

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomiky**



**Bakalářská práce**

**Dostupnost bydlení pro mladé lidi v Praze**

**Zdeněk Šerý**

**© 2022 ČZU v Praze**

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Zdeněk Šerý

Hospodářská politika a správa  
Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

**Dostupnost bydlení pro mladé lidi v Praze**

Název anglicky

**Availability of housing for young people in Prague**

---

### Cíle práce

Cílem závěrečné práce je zhodnotit trh nemovitostí v Praze z hlediska dostupnosti bydlení pro mladé lidi. Dílčím cílem je zhodnotit možnosti bydlení ve vlastní nemovitosti a v pronájmu.

### Metodika

Závěrečná práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou.

V teoretické části bude využita metoda sekundárního sběru dat, deskripce a komparace. Budou vysvětleny odborné pojmy a ekonomické kategorie z oblasti trhu nemovitostí s využitím relevantních zdrojů dat uvedených v seznamu literatury.

Analytická část práce bude soustředěna na význam bydlení, jeho postupný vývoj a na různé způsoby financování nemovitosti. V analytické části BP bude využita metoda analýzy dokumentu, statistické metody a metody finanční matematiky. Na základě zjištěných dat bude navrženo optimální řešení bydlení pro mladé lidi dle jejich sociální a finanční situace.

## Doporučený rozsah práce

30-40 stran textu bez příloh

## Klíčová slova

bydlení v Praze, financování bydlení, realitní trh, hypoteční trh, hypoindex

---

## Doporučené zdroje informací

Doudová H., Dušek O., Kopeć M., 2015. Baugruppe! manual  
Holý D. 2020. Vývoj českého trhu práce – 4. čtvrtletí 2020, Český statistický úřad  
Lamač V., Samec T. 2018. Alternativní formy bydlení jako cesta k řešení nedostupnosti bydlení  
LUX, M. *Bydlení – věc veřejná : sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. ISBN 80-86429-12-1.  
LUX, M. – KUDA, F. *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd ČR, 2008. ISBN 978-80-7330-149-1.  
Ort P. 2019. Analýza realitního trhu. Praha. Leges  
Soukal I. 2015. Ekonomická gramotnost. Hradec Králové. Gaudeamus  
SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.  
Znamenáčková A. 2018. (Ne)dostupnost bydlení v Praze.

---

## Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – PEF

## Vedoucí práce

Ing. Dobroslava Pletichová

## Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

---

Elektronicky schváleno dne 19. 11. 2021

**prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 26. 11. 2021

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 11. 03. 2022

## Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Dostupnost bydlení pro mladé lidi v Praze" 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 15.03.2022

---

## **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval Ing. Dobroslavě Pletichové za odborné ale i vstřícné vedení mé bakalářské práce a za rady, které mi pomohly tuto práci zpracovat a zkompletovat.

# Dostupnost bydlení pro mladé lidi v Praze

## Abstrakt

Tato bakalářská práce se věnuje problematice dostupnosti bydlení v Praze pro mladé lidi, tj. lidi do 30. roku věku. Od dob, kdy v České republice bytová jednotka nebyla považována za věc a vlastník nemovitosti prakticky nemohl svévolně svoji nemovitost pronajímat, jsme se postupným vývojem dostali do situace, ve které mají vlastníci nemovitostí prakticky neomezené právo nakládat se svojí nemovitostí. Díky tomuto i dalším faktorům čelí Česká republika a zejména Praha dlouhotrvajícímu nárůstu prodejních cen nemovitostí i cen nájemního bydlení. Mladý člověk v Praze má možnost zvolit alternativní způsoby bydlení, většina z nich se ale rozhoduje mezi dvěma hlavními variantami bydlení, tj. mezi nájemním bydlením a vlastnickým bydlením. Koupí vlastní nemovitosti je možno financovat z vlastních zdrojů, ve většina případů ale nejsou tyto zdroje dostačující a zájemce o koupi je nucen použít zdroje cizí. Výsledky výzkumu ukazují fakt, že mladí lidé nemají dostatečné znalosti v oblasti finanční gramotnosti, i přes to, že nezanedbatelná část z nich plánuje svoje budoucí bydlení financovat z cizích zdrojů.

**Klíčová slova:** anuita, bydlení v Praze, financování bydlení, hypindex, hypoteční trh, realitní trh

# Availability of housing for young people in Prague

## Abstract

This bachelor thesis deals with the issue of affordability of housing in Prague for young people, ie people under 30 years of age. Since the time when a housing unit was not considered as a thing in the Czech Republic and the property owner could practically not rent his property arbitrarily, we gradually got into a situation in which property owners have almost an unlimited right to dispose of their property. Thanks to this and other factors, the Czech Republic and especially Prague are facing a long-lasting increase in sales prices of real estate and rental housing prices. Young people in Prague have the opportunity to choose alternative ways of living, but most of them decide between the two main variants of housing, ie between rental housing and owner-occupied housing. The purchase of one's own real estate can be financed from one's own resources, but in most cases these resources are not sufficient and the person interested in the purchase is forced to use external sources. The results of the research show that young people do not have sufficient knowledge in the field of financial literacy, despite the fact that a significant part of them plan to finance their future housing from external sources.

**Keywords:** annuity, housing in Prague, housing financing, real estate market, mortgage market, hypindex

## Obsah

<b>1. Úvod .....</b>	<b>11</b>
1.1 Cíl práce .....	12
1.2 Metodika .....	12
<b>2. Teoretická východiska .....</b>	<b>14</b>
2.1 Pohledy na bydlení .....	14
2.1.1 Bydlení jako základní lidská potřeba .....	14
2.1.2 Financování bydlení jako investice .....	14
2.2 Distribuce bytů .....	15
2.2.1 Administrativní rozdělování bytů .....	15
2.2.2 Tržní rozdělování bytů .....	15
2.3 Faktory ovlivňující dostupnost bydlení v České republice .....	16
2.3.1 Ceny nemovitostí .....	16
2.3.2 Úrokové sazby .....	17
2.3.3 Výše příjmů obyvatel .....	19
2.4 Vývoj bytové situace v České republice .....	20
2.4.1 Regulované nájemné .....	20
2.4.2 Postupný vývoj bytové situace v ČR i Praze .....	21
2.4.3 Bydlení od roku 2010 v Praze .....	22
2.5 Možnosti bydlení v České republice .....	23
2.5.1 Školské kolejni ubytování .....	23
2.5.2 Alternativní způsoby bydlení .....	23
2.6 Bytová situace ve Slovenské republice .....	24
2.7 Financování bydlení .....	26
2.7.1 Pronájem nebo pořízení vlastní nemovitosti? .....	26
2.7.2 Hypoteční úvěr a stavební spoření .....	27
2.7.3 Úvěrový program pro mladé lidi .....	29
2.7.4 Bytová politika pro mladé lidi v ČR a EU .....	30
2.7.5 Potřeby mladých lidí .....	31
<b>3. Vlastní práce .....</b>	<b>34</b>
3.1 Financování bydlení v Praze .....	34
3.1.1 Koupě vlastní nemovitosti .....	34
3.1.2 Nájemní bydlení .....	48
3.1.3 Srovnání koupě a pronájmu nemovitosti .....	52
3.2 Preference bydlení mladých lidí v Praze .....	57
<b>4. Výsledky a diskuse .....</b>	<b>58</b>
4.1 Zhodnocení nabídek běžných hypotečních úvěrů .....	58



4.2	Zhodnocení nabídek Amerických hypoték .....	59
4.3	Výsledky dotazníkového šetření .....	60
4.4	Financování koupě nemovitosti běžným hypotečním úvěrem .....	64
4.5	Diskuze .....	74
<b>5.</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>75</b>
<b>6.</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>76</b>
<b>7.</b>	<b>Přílohy .....</b>	<b>80</b>

### Seznam obrázků

Obrázek 1 -	Cena bytových jednotek v Evropské unii (EUR/m <sup>2</sup> ) - 2021 .....	25
Obrázek 2 –	Momentální preference mladých lidí v oblasti bydlení .....	32
Obrázek 3 –	Preference mladých lidí v oblasti budoucího bydlení .....	33
Obrázek 4 -	Nájemní bydlení Budějovická, Krč .....	48
Obrázek 5 -	Nájemní bydlení Štúrova, Krč .....	49
Obrázek 6 -	Nájemní bydlení Michelská, Michle .....	49
Obrázek 7 -	Nájemní bydlení Na Pankráci, Nusle .....	50
Obrázek 8 -	Nájemní bydlení Křesomyslova, Nusle .....	51
Obrázek 9 -	Cenová hladina nabídky nájemního bydlení v Praze 2021 .....	51
Obrázek 10 –	Vývoj výše nájmů v Praze (v letech 2014-2021) .....	53
Obrázek 11 -	Vývoj ceny bytů a nájmů v Praze (2014-2021) .....	54
Obrázek 12 -	Průměrné prodejní sazby bytů v Praze 2021 .....	55
Obrázek 13 -	Průměrné sazby prodejních cen bytů pražských částí .....	56
Obrázek 14 -	Nabídka běžného hypotečního úvěru ke dni 28.02.2022 KB .....	65
Obrázek 15 -	Nabídka běžného hypotečního úvěru ke dni 28.02.2022 KB .....	66
Obrázek 16 -	Potvrzení o výši příjmů .....	68
Obrázek 17 -	Splátkový kalendář hypotečního úvěru .....	70
Obrázek 18 -	Splátkový kalendář hypotečního úvěru .....	71
Obrázek 19 -	Nabídka pojištění .....	73

### Seznam tabulek

Tabulka 1 -	Úrokové sazby hypotečních úvěrů (%) - leden 2021 .....	28
Tabulka 2 -	Úrokové sazby hypotečních úvěrů (%) - leden 2022 .....	29
Tabulka 3 -	Modelová situace k porovnání běžných hypotečních úvěrů .....	34
Tabulka 4 -	Úrokové sazby běžného hypotečního úvěru (%) ČSOB .....	35
Tabulka 5 –	Nabídka běžného hypotečního úvěru u ČSOB .....	36
Tabulka 6 –	Výpočet měsíční anuitní splátky běžného hypotečního úvěru ČSOB .....	36
Tabulka 7 -	Úrokové sazby běžného hypotečního úvěru (%) KB .....	37
Tabulka 8 -	Nabídka běžného hypotečního úvěru KB .....	38
Tabulka 9 -	Výpočet měsíční anuitní splátky běžného hypotečního úvěru KB .....	38
Tabulka 10 -	Úrokové sazby běžného hypotečního úvěru (%) RB .....	39
Tabulka 11 -	Nabídka běžného hypotečního úvěru RB .....	40

Tabulka 12 - Výpočet měsíční anuitní splátky RB .....	40
Tabulka 13 - Modelová situace pro porovnání Amerických hypoték .....	41
Tabulka 14 - Úrokové sazby americké hypotéky (%) ČSOB .....	42
Tabulka 15 - Nabídka americké hypotéky ČSOB .....	43
Tabulka 16 - Výpočet měsíční anuitní splátky americké hypotéky ČSOB .....	43
Tabulka 17 - Úrokové sazby americké hypotéky (%) KB .....	44
Tabulka 18 - Nabídka americké hypotéky KB .....	45
Tabulka 19 - Výpočet anuitní měsíční splátky americké hypotéky KB .....	45
Tabulka 20 - Výpočet anuitní měsíční splátky americké hypotéky KB .....	45
Tabulka 21 - Úrokové sazby americké hypotéky (%) RB .....	46
Tabulka 22 - Nabídka americké hypotéky RB.....	47
Tabulka 23 - Výpočet anuitní měsíční splátky americké hypotéky RB .....	47
Tabulka 24 - Srovnání nabídek běžných hypotečních úvěrů .....	58
Tabulka 25 - Srovnání nabídek Amerických hypoték .....	59
Tabulka 26 - Výsledky dotazníkového šetření .....	62
Tabulka 27 - Kritéria a váhy pro výběr poskytovatele běžného hypotečního úvěru .....	64
Tabulka 28 – Sumarizace poskytovatelů běžného hypotečního úvěru .....	64
Tabulka 29 - Výběr poskytovatele běžného hypotečního úvěru.....	64

### Seznam grafů

Graf 1 - Vývoj ceny nemovitostí v České republice.....	17
Graf 2 - Vývoj diskontní sazby (%) ČNB 2021.....	18
Graf 3 - Vývoj dvoutýdenní repo sazby (%) ČNB 2021 .....	18
Graf 4 - Vývoj lombardní sazby (%) ČNB 2021 .....	19
Graf 5 - Vývoj průměrné hrubé měsíční mzdy (Kč) v České republice .....	20

### Seznam použitých zkratk

- ČNB – Česká národní banka
- ČSOB – Československá obchodní banka
- ČSÚ – Český statistický úřad
- KB – Komerční banka
- LTV – Úvěr k hodnotě
- RB – Raiffeisenbank
- RPSN – Roční procentní sazba nákladů

# 1. Úvod

Tato bakalářská práce je zaměřena na téma možnosti bydlení mladých lidí v Praze do třiceti let věku.

Momentální situace týkající se bydlení je velmi příznivá pro majitele nemovitostí, ne však pro zájemce o pronájem či zájemce stavby vlastní nemovitosti. Každým rokem rostou požadavky na nájemníky nemovitostí i na žadatele o hypoteční úvěr. Žadatelů o hypoteční úvěr k financování stavby či koupě vlastní nemovitosti je enormní množství, protože vlastní nemovitost je jistotou, kterou lidé hledají. Díky momentální situaci, která je spojena a značně ovlivněna koronavirovou pandemií, se ale několikanásobně zvýšila cena za materiál i případné odvedené práce při stavbě vlastní nemovitosti a tím došlo k růstu cen nemovitostí, které v současné době neodpovídají realitě. Postupným vývojem se naše společnost dostala od dob, kdy vlastník nemohl svévolně svoji nemovitost pronajímat a byt nebyl brán jako věc, až do doby, kdy jsou vlastníci nemovitostí chráněni zákonem a nejsou nijak limitováni. Mohou tedy nastavit vlastní ceny nájmu a nemovitostí a tento trend dlouhodobě roste. Zpravidla mladý člověk nemá prostředky na pořízení vlastního bydlení, volí tedy velmi často bydlení v pronájmu. Mladí lidé do třiceti let věku často volí z důvodu finanční zátěže bydlení poskytnuté školskými institucemi či možnost spolubydlení.

Cílem této bakalářské práce je porovnat způsoby financování bydlení, dále zjistit, jestli je reálné, aby si mladí lidé pořídili vlastní nemovitost v Praze a pokud ano, nalézt efektivní variantu financování.

Téma bakalářské práce jsem si zvolil z důvodu vlastního uvažování o bydlení v našem hlavním městě, tudíž je pro mě aktuální a praktické probrat různé aspekty týkající se této problematiky. Porovnáním jednotlivých způsobů financování koupě či výstavby vlastní nemovitosti zjistím efektivnost a finanční kalkulaci jednotlivých způsobů a mohu tuto studii dále použít pro vlastní osobní účely. Bydlení v Praze je také momentálně velmi diskutované v mediálním světě hlavně díky růstu zájmu občanů a potřebám mladých lidí. Současná vládnoucí koalice SPOLU má vlastní program vyčleněný pro řešení bytové situace mladých lidí a věřím tedy, že se toto téma dostane velmi brzy ještě více do popředí a bude náležitě řešeno.

## 1.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je zhodnotit trh nemovitostí v Praze z hlediska dostupnosti bydlení pro mladé lidi. Dílčím cílem je zhodnotit jednotlivé způsoby financování bydlení a možnosti koupě či výstavby vlastní nemovitosti.

## 1.2 Metodika

Závěrečná práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou. V teoretické části bude využita metoda sekundárního sběru dat, deskripce a komparace. Budou vysvětleny odborné pojmy a ekonomické kategorie z oblasti trhu nemovitostí s využitím relevantních zdrojů dat uvedených v seznamu literatury.

Analytická část práce bude soustředěna na význam bydlení, jeho postupný vývoj a na různé způsoby financování nemovitosti. Cílem analytické části bakalářské práce je zhodnotit bytovou situaci pro mladé lidi žijící v Praze a vytvořit kalkulace jednotlivých typů hypotečních úvěrů, porovnat financování pořízení vlastní nemovitosti a nájemního bydlení, dále získat a interpretovat data týkající se zájmu mladých lidí o vlastní bydlení a následné praktické řešení financování koupě bytové jednotky.

