme při znázornění několika možných scénářů pronájmu. Po převzetí nemovitosti do osobního vlastnictví se počítá s tím, že byt půjde ihned do pronájmu a po dvaceti letech se nemovitost prodá. S pronájmem nemovitosti souvisí také daň z příjmu z pronájmu nemovitosti, kterou řeší zákon číslo 586/1992 Sb., o daních z příjmu. Zákon dále rozlišuje, zda je pronajímaná nemovitost v majetku fyzické osoby, nebo jde o nemovitost zapsanou

v obchodním majetku. V tomto modelovém případě se jedná o fyzickou osobu, jenž se řídí podle § 9 zákona o daních z příjmu. Od příjmů si můžete odečíst výdaje vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů plynoucích z pronájmu nemovitosti. [26]

Potencionální žadatel si zvolil byt nacházející se v ulici Milotická, Praha – Zličín o dispozici 1 + kk. V této lokalitě se průměrné nájemné za obdobný obytný prostor pohybuje v ceně 11 800 Kč za měsíc, k čemuž jsou zahrnuty i průměrné poplatky ve výši 2 200 Kč a příspěvek do fondu oprav činící 10 % z výše nájmu, tedy 1 180 Kč. Celkové nájemné vychází měsíčně na 14 000 Kč. Předpoklad je takový, že se ke konci 20. roku nemovitost prodá za cenu 3 160 000 Kč.

4.4.1 Scénáře – zohlednění rizik pronájmu

Scénář č. 1–100 % nájem

Při ročním příjmu 127 440 Kč z pronajímaného bytu (v příjmech nejsou zahrnuty poplatky a náklady na fond oprav) a celkové výši nákladů na investici 2 704 000 Kč (vč. daně z nabytí nemovité věci) byla doba návratnosti investice vypočtena na 11,66 let. Čistá současná hodnota za 20 let s diskontní sazbou 5 % je 541 195 Kč a vnitřní výnosové procento vychází na 9,12 %.

Nemovitost musí být neustále pronajímána a nesmí se za celou dobu pronájmu stát žádná nepředvídatelná událost. Po splacení úvěru se nemovitost prodá za 3 160 000 Kč. Nemůžeme také zapomínat na možné výkyvy trhu s nemovitostmi a pronájmy v dané lokalitě, které mohou celý proces výrazně ovlivnit. Tento scénář s 100 % nájmem je v praxi takřka nemožný, jelikož se prakticky pokaždé v tak dlouhém časovém horizontu vyskytnou náhlé náklady na údržbu nemovitosti.

Scénář č. 2–90 % nájem

U druhého scénáře musíme počítat již s tím, že nám vznikají nečekané náklady na opravy nebo rekonstrukce, které se vyskytly v důsledku provozování nemovitosti po určité době. Může se stát, že nám nájemce nezaplatí nájemné, kvůli čemuž nebudeme mít na měsíční splátku hypotečního úvěru. Všechna tato úskalí jsou zahrnuta do výpočtů ekonomické efektivity investice.

Roční příjem z pronájmu nemovitosti tedy činí při 90 % nájmu 114 696 Kč bez poplatků, výše nákladů na investici zůstává stejná, tedy 2 704 000 Kč. Doba návratnosti investice je v tomto případě vypočtena na 12,20 let, čistá současná hodnota

při stejných parametrech činí 389 940 Kč a vnitřní výnosové procento 7,85 %. Tato varianta nejvíce odpovídá reálné situaci, kdy musí v době pronájmu majitel řešit ojedinělé náklady na údržbu nemovitosti.

Scénář č. 3–80 % nájem

V důsledku délky nájemní smlouvy předpokládejme, že nájemci budou v pronájmu po dobu dvou let a poté se přestěhují. Důležité je proto při výpočtu výnosu zohlednit náklady, které vzniknou s údržbou nemovitostí (malování, drobné opravy apod.), případně sháněním nových nájemníků a logicky i možné ztráty v době, kdy byt nebude pronajímán. Z tohoto výčtu předpokládaných okolností lze vyčíslit 80 % nájemné na 101 952 Kč. Čistá současná hodnota vychází při 5 % diskontní sazbě a časovém horizontu 20 let na 238 684 Kč, doba návratnosti 12,8 let a vnitřní výnosové procento na 6,69 %.

Tento scénář je ještě z hlediska výnosnosti investice přijatelný, při výrazné změně parametrů modelu však již může být ztrátový a takovou investici bychom neměli realizovat.