V analytické části BP bude využita metoda analýzy dokumentu, statistické metody a metody finanční matematiky. Na základě zjištěných dat bude navrženo optimální řešení bydlení pro mladé lidi dle jejich sociální a finanční situace. Budou vypočítány anuitní splátky použitím vzorců z finanční matematiky:

$$A = S_0 \cdot \frac{(q-1) \cdot q^n}{q^n - 1}$$

$$\frac{(q-1) \cdot q^n}{q^n - 1} = \text{umořovatel}$$

$$q = \text{úročitel}(1+i)$$

$$A = \text{anuita}$$

$$S_0 = \text{současná hodnota dluhu}$$

$$n = \text{doba splatnosti úvěru v měsících}$$

Bude vypočítán finanční rozdíl mezi dlouhodobým pronájmem nemovitosti a koupí financovanou hypotečním úvěrem / Americkou hypotékou/ dle vzorce:

$$FR = S\check{C}\acute{U} - (RSN * DM)$$

FR = Finanční rozdíl koupě a pronájmu nemovitosti

SČÚ = Splacená část běžného úvěru / Americké hypotéky

RSN = Rozdíl mezi měsíční hypoteční splátkou a měsíční nájemní částkou

DM = Doba splacení úvěru v měsících

Bude provedeno porovnání nabídek běžných hypotečních úvěrů a Amerických hypoték z hlediska koeficientu navýšení a RPSN. Pro výpočet koeficientu navýšení použijeme vzorec z finanční matematiky:

$$\text{Koeficient navýšení} = \frac{\text{celkové náklady na úvěr}}{\text{výše úvěru}}$$

V závěrečné práci bude využita metoda dotazníkového šetření pro zjištění momentální bytové situace mladých lidí v Praze a ověření jejich finanční gramotnosti.

## **2. Teoretická východiska**

### **2.1 Pohledy na bydlení**

V citované literatuře jsou definovány dva hlavní pohledy na bydlení, tj. bydlení považované za základní lidskou potřebu a bydlení považované za investici.

#### **2.1.1 Bydlení jako základní lidská potřeba**

Dle Paroubka a Štípka (2006) je bydlení potřebou stejně jako potřeba jíst či pít. Autoři popisují postupný vývoj bydlení, kdy dřív bydlení sloužilo hlavně pro uschování sebe samotného před nepříznivým počasím až po dnešní podobu bydlení, kdy umožňuje naplnit všechny naše potřeby.

Dle Polákové (2006) je potřeba bydlení jednou ze základních potřeb. Bydlení ale už neplní jen potřebu jistoty a bezpečí, ale převzalo i funkci sociální či kulturní. I proto je v Listině základních práv a svobod zakotven článek 12, který pojednává o obydlí. Samotná listina uvádí, že obydlí je nedotknutelné. Poláková (2006) dále popisuje byt jako spotřební statek, protože bez něj není možné žít příjmutně důstojný život. Dle jejího díla lze brát bydlení i jako investici a bydlení může být zdrojem finančních či sociálních zisků

#### **2.1.2 Financování bydlení jako investice**

Dle Blažka et al. (2006), může bydlení sloužit jako investice. Pokud chceme nakoupit byt či jinou nemovitost s investičním záměrem, měli bychom postupovat racionálně bez ohledu na emoce a osobní sympatie. Měli bychom si naplánovat časový horizont naší investice a výši samotné investice. Od těchto faktorů se dále odvíjí naše strategie. Už v roce 2006 bylo běžné, že ve Velké Británii či jiných okolních zemích bylo záměrem většiny investorů koupit nemovitost pod cenou, opravit ji a prodat za vyšší cenu. V té době ale takovému konání bránila sama Česká republika, která ustanovila, že pokud investor nakoupí a následně prodá nemovitost dřív než za 5 let od nákupu, musí zaplatit až 32% daň z rozdílu ceny pořízení a prodejní. Důvod je prostý, stát chtěl předejít případným spekulacím a cenovým bublinám, které by investoři mohli vytvářet. Autoři dále mluví o bydlení jako o investici, která při správném zacházení může několikanásobně vzrůst. Popisují vztah ceny bydlení a vzdálenosti od center zaměstnání. Mluví o pojmu urbánní ekonomie, což je obor, který se tímto specifíkem přímo zabývá. Dále zmiňují,

že významnou částí ceny nemovitosti tvoří tzv. transakční náklady. Transakční náklady definují jako náklady, které nezahrnují pouze finanční vyjádření nákladů, ale operují i s provizemi realitní společnosti či daněmi z převodu nemovitosti, s emocemi i s vynaloženým časem.

Poláková (2006) dále uvádí, že byt můžeme považovat i za společenský statek. Odkazuje se na Garnetta, který toto tvrzení podporuje názorem, že stejně jako silnice či školy tak i bydlení tvoří část infrastruktury a tím pádem má svůj podíl na prosperitě a růstu z hlediska ekonomiky.

## **2.2 Distribuce bytů**

Poláková (2006) dělí distribuci bytů na 2 kategorie, tj. distribuce prostřednictvím trhu a prostřednictvím administrativního rozdělování bytů.

### **2.2.1 Administrativní rozdělování bytů**

Přídělový systém je založen na myšlence, že nedostatek bytů může být vyřešen jejich přidělováním a výstavbou nových bytů. Za základní chybu této myšlenky považuje autorka skutečnost, že ceny bytů jsou nižší než jejich náklady. Díky této skutečnosti se celá struktura deformuje, protože obyvatelé přesouvají svoje finanční prostředky do jiných oblastí a tento způsob se stává neefektivním.

### **2.2.2 Tržní rozdělování bytů**

Jako druhou kategorii autorka definuje tržní rozdělování bytových jednotek, které reaguje na výši objektivních nákladů. Trh s nemovitostmi funguje autoregulačně, tj. že nabídka reaguje na poptávku a naopak.

Ort (2019) zmiňuje totožnou myšlenku, tj. že by nabídka měla reagovat na poptávku a naopak. Tím pádem by teoreticky mělo dojít k situaci, ve které by se ceny měly dostat na rovnovážný stav. Jak autor udává, to se ale zatím ještě nikde nestalo, ani v tak vyspělých zemích jako je Velká Británie či USA. Dle autora je to zapříčiněno skutečností, že stavebnictví z důvodu dlouhé výstavby nových nemovitostí nemůže tak pružně reagovat jako například prodejci rohlíků. Autor dále popisuje další principy trhu s nemovitostmi např. princip očekávání, princip substituce či princip dynamiky a změny. Princip očekávání mluví o skutečnosti, ve které člověk, který očekává vyšší prospěch

nemovitosti, je za ni ochotný utratit více finančních prostředků než při očekávání nízkého prospěchu nemovitosti. Princip dynamiky a změny mluví o faktu, že hodnota není statická veličina a postupem času a doby se mění. Ort ve svém díle dále zmiňuje skutečnost, že velmi důležitým základem pro správnou analýzu trhu jsou informace. Odkazuje se na Stiglera (1961), který napsal článek s názvem *Ekonomika informací*, kde informace dělí do tří skupin, tj. na perfektní informaci, asymetrickou informaci a nekompletní informaci. Jako perfektní informaci označuje informaci, kterou mají všechny subjekty trhu a je absolutně pravdivá. Tento typ informace je možné zaznamenat v matematice ale na reálném trhu prakticky neexistuje. Dále definuje nekompletní informaci, která vzniká tehdy, pokud žádný subjekt nemá perfektní informaci, ale ani žádný subjekt nemá výhodu nad dalšími subjekty. Jako asymetrickou informaci popisuje situaci, kdy má jeden subjekt lepší informace než subjekty ostatní. Ort dále popisuje teorii hodnoty, která se zabývá otázkami, co je to hodnota a jak hodnota vzniká. Autor popisuje postupný vývoj této teorie až do dnes, kdy se hodnota stala jakýmsi průnikem užitnosti, vzácnosti a nákladů a aplikuje ji na trh s nemovitostmi.

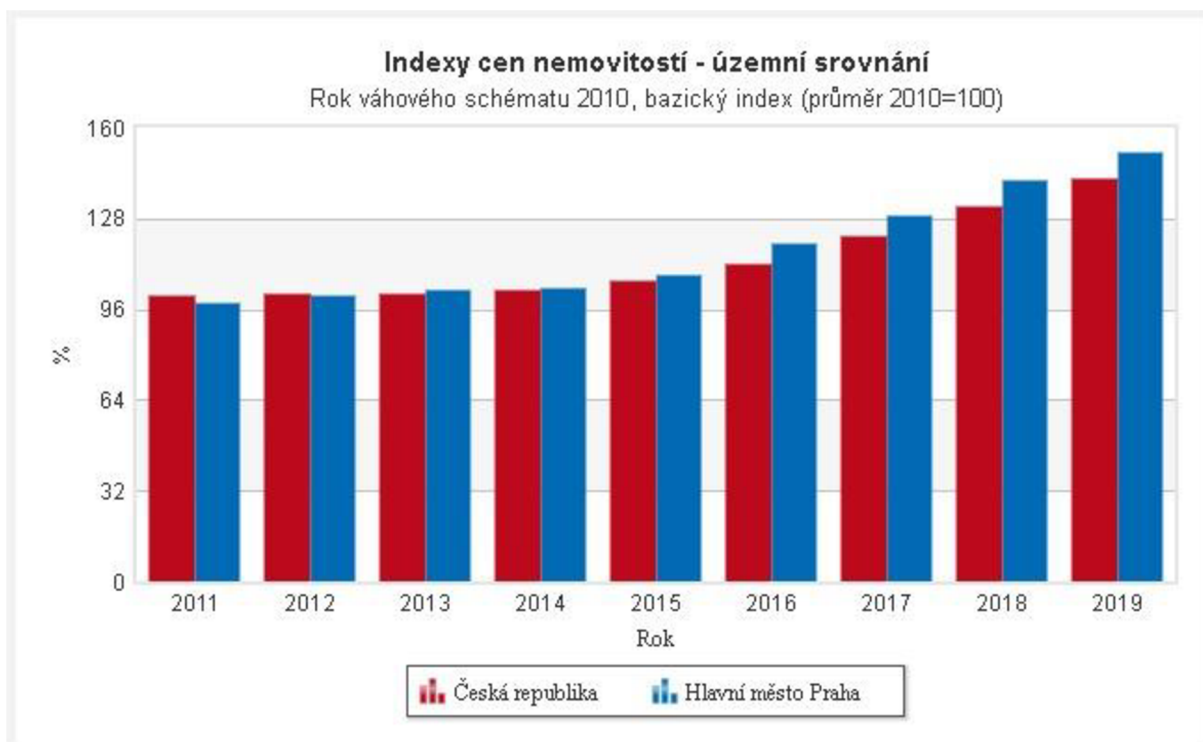
### **2.3 Faktory ovlivňující dostupnost bydlení v České republice**

Dle Hájkové (2021) jsou základními faktory ovlivňující dostupnost bydlení v České republice ceny jednotlivých nemovitostí, příjmy domácností, výše úrokových sazeb, státní legislativa, daňová politika a vyspělost trhu.

#### **2.3.1 Ceny nemovitostí**

Dle údajů z ČSÚ (2021) ceny nemovitostí dlouhodobě rostou jak na území celé České republiky, tak na území hlavního města Prahy.





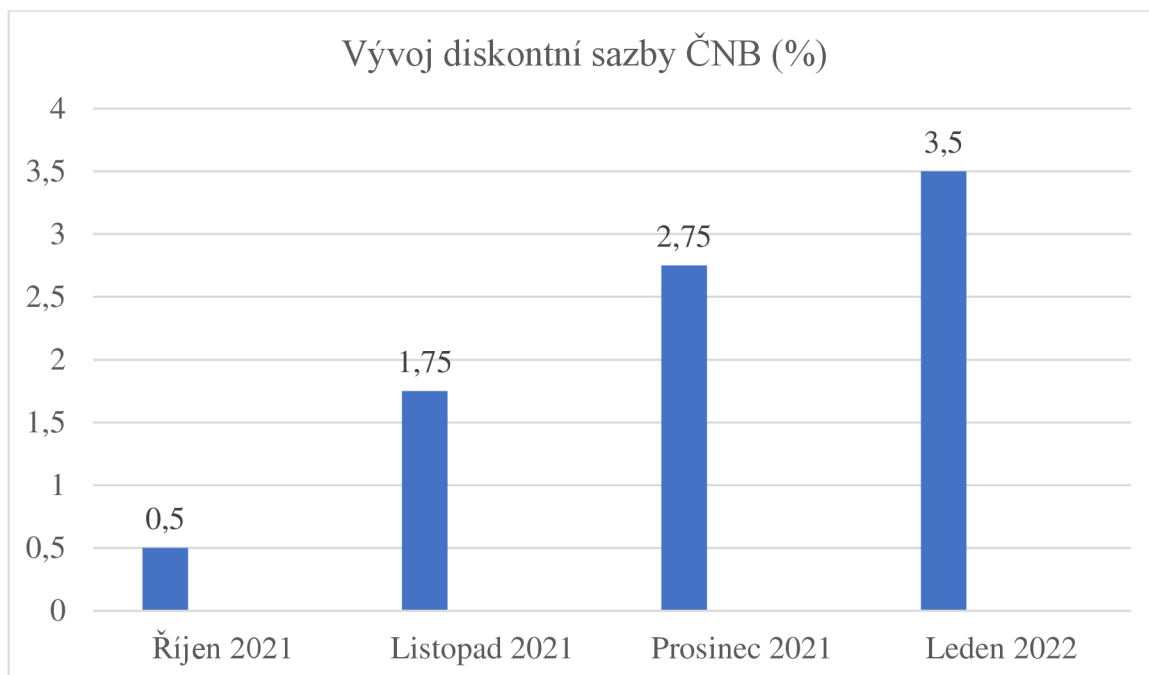
*Graf 1 - Vývoj ceny nemovitostí v České republice*  
Zdroj: ČSÚ (2019)

Dle Hájkové (2021) stojí za stále rostoucími cenami nemovitostí více faktorů, tj. růst sazeb daně z přidaného hodnoty u stavebních prací, rostoucí cena stavebního materiálu, konstantní růst minimálních mezd, problémy spojené s územními plány jednotlivých měst a zdržující povolávací procesy. V momentální situaci měla výrazný vliv na výše zmíněné faktory epidemiologická situace.

### 2.3.2 Úrokové sazby

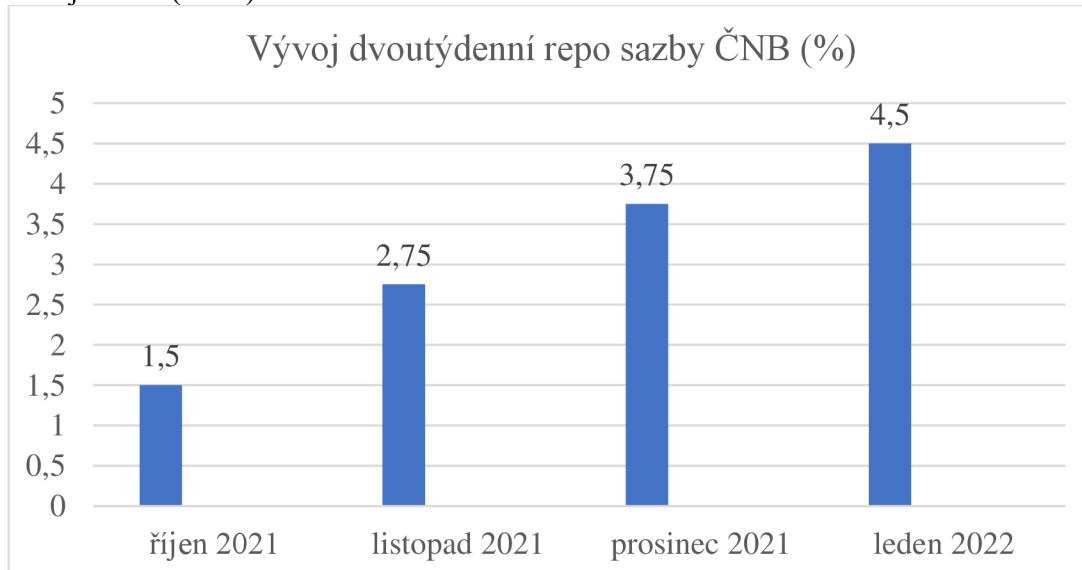
Úrokové sazby mají v posledních měsících rostoucí tendenci. Dle ČNB (2021) se Česká národní banka tímto zvýšením 2T repo sazby, lombardní sazby i diskontní sazby snaží dosáhnout 2% inflační hladiny, kterou momentálně překračuje o více než 3 %. ČNB stanovuje tento cíl na hranici let 2022 a 2023. Tento cíl se bude snažit dosáhnout navýšením úrokové sazby ČNB nad hranici 3 % a po dosažení 2% inflace má v plánu snižovat uměle navýšené sazby na hranici 3 % p.a., která je považována za přijatelnou hodnotu úrokových sazeb.

Z grafů č. 2, 3 a 4 vyplývá, že všechny tři hlavní úrokové sazby, tj. diskontní, lombardní a 2 T repo sazba v posledních měsících rostou.



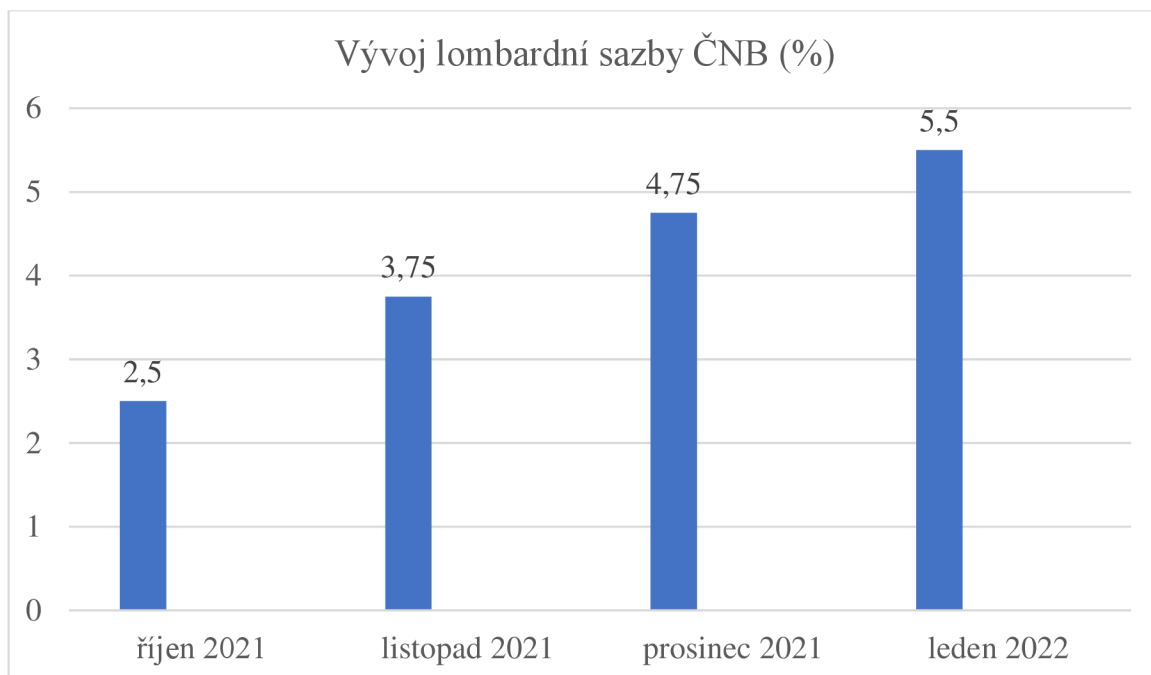
Graf 2 - Vývoj diskontní sazby (%) ČNB 2021

Zdroj: ČNB (2022)



Graf 3 - Vývoj dvoutýdenní repo sazby (%) ČNB 2021

Zdroj: ČNB (2022)

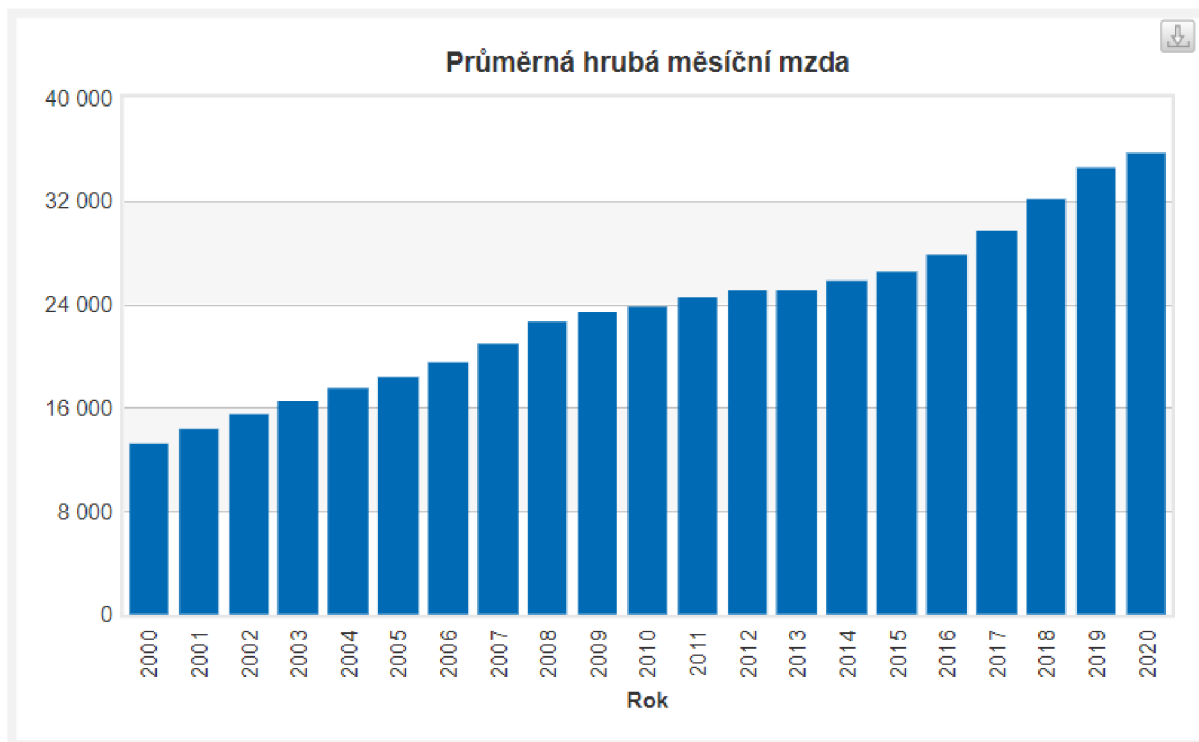


*Graf 4 - Vývoj lombardní sazby (%) ČNB 2021*  
Zdroj: ČNB (2022)

### **2.3.3 Výše příjmů obyvatel**

Dle ČSÚ (2020) má průměrná hrubá měsíční mzda od roku 2000 do roku 2020 rostoucí tendenci. Ve třetím čtvrtletí 2021 vzrostla průměrná hrubá měsíční mzda v ČR na 37 499 Kč. V Praze se tato hodnota dostala na 45 523 Kč, což byla nejvyšší hodnota ze všech měřených krajů. Nejnižší průměrná měsíční mzda byla dle ČSÚ (2020) v Karlovarském kraji, kde ve třetím čtvrtletí roku 2021 činila průměrná hrubá mzda 33 249 Kč. Všechny sledované kraje zaznamenaly od 3. čtvrtletí roku 2020 nárůst pohybující se cca o 5 %,

v Praze o 5,2 %, ve Středočeském kraji o 4,9 %, ale například ve Zlínském o 7 %.



Graf 5 - Vývoj průměrné hrubé měsíční mzdy (Kč) v České republice

Zdroj: ČSÚ (2020)

## 2.4 Vývoj bytové situace v České republice

Bytová situace se v České republice dlouhodobě vyvíjela a prošla rozsáhlými změnami.

### 2.4.1 Regulované nájemné

Ort (2019) zmiňuje skutečnost, že do roku 2010 platilo v České republice regulované nájemné. Majitel nemovitosti nemohl využít její plný potenciál, protože nájemné, které mohl požadovat, bylo předem stanoveno.

Ševčík et al. (2009) se dále zabývají tématem regulovaných nájmu. Jejich historii v České republice datují do doby 1. světové války. Regulace nájmu je velmi úzce spjatá s výše zmíněnou myšlenkou Polákové o distribuci prostřednictvím administrativního rozdělování bytů. Dle autorů má regulace nájmu vždy stejné negativní dopady, tj. pokles investic do výstavby nových bytů, tvorbu černého trhu či vytváření upřednostňovaných skupin.

Ort (2008) dále mluví o černém trhu, který regulované nájemné nepřímo vytvořilo. Před rokem 1990 existoval díky regulovanému nájemnému pouze černý trh s nemovitostmi, protože čeští občané nemohli byt vlastnit, ale mohli jej pouze užívat. Jedinou možností, jak svou nemovitost pronajmout, bylo dát ji k dispozici národnímu výboru, který ji poté nabídnul za regulované nájemné. Výše regulovaného nájemného byla tak nízká, že tuto možnost skoro nikdo nevyužíval a stát tak nepřímo podporoval vznik černého trhu. V roce 1994 vešel v platnost zákon bytech (č. 72/1994 sb.), který byt právně vymezil jako věc a tím podpořil pronajímání nemovitostí.

#### **2.4.2 Postupný vývoj bytové situace v ČR i Praze**

Dle Zdařilové (2008) v minulém století dlouhodobě klesal počet nově vystavených nemovitostí na českém území, v roce 1995 klesl až na 12 600 bytů. Tento pokles byl značný v porovnání s počtem nově vystavených bytových jednotek v minulém desetiletí, který se pohyboval okolo hranice 50 000. Na začátku nového tisíciletí začala developerská výstavba bytových domů. Zhoršila se ale kvalita nově vystavených nemovitostí a prudce se zvedla i cena bytů, která se v Praze zvedla z průměrných 20 000 Kč/m<sup>2</sup> na 100 000 Kč/m<sup>2</sup>. V roce 2007 se stalo největším stavenišťem naše hlavní město Praha. Developeři se začali soustředit na výstavbu luxusních bytů, které byly pro většinu obyvatelstva cenově nedostupné. Z tohoto důvodu vzrostl zájem o údržbu a rekonstrukci panelových domů, které byly cenově přijatelnější.

Dle Orta (2019) se na českém území v roce 2019 dostala bytová situace do momentu převahy poptávky nad nabídkou a vznikla takzvaná cenová bublina. Jako cenovou bublinu chápeme situaci, kdy není cena tvořena racionálně dle nákladů a odpovídající ceně zboží, ale kdy je cena určena subjektivně a spekulativně. Důvodem vzniku těchto cenových bublin je například neinformovanost poptávajících stran či strach kupujících stran z budoucího růstu ceny.

### 2.4.3 Bydlení od roku 2010 v Praze

Dostupnost bydlení v Praze pro mladé lidi je v momentální situaci velmi nepříznivá. Hlavním aspektem, proč je pro mladého člověka těžké najít si přijatelné bydlení v našem hlavním městě, je zvyšující se cena bytů a obytných domů.

Dle Znamenáčkové (2018) se od roku 2014 do roku 2018 cena nemovitostí v Praze zvýšila o 68 %. Dle údajů z Českého statistického úřadu (2018) je tento nárůst značně vyšší v porovnání s průměrem 15% růstu ceny nemovitostí v celé Evropské unii od roku 2010 do roku 2018. Pražský nárůst cen nemovitostí dále můžeme porovnat s údajem zjištěným z území celé České republiky, ve které průměrně vzrostly ceny nemovitostí mezi roky 2010 a 2018 o 37 %.

Dle Znamenáčkové (2018) je jedním z hlavních důvodů růstu cen nemovitostí v Praze délka řešení administrativních záležitostí při výstavbě nové nemovitosti.

Lamač & Samec (2018) se snaží tento problém s nárůstem cen nemovitostí vyřešit větším podílem města na výstavbě nových bytů. Autoři žádají intenzivnější zapojení města do výstavby vlastní činností ale i spoluprací s developery a tím předchází případnému problému s nedostatkem finančních prostředků. Dle jejich názoru by potřebné finance mohly být přijaty od majitelů více nemovitostí a podporují názor mluvící o zvýšení daňových povinností pro majitele více než jedné nemovitosti.

Dalším důležitým aspektem, proč je pro mladé lidi v Praze složité najít vhodné bydlení, je podíl příjmů a výdajů na bydlení.

Dle Znamenáčkové (2018) využijí pražští obyvatelé až 41 % svých příjmů na náklady spojené s bydlením.

Dle Holého (2020) vypočítal Český statistický ústav průměrnou mzdu v Praze ve 4. čtvrtletí roku 2020 na 45 944 Kč. Pokud bychom vzali údaj z roku 2018 tj., že až 41 % svých příjmů vydá člověk bydlící v Praze na bydlení, vyčíslili bychom tuto hodnotu až na 18 837 Kč. Tato částka je pro mladé lidi velice vysoká. Dalším faktorem zvyšující cenu, jak koupě, tak pronájmu nemovitostí v Praze, je vysoký zájem lidí. Dle Českého statistického úřadu (2020) počet obyvatel našeho hlavního města každým rokem roste. V roce 2016 měla Praha 1 280 528 obyvatel, v roce 2020 již 1 335 084.

## 2.5 Možnosti bydlení v České republice

Nejužívanějšími typy bydlení v České republice je nájemní bydlení a vlastnické bydlení. Mladými lidmi je ale často využíváno i bydlení poskytované školními institucemi či alternativní způsoby bydlení.

### 2.5.1 Školské kolejní ubytování

Krátkodobou možnost ubytování mají studenti vysokých škol formou využití kolejních prostor. Tuto možnost nabízí Vysoká škola ekonomická, Univerzita Karlova i Česká zemědělská univerzita. Hlavní výhodou této možnosti bydlení je jeho cena, která se u jednoho lůžka pohybuje od 2 340 Kč do 3 900 Kč měsíčně bez poplatků. Tato částka je v porovnání s placením běžného nájemného či využíváním ubytoven výhodnější. Další výhodou je skutečnost, že většina studentských kolejí je sice zařazena pod jednotlivými univerzitami, ale jsou přístupné všem prezenčně studujícím studentům na veřejných vysokých školách. Jako hlavní nevýhodu vidíme skutečnost, že budeme bydlet s ostatními spolustudenty. Je tedy možné, že se mohou vyskytnout problémy v rámci sociálních vztahů se spolubydlicími. Naše soukromí je touto skutečností také značně ovlivněno. Faktory, které ovlivňují přijetí na studentskou kolej jsou časová náročnost a vzdálenost našeho dojíždění do univerzitních prostor či počet ukončených studijních ročníků.

### 2.5.2 Alternativní způsoby bydlení

Dle Lamače & Samce (2018) se v České republice vyskytují 2 hlavní alternativní formy bydlení, tj. cohousing a baugruppe, které vznikají ve větších městech jako reakce na nedostupnost běžného bydlení pro střední třídu obyvatelstva země.

Dle autorů je cohousing alternativní formou bydlení, která je založená na vlastnictví bytu či domu a spoluvlastnění společných prostor např. dětských hřišť či jídelen. Tento způsob bydlení má za úkol vzít pozitivita bydlení na vesnici a přenést je do reálného fungování ve 21. století.

Doudová et al. (2015) definují baugruppe jako alternativní způsob bydlení, kdy se domluví skupina lidí, kteří společně financují koupi pozemku a výstavbu bytového domu. Skupina nemusí jen koupit pozemek, na kterém poté staví, mohou využít pozemek jejich člena či rekonstruovat již stojící objekt. Předem si nastaví pravidla a tím vytvoří

vzájemnou důvěru, která je v tomto projektu velmi důležitá. Komunikace a důvěra jsou základními stavebními kameny tohoto způsobu bydlení. Ústřední osoba baugruppe projektu je projektový manažer, který sestavuje účetnictví, komunikuje s úřady a koriguje diskuzi mezi členy. Dle autorů má baugruppe značné množství výhod, za jednu z hlavních autoři považují užití finančních prostředků. Členové těchto projektů značně ušetří finanční prostředky při vynechání účasti developerů. Další výhodou je výběr lokality, který se značně rozšiřuje díky podpoře ostatních členů. S baugruppe dosáhnete na lokality, které byste sami financovat nezvládli. Další pozitivní motivací je skutečnost, že vytváříte vlastní projekt, sami navrhujete plán vaší nemovitosti a začleňujete svoje připomínky, poznámky a požadavky. Jako další výhodou tohoto typu alternativního bydlení vidí autoři případné sousedské vztahy. Předem své sousedy znáte a můžete se tedy připravit na budoucí soužití. U tohoto typu alternativního bydlení vzniká smlouva, která je podepsána všemi účastníky projektu před prvním užitím finančních prostředků. Smlouva definuje pravidla, která upravují například hladký chod projektu či vstup nových členů. O vstupu nových členů rozhoduje celá skupina společně. V Německu již tento typ bydlení využívají města jako například Hamburg či Mnichov k podpoře bytové politiky, vznikly zde již webové stránky, které nabízejí startující projekty, do kterých se zájemci mohou zapojit. V České republice tento model zatím není veřejně znám a města ho nevyužívají.

## **2.6 Bytová situace ve Slovenské republice**

Dle Eurostatu (2018) až 90,5 % občanů ve Slovenské republice vlastní nemovitost, ve které i sami bydlí. Tento údaj je vysoce nad evropským průměrem, který činí 30 %. Pouze 9,5 % slovenských občanů bydlí v nájemním bydlení, z toho 3 % tvoří soukromé nájemní bydlení, 3,5 % podíl vlastnictví bývalých bytových družstev a 3 % jsou ve vlastnictví bytových samospráv. 74 % slovenských obyvatel ve věkovém rozmezí 18 až 34 let bydlí ve společné domácnosti se svými rodiči. Tento procentuální podíl je nejvyšší ze všech členských zemí Evropské unie.