5 Závěr

Podstatou bakalářské práce bylo zanalyzovat aktuální nabídky financování vybrané nemovitosti prostřednictvím cizích finančních zdrojů, jmenovitě překlenovacím úvěrem od stavebních spořitelen či hypotečním úvěrem od bank. Celkovému financování předcházela výběr oné nemovitosti, která musela splňovat určitá kritéria žadatele obsažená v rozhodovací matici vícekritériální analýzy variant.

Každého klienta při výběru financování nemovitosti bezpochyby zajímá především výše úrokové sazby, nicméně daleko důležitějším ukazatelem výhodnosti úvěru je RPSN, které zohledňuje veškeré náklady s úvěrem spojeny. Jelikož má každý klient na úvěr diametrálně odlišné požadavky, nesmí zapomínat na hrazení nákladů před poskytnutím úvěru a náklady v průběhu jeho splácení. Výraznou roli při výběru by měly hrát kromě základních ukazatelů také poplatky.

Z teoretické části získal potenciální zájemce o financování nemovitosti ucelené informace o problematice stavebního spoření a kromě vysvětlení důležitých pojmů má rovněž povědomí o aktuální situaci na trhu s nabídkami bydlení.

Modelace konkrétní nabídky klienta je vždy velice individuální, proto je třeba mít na paměti, že v analytické části nebyla zahrnuta žádná zvýhodňující pojištění či jiné doplňkové služby, které mohou úrokovou sazbu zásadně ovlivnit.

V praktické části práce bylo zjištěno, že z pěti stavebních spořitelen vyskytujících se na trhu má ze zvolených parametrů aktuálně nejvýhodnější překlenovací úvěr Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. Stavební spořitelny u překlenovacích úvěrů jednotně snižují úrokové sazby, což je podmíněno snahou přiblížit se výši úrokových sazeb konkurenčním hypotečním úvěrům, které si drží stále svůj standart kolem dvou procent. Nicméně Česká národní banka na trhu s hypotečními úvěry začala výrazně utahovat šrouby, jako příklad lze uvést celkové omezení možnosti dofinancování hypoték jinými úvěry, které by alespoň částečně pokrylo nutné naspoření vlastních prostředků. Banky však od ledna na doporučení ČNB již netolerují dofinancování hypotéky jinými spotřebitelskými úvěry či úvěry ze stavebního spoření, což znatelně hraje v neprospěch klientů. Ekonomika v tuzemsku vzkvétá, také z tohoto důvodu se ČNB obává z přehřátí hypotečního trhu a většího zadlužování lidí s nižšími příjmy.

V dalších částech analytické práce byl žadateli ze všech nabídek bank doporučen hypoteční úvěr od EQUA bank, a. s., který vyšel nejlépe. Na základě výsledné komparace nabídek překlenovacího a hypotečního úvěru bylo zjištěno, že za daných podmínek

je pro žadatele o koupi nemovitosti nejefektivnější varianta překlenovacího úvěru od Raiffeisen stavební spořitelny, a. s.

Ačkoliv průměrná výše úrokových sazeb hypotečních úvěrů bývá znatelně nižší, tento příklad ukázal pravý opak. Z tohoto důvodu nelze jednoznačně říci, že jsou hypoteční úvěry pokaždé méně finančně náročné než překlenovací úvěry, jak může být široká veřejnost často informována.

Stavební spořitelny začínají překlenovací úvěr považovat za hlavní úvěrový produkt, také proto se smlouvy o stavebním spoření čím dál častěji přizpůsobují požadavkům překlenovacího úvěru.

Na závěr práce byla zjišťována ekonomická efektivnost investice do nemovitosti, která byla po nákupu pronajímána a posléze prodána. V rámci analýzy byly nastoleny tři scénáře průběhu pronájmu, které představovaly 80, 90 a 100 % příjem z nájmu. Nejpravděpodobnější scénář, který v praxi běžně nastává, byl zvolen 90 % scénář, jenž v sobě zahrnoval náklady na opravy nebo rekonstrukce v průběhu pronájmu.