Obrázek 1 - Cena bytových jednotek v Evropské unii (EUR/m<sup>2</sup>) - 2021  
Zdroj: Deloitte (2021)

Obrázek č. 1 vypovídá o ceně nových bytových jednotek ve Slovenské republice. Tato cena činí 1 941 EUR/m<sup>2</sup>, což k dnešnímu dni 22.02.2022 činí 47 082 Kč/m<sup>2</sup>. Tato cenová hodnota zaznamenala 9,66% nárůst od roku 2020, kdy průměrná cena za novou bytovou jednotku na Slovensku činila 42 533 Kč/m<sup>2</sup>. Nejvyšší průměrnou cenu nových bytových jednotek zaznamenalo Rakousko a Francie, nejnižší naopak Bulharsko.

Dle Medkové (2020) má Slovensko problém s bytovou situací v zemi. Dle autorky se tento dlouhotrvající problém prohloubil pandemickou krizí, která zvýraznila povědomí o nedostupnosti bydlení zejména pro mladé lidi ve velkých městech. Nedostatečná situace

je například v Bratislavě, kde převládá podíl soukromého vlastnictví bytových jednotek na úrovni 80 % a pouze 11% podíl nájemního bydlení, cca 4 000 – 4 500 lidí bez domova. Jako hlavní problém autorka identifikuje fakt, že pouze 1 % bytových jednotek jsou obecní byty. Tato krize nedostatku obecních bytových jednotek není doménou pouze Bratislavy ale i celé Slovenské republiky. Zapříčinila to zejména privatizace a rozprodej majetku, v důsledku toho jsou byty nedostatkovým zbožím, města jako například Žilina prodaly úplně všechny svoje bytové jednotky.

## **2.7 Financování bydlení**

Financování bydlení může probíhat buď z vlastních zdrojů či ze zdrojů cizích. Volbu těchto zdrojů značně ovlivní rozhodnutí mezi nájemním bydlením a pořízením vlastní nemovitosti.

### **2.7.1 Pronájem nebo pořízení vlastní nemovitosti?**

Dle Syrového (2003) jsou dvě alternativy mezi kterými zájemce o bydlení rozhoduje, tj. jestli si bude nemovitost pronajímat či si jí koupí. Jedním z hlavních aspektů, který toto rozhodování ovlivňuje, je flexibilita. Flexibilita je značně výhodnější v případě pronájmu. Nájemník má značně jednodušší cestu do zahraničí, změnu práce či případné stěhování. Z toho důvodu volí mladí lidé právě variantu nájmu. Dalším důvodem, proč mladí lidé volí variantu nájmu, je finanční náročnost, která se dále prolíná se závazkem platit. V případě úvěru a odkupu vlastního bydlení klient ručí celou pořízenou nemovitostí. Při neplacení závazku je banka oprávněna nemovitost prodat. Dle autora se při neplacení nájmu a neplacení úvěru vyskytneme ve stejné situaci, v obou případech bydlení ztratíme. Strach z dlouhodobého závazku je dle autora tedy spíše strašákem než důvodnou obavou.

Autor díky zmíněným důvodům považuje za výhodnější variantu pořízení vlastní nemovitosti. Při koupi nemovitosti volíme mezi financování této koupě vlastními prostředky či cizími zdroji. Nejvyužívanější formou získání cizích zdrojů pro koupi nemovitosti na území České republiky je běžný hypoteční úvěr.

## 2.7.2 Hypoteční úvěr a stavební spoření

Dle Soukala (2015), který hypoteční úvěr dále popisuje, se jedná o dlouhodobý úvěr, který dle účelu využití trvá 5-20 let. Tento typ úvěru je zajištěn zástavním právem nemovitosti. Při nesplacení našeho závazku má banka právo prodat naši nemovitost a splatit tímto způsobem část našeho dluhu. Hypoteční úvěry dělíme mezi účelové a neúčelové. V případě úvěru účelového jsme povinni nabyté finance použít pouze na investice spojené s nemovitostí. Touto investicí může být například pořízení nemovitosti, výstavba nemovitosti či její rekonstrukce. Jednou ze zvláštností tohoto typu úvěru je skutečnost, že se anuitní splátka v určitých intervalech mění v závislosti na změnách úrokových sazeb. Spotřebitel si zvolí dobu, kdy bude anuita a její úrok konstantní, bývá to většinou 3, 5 nebo 10 let. Po uplynutí této doby se změní výše anuity i úrok. V minulosti mohl klient hypotečního úvěru zaplacené úroky odečíst ze svého základu daně a tím tento základ daně snížit. Tato skutečnost již několik let neplatí.

Dle autora zná u účelového úvěru poskytovatel záměr, který s ním klient má. Z tohoto důvodu jsou tyto úvěry výhodnější z hlediska úroků z úvěru díky větší důvěře mezi bankou a příjemcem úvěru.

Prvním hypotečním účelovým úvěrem je úvěr bez doložení příjmů. V tomto případě je poskytovatel úvěru schopen poskytnout zájemci pouze 50 až 60 % z ceny nemovitosti. Tato částka je ovlivněna nedůvěrou poskytovatelů úvěru, která se zakládá na faktu, že nemají informace o příjmech příjemce tohoto úvěru. Riziko spojené s nedostatečným splácením úvěru či úplným neplacením se v tomto případě zvyšuje.

Dalším typem hypotečního úvěru je takzvaná Americká hypotéka. Tato hypotéka je neúčelovým hypotečním úvěrem. Je sice určena také na užití v oblasti bydlení, ale na rozdíl od běžného účelového hypotečního úvěru je určena na financování čehokoliv souvisejícího s bydlením. Banky také poskytují tzv. kombinovanou hypotéku. V tomto typu úvěru splácí klient pouze úroky z úvěru a zbytek investuje do investičního životního pojištění. Tento typ se již příliš nevyužívá a klienti raději volí jiné druhy úvěrů. Hypotéka na pronájem je druh účelového hypotečního úvěru, kdy poskytovatel úvěru bere v potaz případné příjmy z pronájmu nemovitosti a zahrnuje je do příjmů při žádání o tento typ úvěru. Předhypoteční úvěr je poskytován klientům, kteří nemají ve vlastnictví nemovitost, kterou v tomto úvěru mohou ručit. Autor uvádí jako příklad družstevní byt, kdy tento byt není ve vlastnictví klienta a tímto úvěrem se překlenuje doba mezi

převodem tohoto bytu do osobního vlastnictví. Předposledním typem hypotečního úvěru je hypoteční úvěr s neúčelovou částí. U tohoto typu úvěru je určitá část, u které poskytovatel úvěru nemá přehled, jak ji klient utratí.

Posledním typem je hypoteční kontokorent, který může klient čerpat dlouhodobě, ale nemusí vyčerpat jeho celou částku.

Dle Sabotínova a Syručka (2018) je druhou variantou financování pořízení nemovitosti financování z vlastních finančních zdrojů. V tomto případě se nejčastěji setkáváme se stavebním spořením. Tento typ spoření je často vyhledáván pro jeho návaznost se stavebním úvěrem. V tomto případě začíná klient spořicí fází, kdy spoří vlastní finanční prostředky na bankovní účet se stavebním spořením. Stavební spoření je nastaveno na cílovou částku, kterou by mělo postupným doplňováním docílit. Pokud by klient chtěl finanční prostředky vybrat před naplněním částky stavebního spoření, je sankcionován.

Při naplnění částky může začít druhá fáze, tj. jednání o stavebním úvěru.

Aktuální úrokové sazby – leden 2021								
Banka	1 fixace	3 fixace	5 fixace	7 fixace	10 fixace	15 fixace	20 fixace	LTV
Air Bank	---	---	1,99	2,09	2,19	---	---	do 80 %
Banka <del>Creditas</del>	---	2,39	2,19	1,99	1,89	---	---	do 80 %
Česká spořitelna	2,74	2,24	2,14	2,14	2,24	2,44	2,84	do 80 %
ČSOB	1,99	1,99	2,09	2,19	---	---	---	od 70 do 80 %
<del>Equa</del> Bank	3,99	1,89	1,89	---	---	---	---	do 80 %
Fio banka	1,38	1,48	1,58	---	---	---	---	do 80 %
Hypoteční banka	1,99	1,99	2,09	2,19	---	---	---	od 70 do 80 %
Komerční banka	2,49	2,29	2,29	2,29	2,29	2,49	---	do 80 %
mBank	2,74	2,69	1,64	---	---	---	---	do 80 %
Moneta Money Bank	1,89	1,89	1,89	1,99	1,99	---	---	do 80 %
Raiffeisenbank	1,99	1,99	1,99	1,99	2,09	2,39	---	od 70 do 80 %
Sberbank	2,29	2,29	1,89	1,89	1,89	---	---	do 80 %
<del>UniCredit</del> Bank	---	1,69	1,79	1,99	2,19	---	---	do 80 %

Tabulka 1 - Úrokové sazby hypotečních úvěrů (%) - leden 2021

Zdroj: Jana Zámečnicková (2021), Aktuální sazby hypoték: [www.hypindex.cz](http://www.hypindex.cz)

Tabulka č. 1 podává informace o ročních úrokových sazbách běžných hypotečních úvěrů k 1. lednu 2021. Hypoteční úvěr s nejnižší úrokovou sazbou s fixací 1 roku poskytuje Fio banka ve výši 1,38 % p.a. Tento věřitel poskytuje hypoteční úvěr s nejnižší roční úrokovou sazbou s fixací na 3 i 5 let. Naopak nejvyšší roční sazbu s 1letou fixací nabízí Equa bank, dále 3letou fixací mBank a 5letou Komerční banka.

Banka	Fixace 1 rok	Fixace 3 roky	Fixace 5 let	LTV
Air Bank	—	—	3,74	do 80 %
Banka Creditas	—	4,39	4,29	do 80 %
Česká spořitelna	4,74	4,24	4,14	do 80 %
ČSOB	4,59	4,39	4,19	od 70 do 80 %
Equa Bank	—	4,49	4,49	do 80 %
Fio banka	4,08**	4,08**	3,98**	do 80 %
Hypoteční banka	4,59	4,39	4,19	od 70 do 80 %
Komerční banka	4,49	4,39	4,19	do 80 %
mBank	3,99	3,99	3,99	do 80 %
Moneta Money Bank	4,39	4,39	4,29	do 80 %
Raiffeisenbank	4,99**	4,69**	4,59**	od 70 do 80 %
Sberbank	3,89	3,89	3,79	do 80 %
UniCredit Bank	—	4,19	4,09	do 80 %

Tabulka 2 - Úrokové sazby hypotečních úvěrů (%) - leden 2022

Zdroj: Jana Zámečnicková (2022), Aktuální sazby hypoték, [www.hypoindex.cz](http://www.hypoindex.cz)

\*\* - sazby jsou vyšší, než byly 1. prosince 2021

Z tabulky č. 2 vyplývá, že vzrostly všechny nabídky úrokových sazeb hypotečních úvěrů od všech zmiňovaných věřitelů. Nárůst se pohybuje většinou v rozmezí 2-3 % p.a., největší nárůst eviduje nabídka hypotečních úvěrů s úrokovou sazbou se 3roční fixací.

### 2.7.3 Úvěrový program pro mladé lidi

Další možností financování koupě vlastní nemovitosti je využití úvěrového programu pro mladé lidi do 40 let pečující o dítě do 15 let. Tento program vytvořil sám stát, který se snaží pomáhat mladým lidem při pořízení vlastního bydlení. Výhodou programu může být bezplatné předčasné splacení, bezplatné konzultace či dotace při narození či osvojení dítěte. Tento program může občan použít na koupi domu, koupi bytu, výstavbu novostavby, modernizaci obydlí a koupi podílu v bytovém družstvu. Výše úvěru se odvíjí

od čeho účelu, např. při modernizaci obydlí se pohybuje mezi 50 000 až 600 000 Kč. Aktuální úroková sazba je 1 % p.a., což je nejuhodnější nabídka všech poskytovatelů finančních úvěrů v České republice.

#### **2.7.4 Bytová politika pro mladé lidi v ČR a EU**

Dle Kosteckého et al. (2010) je společnou chybnou doménou bytové politiky České republiky a bytové politiky okolních zemí fakt, že bytová politika necílí přímo na podporu mladých lidí. Mladí lidé spadají do sekce nízkopříjmových obyvatel a „soupeří“ s občany jim věkově nevyrovnaným.

Hlavním pilířem evropské bytové politiky se stal od 90. let příspěvek na bydlení. Finanční příspěvek je míněn hlavně jako příspěvek pro nájemní bydlení, ne pro bydlení vlastní. Dalším aspektem, který v bytové politice hraje významnou roli, je rozdíl mezi rodinou a jednotlivcem. Evropské státy podporují mladé rodiny daňovými odpočty, či příspěvky a podporují komplexně mladé rodiny, u jednotlivců se soustředí spíše na řešení konkrétních problémů.

Fungování příspěvku lze rozdělit na model kontinentální a model britský. Model kontinentální je založený na 3 základních principech. První princip mluví o faktu, že příspěvek nepokrývá všechny náklady spojené s domácností. Druhý princip zmiňuje, že při růstu nákladů musí růst i podíl zapojení se domácnosti na pokrytí těchto nákladů. Třetí princip stanovuje minimální podíl, který musí domácnost financovat z vlastních prostředků pro pokrytí jejich nákladů. Britský model nepodporuje první princip kontinentálního modelu, to znamená že při nedostatečném finančním příjmu domácnosti příspěvek pokrývá všechny náklady s domácností spojených. Tento model pracuje s principem, při kterém, pokud příjem domácnosti přesáhne životní minimum, příspěvek rapidně klesá.

Česká republika také nepovažuje mladé lidi za specifickou skupinu a nepomáhá této skupině konkrétně. Česká republika vidí podporu mladých lidí v programech regionálního rozvoje a evropských fondech, kde ale opět mladí lidé netvoří specifickou skupinu. Hlavní náplní podpory je poskytnutí finančního příspěvku na bydlení. V našem státě ale na rozdíl od ostatních evropských států funguje podpora i pro vlastníka nemovitosti. Nárok na příspěvek má vlastník nemovitosti, nájemce, nikoliv však podnájemce, který jsou v bytě přihlášen k trvalému pobytu a splňuje následující

podmínky: „jeho náklady na bydlení jsou vyšší než 0,3násobek rozhodného příjmu rodiny (0,35násobek rozhodného příjmu rodiny na území hl. m. Prahy) a současně 0,3násobek rozhodného příjmu rodiny (na území hl. m. Prahy 0,35násobek rozhodného příjmu rodiny) není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení.“

Další podporou poskytovanou státem zaměřenou na mladé lidi jsou tzv. startovací byty. Startovací byty jsou byty poskytnuté se smlouvou na dobu určitou 1 rok a možností prodloužení smlouvy až na 4 roky s nájemní cenou 50 Kč/m, která každým dalším rokem smlouvy roste o 10 Kč za rok.

### **2.7.5 Potřeby mladých lidí**

Mladí subjektivně vyjadřujeme jako věk 18-30 let.

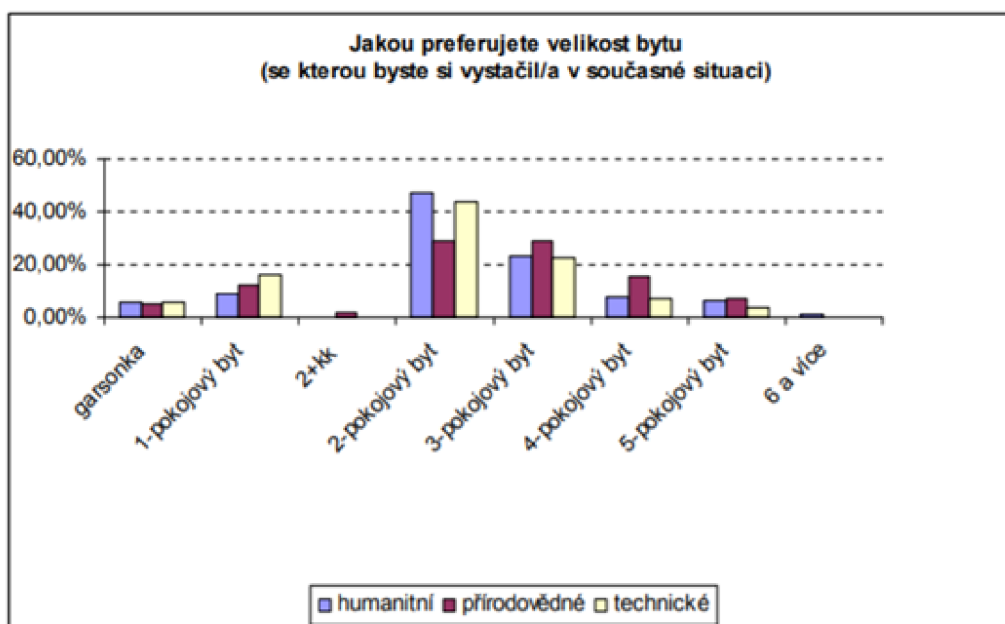
Dle Sociologického ústavu Akademie věd ČR (2021), který provedl průzkum u obyvatel velkých měst v České republice ve věku 18–35 let, žije 36 % této věkové skupiny u rodičů, příbuzných či přátel. Zbýlých 64 % žije samostatně, 29 % ve svém vlastním bydlení a 35 % v nájemním bydlení. 80 % mladých respondentů uvedlo, že jsou jim poskytovány horší podmínky pro samostatné bydlení než pro předchozí generace. Z toho 30 % respondentů viní špatnou situaci v neefektivní distribuci bytů státem, tito respondenti kritizují bytovou politiku a 42 % viní investiční nakupování bytů, které zvedá jejich hodnotu. Mladí vlastníci bydlení nabyly tento majetek zejména díky svým rodičům. Z mladých vlastníků je 40 % dostalo darem od příbuzných, 26 % si mohlo vlastní nemovitost postavit díky finanční podpoře svých rodičů. Z tázaných mladých respondentů má 57 % z nich pocit, že jejich současné místo bydlení není místem, kde by se chtěli dlouhodobě usadit. Díky tomuto vysokému procentu byla respondentům položena další otázka, tj. jak by vypadalo ideální bydlení, které by nebylo omezeno finančními prostředky. Výsledkem byly výhledy s preferencí vlastních rodinných domů, méně vyskytovanou variantou bylo bydlení v bytovém domě.

Dle Caseyho (2008) hraje u mladých lidí zásadní roli podpora rodiny. Z jeho výzkumu provedeného na území Spojeného království vyplývá, že mladí lidé s podporou rodiny zvládají těžkosti spojené s bydlením lépe než ti bez rodinné podpory. Jako případné problémy, se kterými se musí mladí lidé vypořádat, označuje rozchod s partnerem, bezdomovectví či problémy s drogami. Dalším důležitým aspektem je výběr místa. Mladí lidé jsou ochotni více investovat do nemovitostí v lokalitách, které jim vyhovují.

Faktorem, který může hrát roli, je vzdálenost od rodiny, dostupnost škol pro rodiny s malými dětmi či možnost sociálních aktivit.

Skupinu mladých lidí dělíme dle faktorů, prvním je typ nejvyššího dosaženého vzdělání. Dle Ferka a Zdařilové (2009) se preference mění již jiným oborem studovaným na vysoké škole. Autoři porovnávali studenty vysokých škol s technickým, přírodovědným a humanitním zaměřením. Z průzkumu vychází, že v momentální situaci by největší počet studentů ze všech tří oborů volilo 2pokojový byt. Již v této situaci se značně liší procento preferencí. U humanitních oborů by toto řešení preferovalo přes 40 % respondentů, lehce přes 40 % u technických oborů, ale pouze 25 % přírodovědně zaměřených respondentů. Velkou roli hraje i kraj, ve kterém se respondenti vyskytují. 90,48 % respondentů tázaných v Praze by nechtělo měnit svoje bydliště v rámci kraje. Naopak respondenti, kteří by se chtěli stěhovat do našeho hlavního města, byli nejčastěji z kraje Pardubického (43,75 % respondentů by se chtělo stěhovat do Prahy), z Karlovarského (37,5 %) a Vysočiny (35,29 %).

Obrázek č. 2 nám odpovídá na otázku preference velikosti bytu, která by byla v momentální době pro tazatele dostatečná.

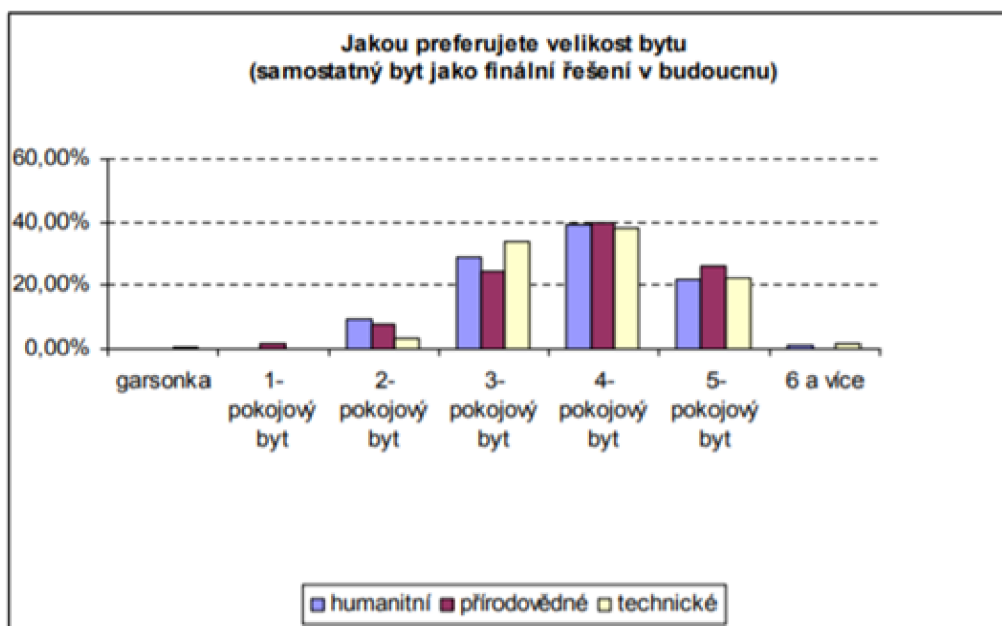


Obrázek 2 – Momentální preference mladých lidí v oblasti bydlení

Zdroj: Ferko M. Zdařilová R. Bydlení pro mladou generaci - výsledky průzkumu. 2009.

Obrázek č. 2 znázorňuje preferenci velikosti bytu v budoucím bydlení.





Obrázek 3 – Preference mladých lidí v oblasti budoucího bydlení

Zdroj: Ferko M. Zdařilová R. Bydlení pro mladou generaci – výsledky průzkumu. 2009.

### 3. Vlastní práce

V analytické části se zaměříme na uvedení konkrétních variant financování vlastního bydlení, požadavků u jednotlivých způsobů a porovnání jejich výhod a nevýhod dle doby splácení a výše úrokové míry.

#### 3.1 Financování bydlení v Praze

Zvažujeme dva typy bydlení z hlediska vlastnictví, tj. vlastní bydlení a nájemní bydlení. Jednotlivě zhodnotíme způsoby financování koupě vlastní nemovitosti a financování cizími zdroji.

##### 3.1.1 Koupě vlastní nemovitosti

Tato koupě může být financována variantně vlastními či cizími zdroji. Hlavními poskytovateli cizích zdrojů jsou české banky, mezi které řadíme například Československou obchodní banku, Komerční banku, Raiffeisenbank. Hlavními využívanými cizími zdroji jsou běžné hypoteční úvěry a Americké hypotéky.

##### Modelová situace ke srovnání nabídky běžných hypotečního úvěru

V této kapitole nastíníme nabídky hypotečních úvěrů 4 vybraných bank 2 mladým fiktivním žadatelům. Těmito bankovními institucemi jsou Československá obchodní banka, Komerční banka, Raiffeisenbank. Analýza je využita pro variantní řešení žádosti o hypoteční úvěr.

Pro naši modelovou situace využijeme koupi nemovitosti s rozlohou 22 m<sup>2</sup> a rozložením 1+kk, s cenou nemovitosti 3 690 000 Kč. Pracujeme s informací, že měsíční splátka hypotečního úvěru nesmí přesáhnout 45 % čisté mzdy žadatele, z důvodu snížení rizik pro věřitele.

Shrnutí modelové situace		
Účel hypotečního úvěru	koupě bytu • Užitná plocha bytu 22 m <sup>2</sup>	
Cena nemovitosti	3 690 000 Kč	
Výše hypotečního úvěru	3 321 000 Kč	
Žadatel o hypoteční úvěr	Muž	Žena
	Věk: 29 let	Věk: 29 let

Tabulka 3 - Modelová situace k porovnání běžných hypotečních úvěrů

Zdroj: vlastní zpracování

## Československá obchodní banka, a.s.

Československá obchodní banka na svých webových stránkách nabízí hypoteční úvěry s fixací ročního úroku na 1, 3, 5, 7 a 10 let. Tato fixace určuje dobu, ve které nebude změněna výše úrokové sazby hypotečního úvěru. Hlavní výhodou volby vysokého počtu let fixace hypotečního úroku je jistota výše úrokové sazby, nevýhodou může být případné snížení úrokové míry v příštích letech, které se ale nedotkne klientů s dlouholetou fixací. Tabulka č. 4 definuje nabídku ročních úrokových sazeb Československé obchodní banky ke dni 04.02.2022 s jednotlivými variantami dob fixací.

Doba fixace	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let
Roční úrokové procento p.a. (%)	5,79	5,29	4,99	4,99	4,89

Tabulka 4 - Úrokové sazby běžného hypotečního úvěru (%) ČSOB

Zdroj: [www.csob.cz](http://www.csob.cz)

Pro výpočet bude použita 5letá fixační doba úrokové sazby.

<b>Základní informace o hypotečním úvěru</b>	
Účel hypotečního úvěru	Koupě bytu
Celková hodnota nemovitosti (v Kč)	3 690 000 Kč
Výše hypotečního úvěru (v Kč)	3 321 000 Kč
Vlastní prostředky (v Kč)	369 000 Kč
LTV (loan to value)	90 %
<b>Splácení hypotečního úvěru</b>	
Typ splácení	anuitní
Doba splatnosti	20 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let
Výše měsíční splátky (v Kč)	21 899 Kč
Výchozí úroková sazba (v %)	4,99 % p. a.
<b>Poplatky</b>	
Poplatek za zpracování úvěru (v Kč)	zdarma

Poplatek za vedení a správu úvěrů (v Kč)	zdarma
Za čerpání úvěru na základě podaného návrhu na vklad zástavního práva do katastru	2000 Kč
Poplatek za ověření dvou podpisů (v Kč)	60 Kč
Návrh na vklad zástavního práva (v Kč)	2000 Kč

Tabulka 5 – Nabídka běžného hypotečního úvěru u ČSOB

Zdroj: www.csob.cz

Výpočet měsíční anuitní splátky	
Celková výše hypotečního úvěru	3 321 000 Kč
Doba splácení úvěru	20 let = 240 měsíců
Výše úrokové sazby	4,99 % p. a = 0,416 % p. m.
<p>Anuitní (měsíční) splátka:</p> $A = S0 \cdot \frac{(q-1) \cdot q^n}{q^n - 1} \quad A = 3\,321\,000 \cdot \frac{(1,004158333333 - 1) \cdot 1,004158333333^{240}}{1,004158333333^{240} - 1} = 21\,899 \text{ Kč}$	

Tabulka 6 – Výpočet měsíční anuitní splátky běžného hypotečního úvěru ČSOB

Zdroj: vlastní zpracování

Měsíční splátka hypotečního úvěru u věřitele Československé obchodní banky je vypočítána ve výši 21 899 Kč.

Tato částka je vypočítána za předpokladu, že se nijak nezmění roční úroková sazba po celých 20 let splácení úvěru. Zvolili jsme pouze 5letou fixaci, vypočítaná anuitní splátka se po uplynutí pětileté fixace může změnit.

## Komerční banka, a.s.

Komerční banka nabízí hypoteční úvěr opět s volbou fixace od 1 roku do 10 let.

Doba fixace	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let
Roční úrokové procento p.a. (%)	5,69	5,49	5,29	4,99	4,89

Tabulka 7 - Úrokové sazby běžného hypotečního úvěru (%) KB

Zdroj: www.kb.cz

Opět volíme 5letou fixaci, která stanovuje roční úrokovou sazbu ke dnešnímu dni 04.02.2022 ve výši 5,29 % p.a.

<b>Základní informace o hypotečním úvěru</b>	
Účel hypotečního úvěru	Koupě bytu
Celková hodnota nemovitosti (v Kč)	3 690 000 Kč
Výše hypotečního úvěru (v Kč)	3 321 000 Kč
Vlastní prostředky (v Kč)	369 000 Kč
LTV (loan to value)	90 %
<b>Splácení hypotečního úvěru</b>	
Typ splácení	anuitní
Doba splatnosti	20 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let
Výše měsíční splátky (v Kč)	22 506 Kč
Výchozí úroková sazba (v %)	5,29 % p. a.
<b>Poplatky</b>	
Poplatek za zpracování úvěru (v Kč)	4900 Kč
Poplatek za vedení a správu úvěrů (v Kč)	zdarma
Za čerpání úvěru na základě podaného návrhu na vklad zástavního práva do katastru	2000 Kč

Návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem z katastru nemovitostí (v Kč)	2000 Kč
Rizikové životní pojištění (měsíčně) (v Kč)	500 Kč

Tabulka 8 - Nabídka běžného hypotečního úvěru KB

Zdroj: www.kb.cz

Výpočet měsíční anuitní splátky	
Celková výše hypotečního úvěru	3 321 000 Kč
Doba splácení úvěru	20 let = 240 měsíců
Výše úrokové sazby	5,29% p. a = 0,441 % p. m.
<p>Anuitní (měsíční) splátka:</p> $A = S0 \cdot \frac{(q-1) \cdot q^n}{q^n - 1} \quad A = 3\,321\,000 \cdot \frac{(1,004408333333 - 1) \cdot 1,004408333333^{240}}{1,004408333333^{240} - 1} = 22\,506 \text{ Kč}$	

Tabulka 9 - Výpočet měsíční anuitní splátky běžného hypotečního úvěru KB

Zdroj: vlastní zpracování

Měsíční splátka běžného hypotečního úvěru u věřitele Komerční banky je ve výši 22 506 Kč.

Tato částka je opět vypočítána s předpokladem, že se nijak nezmění roční úroková sazba po celých 20 let splácení úvěru. Tento předpoklad se s velkou pravděpodobností může po uplynutí fixace změnit.

**Raiffeisenbank, a.s.**

Tabulka č. 10 nastiňuje nabídku Raiffeisenbank nabízející poskytnutí hypotečního úvěru k dnešnímu dni 04.02.2022 s ročními úrokovými sazbami a jejich dobou fixace.

Doba fixace	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let
Roční úrokové procento p.a. (%)	5,49	5,19	5,09	4,99	5,49

Tabulka 10 - Úrokové sazby běžného hypotečního úvěru (%) RB

Zdroj: www.rb.cz

Zvolili jsme variantu 5letého fixovaného ročního úroku ve výši 5,09 % p.a.

<b>Základní informace o hypotečním úvěru</b>	
Účel hypotečního úvěru	Koupě bytu
Celková hodnota nemovitosti (v Kč)	3 690 000 Kč
Výše hypotečního úvěru (v Kč)	3 321 000 Kč
Vlastní prostředky (v Kč)	369 000 Kč
LTV (loan to value)	90 %
<b>Splácení hypotečního úvěru</b>	
Typ splácení	anuitní
Doba splatnosti	20 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let
Výše měsíční splátky (v Kč)	22 083 Kč
Výchozí úroková sazba (v %)	5,09 % p. a.
<b>Poplatky</b>	
Poplatek za zpracování úvěru (v Kč)	zdarma
Poplatek za vedení a správu úvěrů (v Kč)	zdarma

Poplatek za expresní čerpání	1500 Kč
První čerpání hypotečního úvěru (v Kč)	Zdarma
Druhé a další čerpání hypotečního úvěru (v Kč)	500 Kč

Tabulka 11 - Nabídka běžného hypotečního úvěru RB

Zdroj: www.rb.cz

Výpočet měsíční anuitní splátky	
Celková výše hypotečního úvěru	3 321 000 Kč
Doba splácení úvěru	20 let = 240 měsíců
Výše úrokové sazby	5,09 % p. a = 0,4242 % p.
<p>Anuitní (měsíční) splátka:</p> $A = S_0 \cdot \frac{(q-1) \cdot q^n}{q^n - 1} \quad A = 3\,321\,000 \cdot \frac{(1,004241666667-1) \cdot 1,004241666667^{240}}{1,004241666667^{240} - 1} = 22\,083 \text{ Kč}$	

Tabulka 12 - Výpočet měsíční anuitní splátky RB

Zdroj: vlastní zpracování

Měsíční anuitní splátka hypotečního úvěru poskytnutého Raiffeisenbank je vypočítána ve výši 22 083 Kč.

Tato částka je opět vypočítána s předpokladem, že se nijak nezmění roční úroková sazba po celých 20 let splácení úvěru. Tento předpoklad se s velkou pravděpodobností může po uplynutí fixace změnit.



### Modelová situace ke srovnání nabídky Amerických hypoték

Další hojně využívanou možností financování koupě vlastního bydlení cizími zdroji je tzv. Americká hypotéka, kterou jsme charakterizovali již v teoretické části. Hlavní rozdíl je ve výši úvěru, kdy maximálně poskytnutá částka u běžného hypotečního úvěru je hodnota 90 % z ceny nemovitosti a u Americké hypotéky je to pouze 70 %. Hlavním rozdílem je tedy fakt, že u Americké hypotéky žadatel musí být schopný financovat minimálně 30 % z ceny nemovitosti z vlastních zdrojů.

Vytvořili jsme si fiktivní poptávku po Americké hypotéce, ve které uvádíme cenu nemovitosti 3 690 000 Kč. V tomto případě je 1 007 000 Kč částka, kterou musí žadatel disponovat před žádostí o úvěr, maximální částka, kterou obdrží z úvěru, je částka 2 583 000 Kč.