6 Seznam použitých zdrojů

Použitá literatura:

- [1] JANDA, Josef, *Spořit nebo investovat?* Praha: Grada 2011. ISBN 978-80-247-3670-9.
- [2] KAŠPAROVSKÁ, Vlasta, TOMAN, Petr, POSPÍŠILOVÁ, Marcela a kol. *Spotřebitelský úvěr – Příprava na zkoušku odborné způsobilosti dle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, pro všechny skupiny odbornosti.* Praha: EFPA, 2017. ISBN 978-80-270-1559-7.
- [3] KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření.* Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7.
- [4] LUKÁŠ, Vojtěch, KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny.* Praha: Ekopress, 2014. ISBN 978-80-87865-05-7.
- [5] NOVOTNÝ, Petr, KEDROŇOVÁ, Kristina, ŠTROSOVÁ, Ilona, ŠTÝSOVÁ, Monika, NOTOVNÁ, Monika. *Nový občanský zákoník – Vlastnictví a věcná práva.* Praha: GRADA Publishing, 2017. ISBN 978-80-271-9947-3.
- [6] PELECH, Josef. *Zástavní právo.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čermák, 2013. ISBN 978-80-7380-466-4.
- [7] PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce.* Šlapanice: 2 ERA Group, 2002. ISBN 80-86517-29-2.
- [8] SYNEK, Miloslav a kolektiv. *Manažerská ekonomika. 5. aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3494-1.
- [9] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení: 5. zcela přepracované vydání.* Praha: Grada, 2009. ISBN 80-247-6625-6.
- [10] SYROVÝ, Petr, NOVOTNÝ, Martin. *Osobní a rodinné finance.* Praha: Grada, 2003. ISBN 80-247-0478-1.
- [11] ŠUBRT, Tomáš a kolektiv. *Ekonomicko-matematické metody.* Praha: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. ISBN 978-80-7380-563-0.
- [12] VICHNAROVÁ, Lenka, NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení.* Praha: ERA Group, 2007. ISBN 978-80-7366-079-6.

Použité zákony:

- [13] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [14] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření
- [15] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu
- [16] Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

Internetové zdroje:

- [17] acss.cz [citace online 2017-09-23]. Dostupné z:
<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>
- [18] acss.cz [citace online 2017-09-24]. Dostupné z:
<http://www.acss.cz/cz/prakticke/legislativa/>
- [19] burinka.cz [citace online 2018-03-02]. Dostupné z:
<https://www.burinka.cz/uver-ze-stavebni-sporeni/>
- [20] bydlenivkostce.cz [citace online 2017-09-30]. Dostupné z:
<http://bydlenivkostce.cz/jake-jsou-moznosti-financovani-bydleni/>
- [21] cmss.cz [citace online 2018-03-01]. Dostupné z:
<https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/uvery-na-vlastni-bydleni>
- [22] equabank.cz [citace online 2018-03-04]. Dostupné z:
<https://www.equabank.cz/hypoteky/ucelova-hypoteka>
- [23] finance.cz [citace online 2018-01-23]. Dostupné z:
<https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/>
- [24] finance.cz [citace online 2018-02-12]. Dostupné z:
<https://www.finance.cz/zpravy/finance/197368-rpsn-jako-hlavni-ukazatel-uveru/>
- [25] finance.idnes.cz [citace online 2018-02-25]. Dostupné z:
[http://finance.idnes.cz/co-je-a-jak-se-provadi-vinkulace-ve-stavebnim-sporeni-f9o-
/pujcky.aspx?c=A051125_122119_viteze_jjj](http://finance.idnes.cz/co-je-a-jak-se-provadi-vinkulace-ve-stavebnim-sporeni-f9o-/pujcky.aspx?c=A051125_122119_viteze_jjj)
- [26] finance.cz [citace online 2018-03-02]. Dostupné z:
<https://www.finance.cz/zpravy/finance/29026-vite-jak-se-dani-prijmy-z-pronajmu-bytu/>
- [27] finparada.cz [citace online 2018-01-09]. Dostupné z:
<http://finparada.cz/4183-Trh-s-nemovitostmi-na-zacatku-roku-2017.aspx>
- [28] hypotecnibanka.cz [citace online 2018-03-01]. Dostupné z:
<https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypotecni-uver-na-byt/>