Shrnutí modelové situace		
Účel hypotečního úvěru	koupě bytu • Užitná plocha bytu 22 m <sup>2</sup>	
Cena nemovitosti	3 690 000 Kč	
Výše hypotečního úvěru	2 583 000 Kč	
Žadatel o hypoteční úvěr	Muž	Žena
	Věk: 29 let	Věk: 29 let

*Tabulka 13 - Modelová situace pro porovnání Amerických hypoték*

Zdroj: vlastní zpracování

K výpočtu výše měsíční anuitní splátky u Americké hypotéky použijeme totožný vzorec jako při výpočtu splátek běžného hypotečního úvěru.

## Československá obchodní banka, a.s.

Prvním věřitelem s nabídkou Americké hypotéky je Československá obchodní banka. Tento věřitel nabízí k dnešnímu dni 04.02.2022 uzavření hypotečního úvěru s ročními úrokovými sazbami fixovanými na 1,3 a 5 let.

Doba fixace	1 rok	3 roky	5 let
Roční úrokové procento p.a. (%)	6,75	6,55	6,35

Tabulka 14 - Úrokové sazby americké hypotéky (%) ČSOB

Zdroj: www.csob.cz

<b>Základní informace o Americké hypotéce</b>	
Účel hypotečního úvěru	Koupě bytu
Celková hodnota nemovitosti (v Kč)	3 690 000 Kč
Výše hypotečního úvěru (v Kč)	2 583 000 Kč
Vlastní prostředky (v Kč)	1 107 000 Kč
LTV (loan to value)	70 %
<b>Splácení hypotečního úvěru</b>	
Typ splácení	anuitní
Doba splatnosti	20 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let
Výše měsíční splátky (v Kč)	19 031 Kč
Výchozí úroková sazba (v %)	6,35 % p. a.
<b>Poplatky</b>	
Poplatek za zpracování úvěru (v Kč)	zdarma
Poplatek za vedení a správu úvěrů (v Kč)	zdarma
Poplatek za předčasné splacení	zdarma

Poplatek za poskytnutí úvěru (v Kč)	3900 Kč
Zaslání potvrzení zaplacení úroků (v Kč)	100 Kč

*Tabulka 15 - Nabídka americké hypotéky ČSOB*

Zdroj: www.csob.cz

<b>Výpočet měsíční anuitní splátky</b>	
Celková výše hypotečního úvěru	2 583 000 Kč
Doba splácení úvěru	20 let = 240 měsíců
Výše úrokové sazby	6,35 % p. a = 0,5292 % p. m.
<p>Anuitní (měsíční) splátka:</p> $A = S0 \cdot \frac{(q-1) \cdot q^n}{q^n - 1} \quad A = 2\,583\,000 \cdot \frac{(1,005291666667 - 1) \cdot 1,005291666667^{240}}{1,005291666667^{240} - 1} = 19\,031 \text{ Kč}$	

*Tabulka 16 - Výpočet měsíční anuitní splátky americké hypotéky ČSOB*

Zdroj: Vlastní zpracování

Měsíční anuitní splátka nabízené Americké hypotéky u Československé obchodní banky činí 19 031 Kč.

## Komerční banka, a.s.

Dalším věřitelem je Komerční banka, která nabízí ke dnešnímu dni 04.02.2022 Americkou hypotéku s roční úrokovou sazbou 5,29 % p.a. s pětiletou fixací.

Doba fixace	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let
Roční úrokové procento p.a. (%)	5,69	5,49	5,29	4,99	4,89

Tabulka 17 - Úrokové sazby americké hypotéky (%) KB

Zdroj: www.kb.cz

<b>Základní informace o Americké hypotéce</b>	
Účel hypotečního úvěru	Koupě bytu
Celková hodnota nemovitosti (v Kč)	3 690 000 Kč
Výše hypotečního úvěru (v Kč)	2 583 000 Kč
Vlastní prostředky (v Kč)	1 107 000 Kč
LTV (loan to value)	70 %
<b>Splácení hypotečního úvěru</b>	
Typ splácení	anuitní
Doba splatnosti	20 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let
Výše měsíční splátky (v Kč)	17 505 Kč
Výchozí úroková sazba (v %)	5,29 % p. a.
<b>Poplatky</b>	
Poplatek za zpracování úvěru (v Kč)	zdarma
Poplatek za vedení a správu úvěrů (v Kč)	zdarma
Poplatek za předčasné splacení	zdarma
Poplatek za poskytnutí úvěru (v Kč)	3900 Kč

Zaslání potvrzení zaplacení úroků (v Kč)	100 Kč
--	--------

*Tabulka 18 - Nabídka americké hypotéky KB*

Zdroj: www.kb.cz

<b>Výpočet měsíční anuitní splátky</b>	
Celková výše hypotečního úvěru	2 583 000 Kč
Doba splácení úvěru	20 let = 240 měsíců
Výše úrokové sazby	5,29 % p. a = 0,4408 % p. m.
<p>Anuitní (měsíční) splátka:</p> $A = S0 \cdot \frac{(q-1) \cdot q^n}{q^n - 1} \quad A = 2\,583\,000 \cdot \frac{(1,00408333 - 1) \cdot 1,00408333^{240}}{1,00408333^{240} - 1} = 17\,505 \text{ Kč}$	

*Tabulka 19 - Výpočet anuitní měsíční splátky americké hypotéky KB*

Zdroj: Vlastní zpracování

Měsíční anuitní splátka by u Komerční banky činila částku 17 505 Kč.

**Raiffeisenbank, a.s.**

Třetím poskytovatelem Americké hypotéky je Raiffeisenbank. Tabulka č. 21 vyčísluje roční úrokové sazby k dnešnímu dni 04.04.2022.

Doba fixace	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let
Roční úrokové procento p.a. (%)	4,99	4,99	4,99	4,99	5,69

Tabulka 21 - Úrokové sazby americké hypotéky (%) RB

Zdroj: www.rb.cz

Volíme 5letou fixaci s úrokem 4,99 % p.a.

<b>Základní informace o Americké hypotéce</b>	
Účel hypotečního úvěru	Koupě bytu
Celková hodnota nemovitosti (v Kč)	3 690 000 Kč
Výše hypotečního úvěru (v Kč)	2 583 000 Kč
Vlastní prostředky (v Kč)	1 107 000 Kč
LTV (loan to value)	70 %
<b>Splácení hypotečního úvěru</b>	
Typ splácení	anuitní
Doba splatnosti	20 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let
Výše měsíční splátky (v Kč)	17 033 Kč
Výchozí úroková sazba (v %)	4,99 % p. a.
<b>Poplatky</b>	
Poplatek za zpracování úvěru (v Kč)	zdarma
Poplatek za vedení a správu úvěrů (v Kč)	zdarma
Poplatek za předčasné splacení	zdarma

Poplatek za mimořádnou splátku jednou ročně (v Kč)	zdarma
Změna smluvní dokumentace ze strany klienta (v Kč)	5000 Kč

Tabulka 22 - Nabídka americké hypotéky RB

Zdroj: www.rb.cz

Výpočet měsíční anuitní splátky	
Celková výše hypotečního úvěru	2 583 000 Kč
Doba splácení úvěru	20 let = 240 měsíců
Výše úrokové sazby	4,99 % p. a = 0,4158 % p. m.
<p>Anuitní (měsíční) splátka:</p> $A = S0 \cdot \frac{(q-1) \cdot q^n}{q^n - 1} \quad A = 2\,583\,000 \cdot \frac{(1,004158333333 - 1) \cdot 1,004158333333^{240}}{1,004158333333^{240} - 1} = 17\,033 \text{ Kč}$	

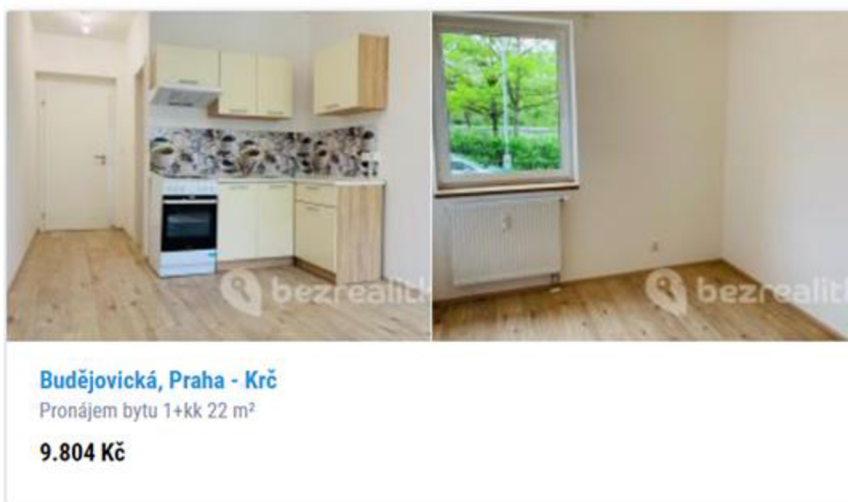
Tabulka 23 - Výpočet anuitní měsíční splátky americké hypotéky RB

Zdroj: Vlastní zpracování

Měsíční anuitní splátka nabídky Americké hypotéky poskytovatele Raiffeisenbank činí 17 033 Kč.

### 3.1.2 Nájemní bydlení

Údaje zahrnuté ve výpočtu výše měsíčních splátek odpovídají ceně zrekonstruované bytové jednotky v Praze 4 s rozlohou 20 m<sup>2</sup> a rozložením 1+kk bez vybavení. Nabídky nájemního bydlení budou směřovány na stejnou lokalitu i rozlohu pro následné porovnání koupě nemovitosti a nájemního bydlení.




*Obrázek 4 - Nájemní bydlení Budějovická, Krč*

Zdroj: [www.bezrealitky.cz](http://www.bezrealitky.cz)

Obrázek č. 4 demonstruje nabídku nájemního bydlení dosahující výše 9 804 Kč za bytovou jednotku s rozlohou 22 m<sup>2</sup> a rozložením bytu 1+kk s lokalitou v ulici Budějovická, části Krč.





**Štúrova, Praha - Krč**  
 Pronájem bytu 1+kk 19 m<sup>2</sup>  
**9.000 Kč + 2.000 Kč**

Obrázek 5 - Nájenní bydlení Štúrova, Krč  
 Zdroj: [www.bezrealitky.cz](http://www.bezrealitky.cz)

Obrázek č. 5 zobrazuje nabídku nájenního bydlení s výměrou 19 m<sup>2</sup> a rozložením 1+kk ve výši 9 000 Kč v ulici Štúrova v Praze – Krči.



**Pronájem bytu, 1+kk, 24 m<sup>2</sup>**

Michelská, Praha 4, Michle

**7 500 Kč** (za měsíc)

Obrázek 6 - Nájenní bydlení Michelská, Michle  
 Zdroj: [www.realitymix.cz](http://www.realitymix.cz)

Obrázek č. 6 vyobrazuje nabídku nájemního bydlení, tento inzerát je umístěn v pražské části Michle. Inzerát nabízí nájemní bydlení v bytu s výměrou 24 m<sup>2</sup> a rozložením bytu 1+kk ve výši 7 500 Kč měsíčně.



### **Pronájem bytu, 1+kk, 22 m<sup>2</sup>**

Na Pankráci, Praha 4, Nusle

**9 000 Kč** (za měsíc)

*Obrázek 7 - Nájemní bydlení Na Pankráci, Nusle*

Zdroj: [www.realitymix.cz](http://www.realitymix.cz)

Obrázek č. 7 vyobrazuje nabídku, kterou je inzerát bytu s výměrou 22 m<sup>2</sup>, rozložením 1+kk a lokalitou Nusle, která je taktéž součástí Prahy 4. Tato nabídka je vyčíslena na 9 000 Kč měsíčně.



**Pronájem bytu 1+kk 20 m<sup>2</sup>**

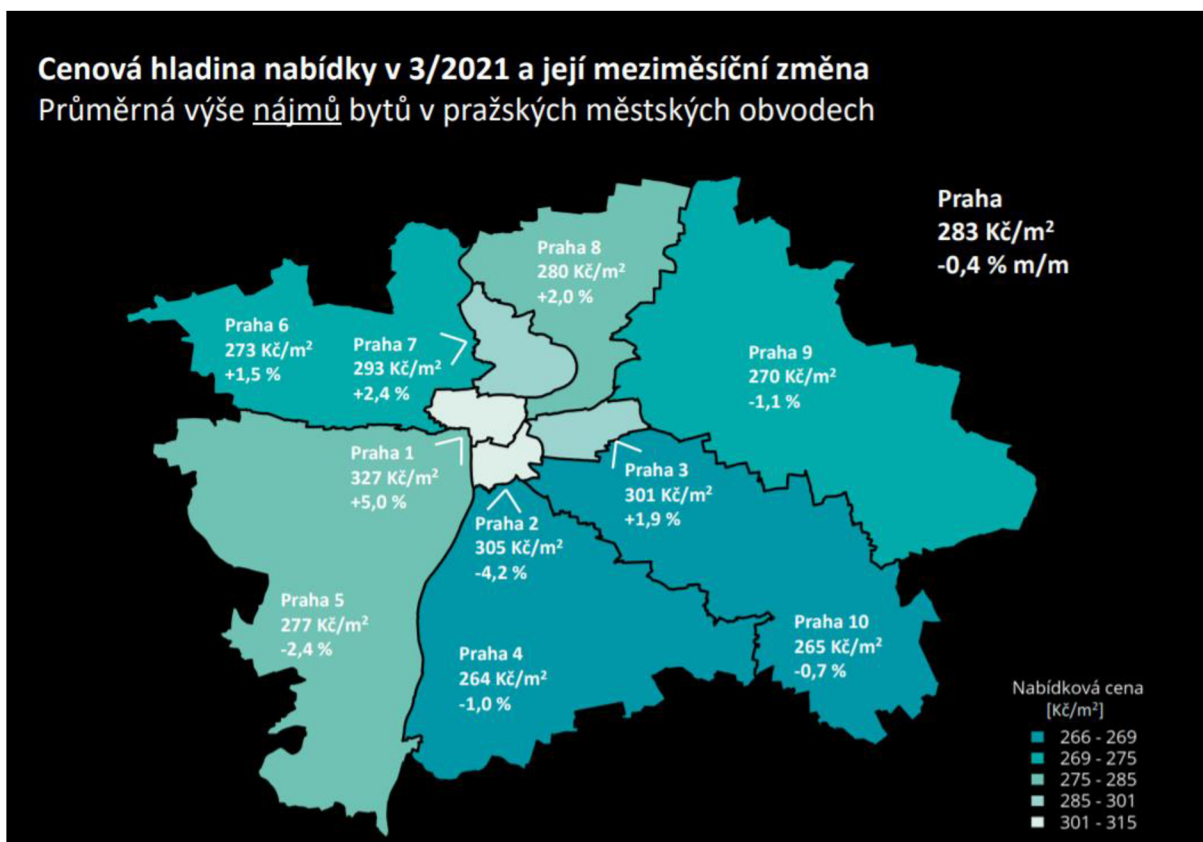
Křesomyslova, Praha 4 - Nusle

8 000 Kč za měsíc

*Obrázek 8 - Nájemní bydlení Křesomyslova, Nusle*

Zdroj: www.sreality.cz

Obrázek č. 8 je nabídkou k pronájmu bytu v Nuslích v ulici Křesomyslova, výměra 20 m<sup>2</sup>, rozložení 1+kk a výši nájemního 8 000 Kč měsíčně.



*Obrázek 9 - Cenová hladina nabídky nájemního bydlení v Praze 2021*

Zdroj: Deloitte, 2021

Obrázek č. 9 vyjadřuje průměrnou cenu nájmu bytových jednotek v jednotlivých částech Prahy a vzájemně je porovnává. Praha 4, ve které se nachází naše fiktivní bytová jednotka, nabízí pronájem v průměrné hodnotě 264 Kč/m<sup>2</sup>, Praha 1 v hodnotě 327 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná výše nájmu bytových jednotek v Praze je 283 Kč/m<sup>2</sup>.

### 3.1.3 Srovnání koupě a pronájmu nemovitosti

Pokud vnímáme bydlení z pohledu základní lidské potřeby, je pro nás bydlení v pronajatých jednotkách a bydlení ve vlastní nemovitosti prakticky stejné. Oboje chápeme jako bydlení, uspokojuje to naši lidskou potřebu domova a bezpečí. Z hlediska ekonomického či investičního se porovnáním obou variant dostáváme k velkým rozdílům.

Pro komparaci použijeme případovou situaci pořízení vlastní nemovitosti v hodnotě 3 690 000 Kč, při čemž hypoteční úvěr činí 3 321 000 Kč, doba splatnosti je 20 let, měsíční anuitní splátka činí cca 22 500 Kč, úroková sazba činí cca 5 % p.a. s fixací na 5 let a měsíční nájemní částka při pronájmu nemovitosti by činila cca 8 500 Kč. Částky jsou určeny z reálných hodnot zjištěných při zkoumání nabídek hypotečních úvěrů českými věřiteli. Částka je vypočtena na období 5 let

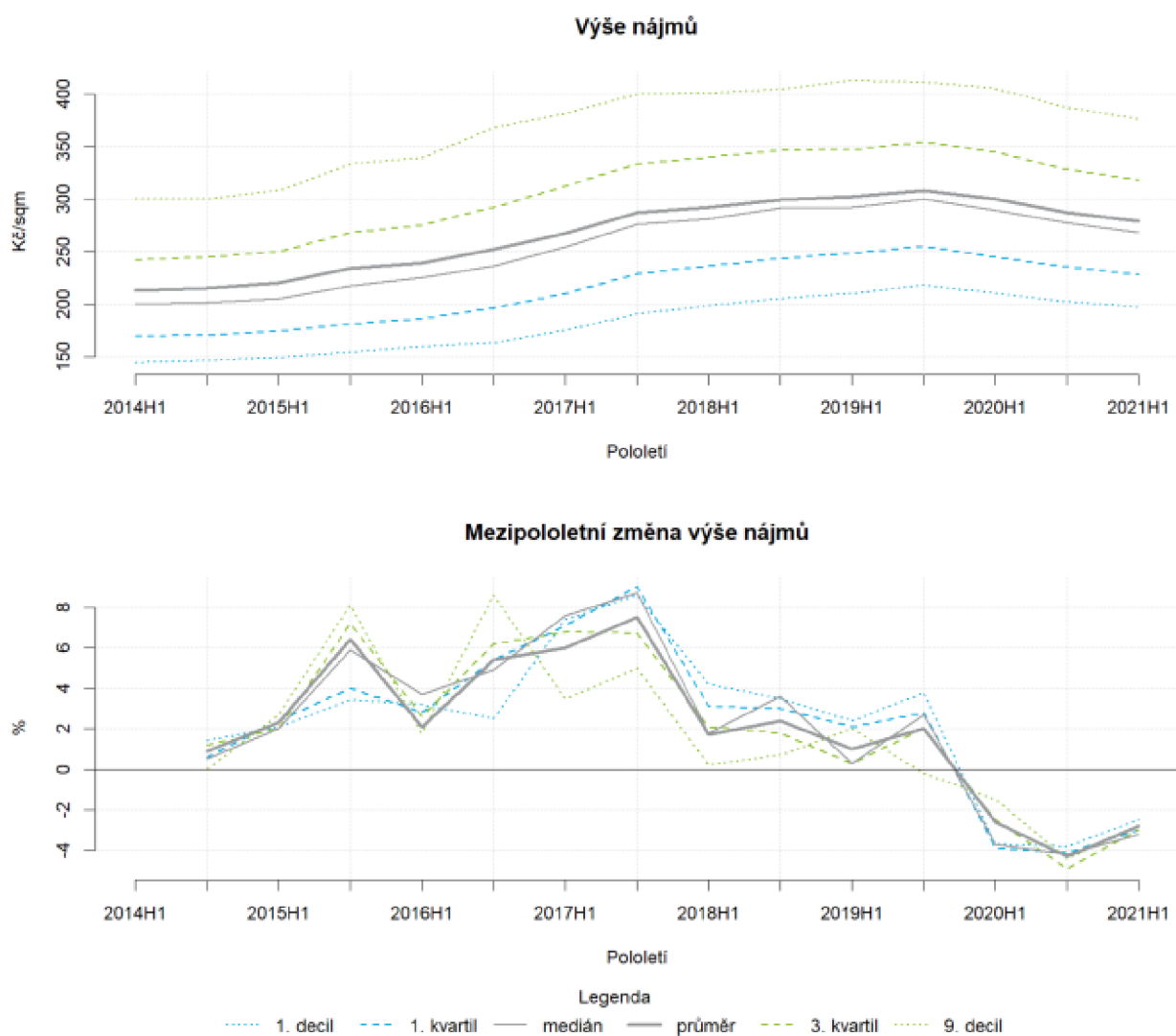
$$FR = SČÚ - (RSN * DM)$$

$$FR = 1\,350\,000 - (14\,000 * 60) = 510\,000 \text{ Kč}$$

Za prvních 5 letech financování koupě nemovitosti hypotečním úvěrem je výhodnější o 510 000 Kč než užívání nájemního bydlení.

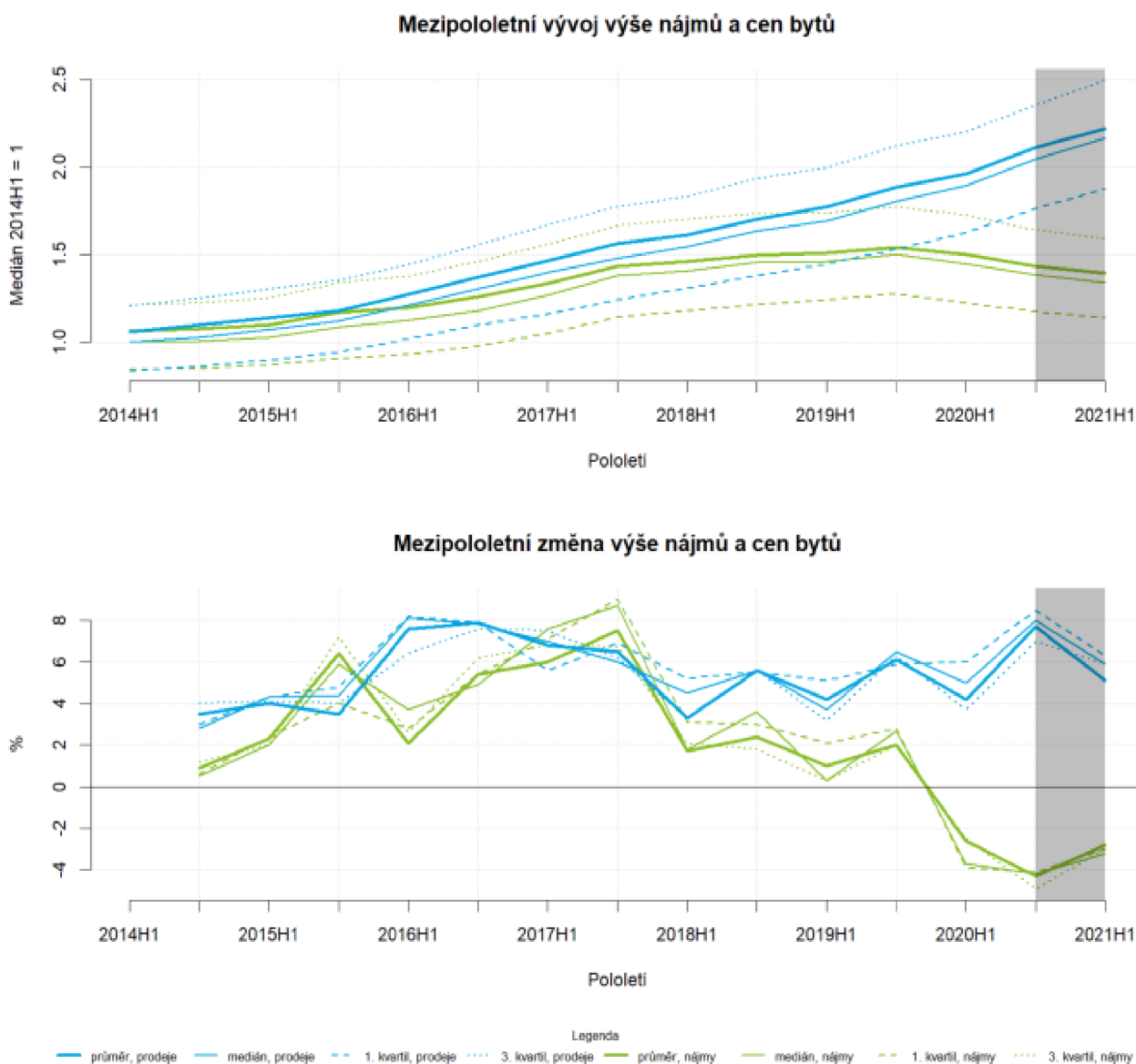
Tento výpočet nebere v úvahu vývoj cen nemovitostí ani nájemního bydlení, počítá s konstantní cenou nemovitosti i nájemného.

Výpočet vychází z momentálních úrokových sazeb, díky zvyšování T2 repo sazby ČNB se stává nájemní bydlení výhodnější než hypoteční úvěr.



Obrázek 10 – Vývoj výše nájmu v Praze (v letech 2014-2021)  
 Zdroj: Magistrát hlavního města Prahy, 2021

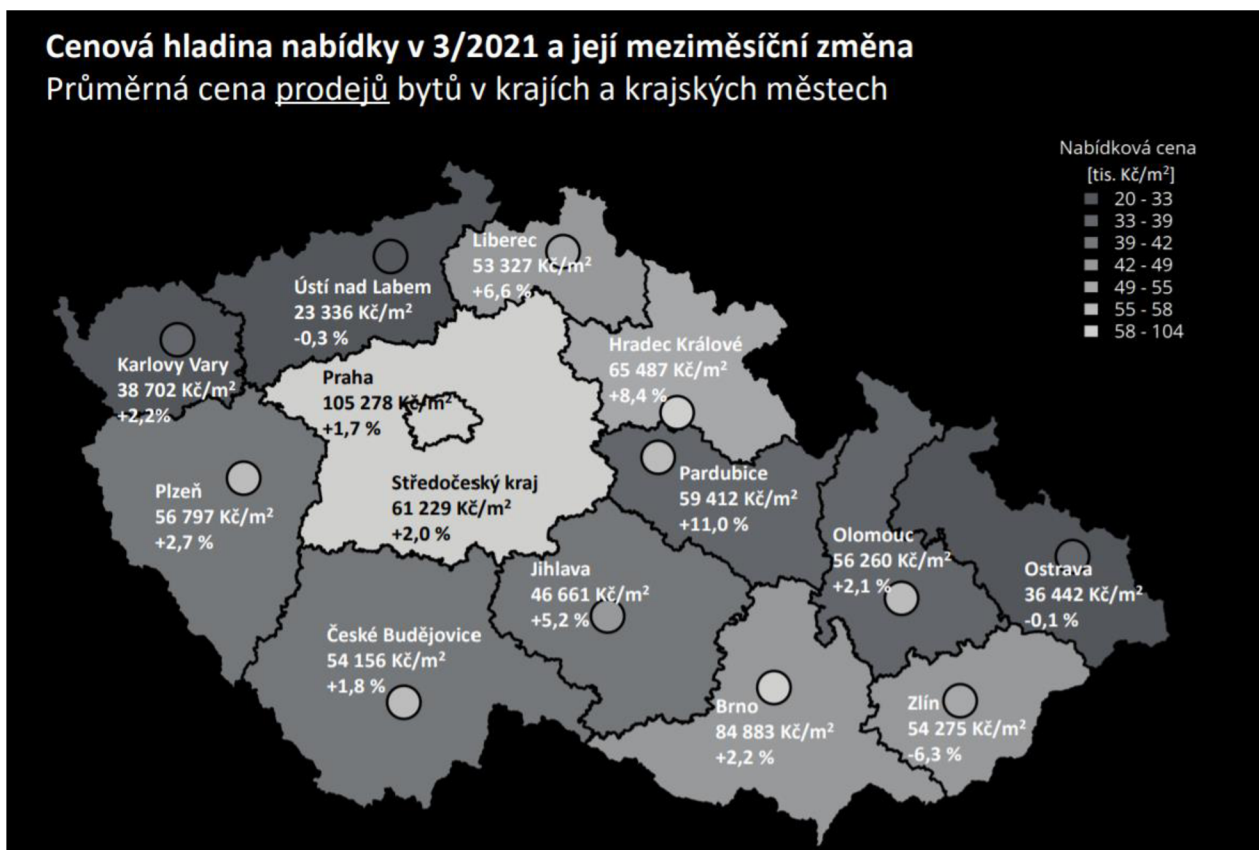
Dalším aspektem, který je třeba zohlednit, je změna výše nájemného bydlení v Praze. Obrázek č. 10 demonstruje postupný vývoj výše nájemného za bytové jednotky v Praze. Z obrázku č. 10 můžeme zaznamenat postupný růst od roku 2014 do roku 2019, kdy se růst cen nájmu zastavil a začal pomalu klesat. Tento zlom si můžeme vysvětlit náhlou pandemickou situací, která měla vliv i na vývoj nájemného. Při nejvyšších hodnotách v roce 2019 dosahovala průměrná částka nájemného bydlení cca 300 Kč/m<sup>2</sup>. Dle Deloitte (2021) se v rozmezí let 2014-2020 zvýšila cena nájemního bydlení o 38,5 %.



Obrázek 11 - Vývoj ceny bytů a nájmu v Praze (2014-2021)

Zdroj: Deloitte, 2021

Obrázek č. 11 deklaruje rozdíl mezi vývojem cen nájemního bydlení a cen bytů od roku 2014 do poloviny roku 2021. Dle Deloitte (2021) mají ceny bytů od roku 2014 stále rostoucí tendenci a vzrostly za posledních 7 let již o 104 %. Na rozdíl od nájemního bydlení zde pandemická situace nepříznivě neovlivnila výši cen bytů, naopak ceny bytů rostou rychleji než před pandemickou katastrofou.

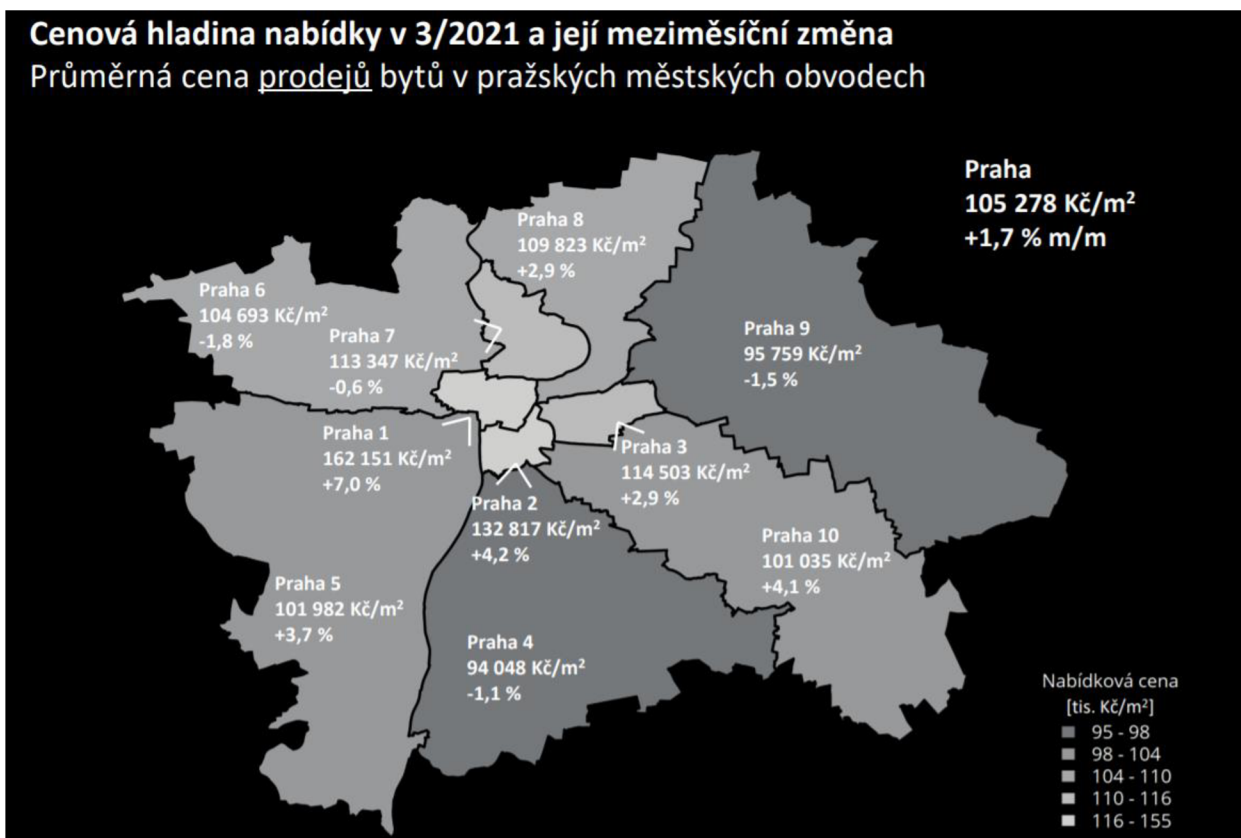


Obrázek 12 - Průměrné prodejní sazby bytů v Praze 2021

Zdroj: Deloitte, 2021

Obrázek č. 12 udává průměrné hodnoty účtované při prodeji bytových jednotek v březnu 2021 ve všech českých krajích. Nejvyšší částky za 1 m<sup>2</sup> jsou účtovány za prodej bytových jednotek v Praze, průměrně tato částka činí 105 278 Kč/m<sup>2</sup>, dále ve Středočeském kraji, kde průměrná částka činí 61 229 Kč/m<sup>2</sup>. Brno disponuje poměrně vysokou částkou 84 883 Kč/m<sup>2</sup>. Nejnižší průměrnou částkou vnímáme v Ústí nad Labem, kde se částka dostala na pouhých 23 336 Kč/m<sup>2</sup>.