- [29] kb.cz [citace online 2018-03-05]. Dostupné z:
<https://www.kb.cz/cs/uvery-a-financovani/nemovitosti/hypotecni-uver/>
- [30] managementmania.com [citace online 2018-03-07]. Dostupné z:
<https://managementmania.com/cs/prumerna-doba-navratnosti>
- [31] mbank.cz [citace online 2018-03-01]. Dostupné z:
<https://www.mbank.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-a-refinancovani-hypoteky/>
- [32] mfcr.cz [citace online 2018-02-13]. Dostupné z:
<http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/stavebni-sporitelny>
- [33] modrapyramida.cz [citace online 2018-02-26]. Dostupné z:
<https://www.modrapyramida.cz/online-nastroje/uvery-na-bydleni>
- [34] peníze.cz [citace online 2018-01-28]. Dostupné z:
<https://www.penize.cz/hypoteky>
- [35] peníze.cz [citace online 2018-02-02]. Dostupné z:
<https://www.penize.cz/kalkulacky/dan-z-nabyti-nemovitych-veci#prevodnemov>
- [36] portalobydleni.cz [citace online 2018-03-07]. Dostupné z:
<http://www.portalobydleni.cz/cilove-skupiny/majitel/prodej-bytu/jak-se-urcuje-trzni-cena-nemovitosti/>
- [37] rb.cz [citace online 2018-03-03]. Dostupné z:
<https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-klasik>
- [38] rsts.cz [citace online 2018-02-03]. Dostupné z:
<https://www.rsts.cz/hyposplatka/>
- [39] stavebky.cz [citace online 2017-10-25]. Dostupné z:
<http://www.stavebky.cz/vyse-statni-podpory-a-zpusob-vypoctu/>
- [40] stavebky.cz [citace online 2017-10-27]. Dostupné z:
www.stavebky.cz/co-je-lepsi-preklenovaci-uver-nebo-hypoteka/#sazby-hypotek
- [41] stavebky.cz [citace online 2017-09-18]. Dostupné z:
<http://www.stavebky.cz/hodnotici-cislo/>
- [42] stavebky.cz [citace online 2018-02-23]. Dostupné z:
www.stavebky.cz/liska-meni-urokove-sazby-meziuveru/
- [43] wikipedia.org [citace online 2018-02-21]. Dostupné z:
https://cs.wikipedia.org/wiki/Nemovitá_věc
- [44] wuestenrot.cz [citace online 2018-02-27]. Dostupné z:
<https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypoteka-pro-vlastni-bydleni>

[45] wuestenrot.cz [citace online 2018-02-28]. Dostupné z:
<https://www.wuestenrot.cz/uvery/pujcka-probydleni>

[46] 2.ef.jcu.cz [citace online 2018-03-03]. Dostupné z:
<http://www2.ef.jcu.cz/~jfrieb/tspp/data/teorie/Vicekritko.pdf>

7 Seznam grafů

Graf č. 1: Počet hypotečních úvěrů na bydlení v letech 2002-2017	16
Graf č. 2: Počet smluv ve fázi spoření v letech 2011-2016	20
Graf č. 3: Vklady klientů ve stavebním spoření (v mld. Kč).....	26
Graf č.4: Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v letech 2011-2016	29
Graf č.5: Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v letech 2011-2016	30
Graf č. 6: Porovnání průměrných úrokových sazeb PÚ a ÚSS v letech 2014–2017.....	51

8 Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Parametry stavebního spoření v jednotlivých letech	25
Tabulka č. 2: Názvy hodnocení jednotlivých stavebních spořitelů	32
Tabulka č. 3: Výběr deseti vzorků nemovitostí v Praze	35
Tabulka č. 4: Statistické ukazatele zvolených kritérií výběru nemovitosti	36
Tabulka č. 5: Souhrn zjišťovaných kritérií	37
Tabulka č. 6: Váhy kritérií	38
Tabulka č. 7: Varianty bytů určených k prodeji	38
Tabulka č. 8: Výsledná tabulka výpočtů	39
Tabulka č. 9: Souhrn parametrů překlenovacích úvěrů	45
Tabulka č. 10: Souhrn parametrů hypotečních úvěrů	50

9 Přílohy

Příloha č. 1: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v ČR v letech 2007-2016	63
Příloha č. 2: Profil vybrané inzerované nemovitosti.....	64

Příloha č. 1: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v ČR v letech 2007-2016

ZÁKLADNÍ UKAZATELE VÝVOJE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE												
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016		
Nově uzavřené smlouvy o stavením spoření	Počet	579 730	705 463	575 292	532 765	410 461	449 588	481 439	373 096	403 259		
	Přrůstek (%)		21,7	-18,5	-7,4	-23	3,8	7,1	-22,5	8,1		
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření FO	Objem (tis. Kč)	284,9	302,8	308,7	300,5	346,2	370,8	336	371,1	383,9		
	Přrůstek (%)		6,3	2	-2,7	15,2	1,3	-9,4	10,5	3,4		
Smlouvy o stavebním spoření ve fází spoření	Počet	5 132 595	5 070 510	4 926 183	4 845 319	4 550 468	4 066 684	3 825 367	3 503 349	3 312 077		
	Přrůstek (%)		-1,2	-2,8	-1,6	-6,1	-5,8	-5,9	-8,4	-5,5		
Reálně vyplacená státní podpora	Objem (mld. Kč)	14,976	14,22	13,262	11,743	10,729	4,953	4,761	4,562	4,28		
	Přrůstek (%)		1,2	-2,8	-1,6	-6,1	-5,8	-5,9	-8,4	-5,5		
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za daný rok	Objem (Kč)	3 090	2 927	2 776	2 631	1 324	1 316	1 315	1 327	n/a		
	Přrůstek (%)		-5,3	-5,2	-5,2	-49,7	0,3	-0,1	0,9	n/a		
Naspořená částka	Objem (mld. Kč)	384,88	401,061	415,15	430,122	433,433	429,11	413,576	384,225	362,603		
	Přrůstek (%)		4,2	3,5	3,6	0,8	-1,4	-3,6	-7,1	-5,6		
Úvěry celkem	Počet	942 944	971 176	988 353	993 357	956 659	815 160	752 558	695 439	650 214		
ze stavebního spoření		580 352	569 870	565 485	564 633	552 999	471 441	425 508	380 873	339 809		
překlenovací		362 592	401 306	422 868	428 724	403 660	343 719	327 050	314 566	310 405		
Úvěry celkem	Objem (mld. Kč)	179,301	227,417	267,512	293,362	293,115	261,411	249,625	242,655	240,594		
ze stavebního spoření		38,912	42,875	48,899	53,069	55,78	51,74	47,976	43,919	40,014		
překlenovací		140,389	184,542	218,613	240,294	237,335	209,671	201,649	198,736	200,579		
Úvěry celkem/naspořená částka	Poměr (%)	46,6	56,7	64,4	68,2	67,6	60,9	60,4	63,2	66,4		

Zdroj: mfcz.cz [citace online 11-11-2017], vlastní zpracování

Příloha č. 2: Profil vybrané inzerované nemovitosti

Prodej bytu 1+kk 38 m² Milotická, Praha – Zličín

Celková cena: **2 600 000 Kč**

Společnost nabízí k prodeji vybavený 1+kk (novostavba) o velikosti 38 m² s předzahrádkou, parkovacím stáním a sklepem v ulici Milotická, Praha – Zličín. Dispozice: vstupní chodba, obývací pokoj s kuchyňským koutem a vstupem na předzahrádku, koupelna se sprchovým koutem, toaleta. Vybavení: kuchyňská linka s vestavěnou varnou deskou a troubou, digestoř, lednice, televize, rozkládací gauč, obytná stěna, komoda, pračka. Topení a ohřev vody je zajišťován centrálně. Nízké celkové náklady na provoz bytu (1 700 Kč/měsíc). K bytu patří parkovací stání v 1. podzemím podlaží domu a sklep o velikosti 2 m². Byt se nachází v novostavbě klidné moderní čtvrti disponující veškerou občanskou vybaveností, v blízkosti parku a sportoviště. Zastávka metra Zličín a obchodní centrum Metropole Zličín jsou vzdáleny 10 minut chůze od domu. Výborné napojení na Rozvadovskou spojku a Pražský okruh. Volné po dohodě s majitelem.

- Celková cena: **2 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu**
- Stavba a stav objektu: **Cihlová; novostavba**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Podlaží: **1. podlaží z celkem 9 včetně 1 podzemního**
- Užitná plocha: **38 m²**
- Plocha podlahová: **29 m²**
- Plocha zahrady: **9 m²**
- Parkování: **Ano**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední dálkové**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Telefon, Internet, Kabelová televize**
- Elektřina: **230 V**
- Doprava: **Silnice, MHD**
- Energetická náročnost budovy: **Třída C – Úsporná**
- Vybavení: **ANO**
- Výtah: **ANO**

Zdroj: sreality.cz [citace online 02-02-2018], vlastní zpracování