Z obrázku č. 12 vyplývá že průměrné prodejní ceny bytových jednotek v porovnání s rokem 2020 buď rostou nebo stagnují, až na lokalitu Zlín, ve kterém průměrná prodejní cena bytové jednotky klesla o 6,3 %.



Obrázek 13 - Průměrné sazby prodejních cen bytů pražských částí  
Zdroj: Deloitte, 2021

Obrázek č. 13 definuje průměrné ceny prodeje bytových jednotek v jednotlivých pražských obvodech. Nejvyšší cenu vykazuje Praha 1, ve které se bytové jednotky prodávají za průměrnou cenu 162 151 Kč/m<sup>2</sup>. Tato částka je skoro 8násobek průměrné prodejní ceny bytů v Ústí nad Labem a více než 4násobek průměrné prodejní ceny bytů v Ostravě. Druhým obvodem s nejvyšší průměrnou cenou za bytové jednotky je Praha 2, ve které je částka vyčíslena na 132 817 Kč/m<sup>2</sup>. Naopak obvodem s nejnižší účtovanou částkou za prodej bytu je Praha 4, kde je částka vyčíslena na 94 048 Kč/m<sup>2</sup>. Můžeme si tedy všimnout značných rozdílů v cenách mezi jednotlivými městskými obvody i různorodost jednotlivých změn cen.



### **3.2 Preference bydlení mladých lidí v Praze**

Vypracovaný dotazník má za úkol zodpovědět hlavní otázky týkající se momentální bytové situace mladých lidí v Praze a otestovat finanční gramotnost mladých lidí. V dotazníku odpovědělo 100 subjektů tj. 80 žen a 20 mužů. Všechny subjekty jsou ve věku 18 až 30 let a bydlí v Praze.

## 4. Výsledky a diskuse

### 4.1 Zhodnocení nabídek běžných hypotečních úvěrů

	Srovnání nabídek běžných hypotečních úvěrů vybraných bank			
Banka	Úroková sazba (%)	Splatná částka (Kč)	Koeficient navýšení	RPSN (%)
Československá obchodní	4,99	21 899	1,5826	5,11
Komerční banka	5,29	22 506	1,6245	5,47
Raiffeisenbank	5,09	22 083	1,5959	5,21

Tabulka 24 - Srovnání nabídek běžných hypotečních úvěrů  
Zdroj: vlastní zpracování

Měsíční splátka hypotečního úvěru se dle poskytovatele pohybuje v rozmezí 21 000 - 23 000 Kč, průměrně tedy přibližně 22 000 Kč. Zájemce o hypoteční úvěr by pro udělení hypotečního úvěru musel dosáhnout čistého měsíčního příjmu ve výši přibližně 48 900 Kč.

Tato částka je prakticky nedosažitelná pro studenty a velice vysoká i pro mladé lidi, kteří studenty nejsou. Dle údajů Českého statistického úřadu (2021) činila průměrná mzda v roce 2021 v Praze 46 163 Kč, což činí cca 36 000 Kč čisté mzdy pro mladé lidi, kteří nemají děti, nejsou tělesně postižení a ani nejsou studenty. Z těchto informací lze vyčíst, že z průměrného platu v Praze nemůže zájemce sám dosáhnout dostatečného příjmu k získání běžného hypotečního úvěru.

#### 4.2 Zhodnocení nabídek Amerických hypoték

	<b>Srovnání nabídek Amerických hypoték vybraných bank</b>			
Banka	Úroková sazba (%)	Splatná částka (Kč)	Koeficient navýšení	RPSN (%)
Československá obchodní banka	6,35	19 031	1,7683	6,54
Komerční banka	5,29	17 505	1,6265	5,45
Raiffeisenbank	4,99	17 033	1,5826	5,11

*Tabulka 25 - Srovnání nabídek Amerických hypoték*

Zdroj: vlastní zpracování

U Americké hypotéky většinou není vyžadován minimální čistý měsíční příjem, protože ručením za tento typ hypotéky se stává nemovitost. Dle názoru autora bakalářské práce je nařízená kalkulace u běžných hypotečních úvěrů předmětná a můžeme ji použít i v případě Americké hypotéky, tj. maximální výši splátky ve výši 45 % čistého měsíčního příjmu. Měsíční splátky Americké hypotéky se pohybují v rozmezí 17 000 – 19 000 Kč, zvažujeme-li 18 000 Kč jako průměrnou částku. Průměrný čistý měsíční příjem žadatele, který by stačil pro bezpečné a jisté financování Americké hypotéky s finanční rezervou, určíme na 40 000 Kč,

### 4.3 Výsledky dotazníkového šetření

1) Jaké je Vaše pohlaví		
<b>Odpověď</b>	Muž	Žena
<b>Počet respondentů</b>	20	80

2) Jaký je Váš věk?					
<b>Odpověď</b>	18-20	21-23	24-25	26-28	29-30
<b>Počet respondentů</b>	17	54	16	7	6

3) Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?					
<b>Odpověď</b>	Střední škola zakončena maturitní zkouškou	Vysoká škola – minimálně bakalářské studium	Vyšší odborná škola	Střední škola zakončen a výučním listem	
<b>Počet respondentů</b>	59	35	4	2	

4) Jak dlouho již bydlíte v Praze?				
<b>Odpověď</b>	0–3 roky (1–36 měsíců)	3–5 let (37–60 měsíců)	5–10 let (61–120 měsíců)	Více než 10 let
<b>Počet respondentů</b>	30	13	4	53

5) V jaké Pražské části momentálně bydlíte?									
<b>Odpověď</b>	Prah a 1	Praha 2	Praha 3	Praha 4	Praha 5	Praha 6	Praha 7	Praha 8	Praha 9
<b>Počet respondentů</b>	1	4	6	13	14	19	3	8	14

<b>Odpověď</b>	Prah a 10	Praha 11	Praha 12	Praha 13	Praha 15	Praha 17	Praha 18	Praha 19	Praha 23
<b>Počet respondentů</b>	7	2	2	3	1	1	1	1	2
<b>6) Bydlíte společně s rodiči či nikoliv?</b>									
<b>Odpověď</b>	Ano					Ne			
<b>Počet respondentů</b>	35					65			
<b>7) Jaký je momentální typ Vaše bydlení?</b>									
<b>Odpověď</b>	Nájemní bydlení			Vlastní bydlení			Jiné		
<b>Počet respondentů</b>	56			40			4		
<b>8) Jaký je počet osob žijící ve Vaší domácnosti?</b>									
<b>Odpověď</b>	1			2-3			4-5		
<b>Počet respondentů</b>	15			64			21		
<b>9) Jaká je výše Vašich nákladů na bydlení? (v Kč)</b>									
<b>Odpověď</b>	0	1–3000	3001- 5000	5001– 7000	7001– 10 000	Více než 10 000			
<b>Počet respondentů</b>	24	5	20	17	13	21			
<b>10) Jak vysoký je Váš hrubý měsíční příjem? (v Kč)</b>									
<b>Odpověď</b>	0–5000		5001–10 000		10 001–15 001		Více než 15 000		
<b>Počet respondentů</b>	9		22		23		46		
<b>11) Jste spokojený/á s Vaší momentální bytovou situací?</b>									
<b>Odpověď</b>	Ano					Ne			
<b>Počet respondentů</b>	63					37			
<b>12) Jak vypadá Vaše představa budoucího bydlení?</b>									

<b>Odpověď</b>	Dům ve vlastnictví	Bytová jednotka ve vlastnictví	Bytová jednotka v pronájmu	Dům v pronájmu
<b>Počet respondentů</b>	49	41	9	1
<b>13) Jak převážně plánujete financovat Vaši budoucí představu bydlení?</b>				
<b>Odpověď</b>	Vlastní zdroje		Cizí zdroje	
<b>Počet respondentů</b>	54		46	
<b>14) Vlastníte stavební spoření či jinak spoříte na své budoucí bydlení?</b>				
<b>Odpověď</b>	Ano		Ne	
<b>Počet respondentů</b>	63		37	
<b>15) Jak vysoká je průměrná roční úroková sazba běžných hypotečních úvěrů?</b>				
<b>Odpověď</b>	Správná odpověď	Špatná odpověď	Neví	
<b>Počet respondentů</b>	7	20	73	
<b>16) Co znamená zkratka RPSN?</b>				
<b>Odpověď</b>	Správná odpověď	Špatná odpověď	Neví	
<b>Počet respondentů</b>	41	6	53	
<b>17) Až kolik procent z ceny nemovitosti Vám banka půjčí při uzavření běžného hypotečního úvěru?</b>				
<b>Odpověď</b>	Správná odpověď	Špatná odpověď	Neví	
<b>Počet respondentů</b>	22	30	48	
<b>18) Co u hypotečních úvěrů znamená doba fixace?</b>				
<b>Odpověď</b>	Správná odpověď	Špatná odpověď	Neví	
<b>Počet respondentů</b>	39	18	43	

Tabulka 26 - Výsledky dotazníkového šetření

Zdroj: vlastní zpracování

Dotazníkové šetření podstoupilo 80 žen a 20 mužů. Ze zjištěných odpovědí usuzujeme, že nadpoloviční část respondentů je ve věkovém rozmezí 21-23 let. Díky dotazníkovému šetření zjišťujeme, že nadpoloviční část respondentů již také nežije s rodiči a volí nájemní bydlení. Poloviční část respondentů má hrubý měsíční příjem vyšší než 15 000 Kč. Nadpoloviční většina je spokojená se svojí momentální bytovou

situací, 90 % respondentů vidí svoji budoucí představu bydlení buď ve vlastní bytové jednotce či ve vlastním domě.

V oblasti finanční gramotnosti jsou znalosti nekonzistentní, úspěšnost odpovědí u žádné otázky nepřesahuje 50 %.

#### 4.4 Financování koupě nemovitosti běžným hypotečním úvěrem

Nejběžnějším typem cizích zdrojů je běžný hypoteční úvěr a Americká hypotéka. Americká hypotéka je spojena hlavně s výstavbou nových nemovitostí, a i díky dalším faktorům není pro naši potřebu vhodná. Volíme tedy variantu běžného hypotečního úvěru.

Pro výběr poskytovatele běžného hypotečního úvěru použijeme 3 faktory, tj. cena navýšení, rychlost jednání a osobní reference. Těmto faktorům přidělíme jednotlivé váhy dle preference autora.

Kritéria	Cena navýšení	Rychlost vyřízení	Osobní reference
Váhy	2	1	3

*Tabulka 27 - Kritéria a váhy pro výběr poskytovatele běžného hypotečního úvěru*

Zdroj: vlastní zpracování

Poskytovatel	Československá obchodní banka	Komerční banka	Raiffeisenbank
Cena navýšení	8	2	6
Rychlost jednání	3	4	2
Osobní reference	6	12	9

*Tabulka 28 – Sumarizace poskytovatelů běžného hypotečního úvěru*

Zdroj: vlastní zpracování

Poskytovatel	Československá obchodní banka	Komerční banka	Raiffeisenbank
Body	$8+3+6=17$	$2+4+12 = 18$	$6+2+9=17$

*Tabulka 29 - Výběr poskytovatele běžného hypotečního úvěru*

Zdroj: vlastní zpracování

Po stanovení faktorů a jejich vah docházíme ke zjištění, že využijeme nabídku poskytovatele Komerční banka.



**KB****NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU**

Komerční banka, a.s.  
se sídlem Na Příkopě 33 čp. 969, Praha 1, PSČ 114 07  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, IČO 45317054  
infolinka: 800 521 521 | e-mail: [mojebanka@kb.cz](mailto:mojebanka@kb.cz)

**ZDENĚK ŠERÝ**

Rodné číslo/datum narození: [REDAKCE]

Vážená paní/Vážený pane,

velice si vážíme Vašeho zájmu o naše produkty. Tato nabídka hypotečního úvěru je vytvořena na základě Vámi sdělených údajů a obsahuje všechny potřebné informace. Nebude-li Vám cokoliv jasné, neváhejte se obrátit na naše specialisty, rádi Vám pomohou.

**Vámi požadované parametry**

Účel úvěru	koupě - prodávající souhlasí se zástavou
Celková výše úvěru	3 000 000 Kč
Předpokládaná výše zajištění	3 690 000 Kč
Vlastní prostředky	690 000 Kč
Doba splatnosti úvěru	20 let
Doba platnosti úrokové sazby	5 let

**Parametry nabídky**

Druh úvěru	spotřebitelský úvěr na bydlení – Hypoteční úvěr
Pevná zápisná úroková sazba (ÚS)	5,29 % p.a.
Doba platnosti pevné ÚS	5 let
Doba trvání úvěru	240 měsíců
Počet splátek	240
Výše anuitní splátky	20 331 Kč
Zajištění	zástavním právem k nemovitosti včetně související pojistné smlouvy k zajišťovaným nemovitostem
RPSN*	5,45 %
Celková splatná částka*	4 869 218,21 Kč
Poplatky a ceny	viz Výňatek ze Sazebníku

\* výše RPSN a celková splatná částka, mají pouze informativní povahu a vychází z předpokladů uvedených ve Vzorovém příkladu a splátkovém kalendáři. Detailní přehled splátek (počet a výše) je uveden tamtéž.

**Podmínky nabídky**

Uvedenou úrokovou sazbu vám garantujeme po dobu 45 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky, za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek a parametrů uvedených v této nabídce.

Hypoteční úvěr Vám poskytneme a jeho konkrétní podmínky nastavíme v závislosti na:

- vámi předložené „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“,
- předložení dokumentů vyznačených v „Seznamu dokladů“,
- kladném zhodnocení Vaší schopnosti splácet a
- uzavření příslušné „Smlouvy o hypotečním úvěru“.

Komerční banka, a. s., se sídlem:  
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054  
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU, VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 1360



1/4

10050133423411

DATUM UČINĚNÍ SMLOUVY 21.3.2017 TBS\_LOANOFFER\_DOCUMENT\_20.02.2022\_20227

Obrázek 14 - Nabídka běžného hypotečního úvěru ke dni 28.02.2022 KB  
Zdroj: Komerční banka, a.s. (2022)

## NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

- pisemného souhlasu nelze např. nemovitost převést, postoupit či zatížit dalším zástavním právem,
- pojistit zastavenou nemovitost a uzavřenou pojistnou smlouvu udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu existence zástavního práva,
  - zdržet se všeho co my mohlo mít negativní vliv na zastavenou nemovitost a její hodnotu a neprodleně nás informovat o jejím poškození nebo zničení.

Jestliže nebudou dodržovány sjednané podmínky smlouvy, jsme oprávněni:

- požadovat úroky z prodlení ve výši uvedené v Oznámení o úrokových sazbách, a to počínaje prvním dnem prodlení až do doby zaplacení dlužné částky
- odstoupit od Smlouvy,
- nevydat vaše prostředky na účtech vedených u nás do výše naší nesplacených pohledávek,
- provést úhradu našich splatných pohledávek za vámi vzniklých z prostředků na vašich účtech u nás vedených, včetně vkladových účtech, a to i před termínem jejich splatnosti vypovědět čerpání nevyčerpané části úvěru apod.

V Berouně dne 28.2.2022

**Komerční banka, a.s.**

\_\_\_\_\_

vlastnoruční podpis

Komerční banka, a. s., se sídlem:  
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054  
ZAPISANÁ V OBCHODNÍM REGISTRU VEŘEJNĚPŘÍSTUPNĚM MĚSTSKÉM SOUDEM V PRAZE, ODDĚL. B, VLOŽKA 1380



4/4

10050133423411

SMYSL ÚČVASTI FAK.LOVY 21.3.2017 138...GAMNFKRP DOKV 28.02.2022 8:22:27

*Obrázek 15 - Nabídka běžného hypotečního úvěru ke dni 28.02.2022 KB*  
Zdroj: Komerční banka, a.s. (2022)

Obrázek č. 14 a 15 definují nabídku hypotečního úvěru ke dni 28.02.2022 u poskytovatele Komerční banka. Výše tohoto úvěru je vyčíslena ve výši 3 000 000 Kč při pořizovací ceně nemovitosti 3 690 000, kdy zbylých 690 000 Kč tvoří vlastní zdroje. Tato nabídka hypotečního úvěru je určena na dobu splácení 20 let při 5leté fixaci roční úrokové sazby, tato sazba je vyčíslena ve výši 5,29 % p.a. Celkové podmínky jsou nastavené pro nové klienty Komerční banky, při doložení výpisu příjmů a případné komunikaci s hypotečním poradcem či zájmem o další produkty u tohoto poskytovatele se tato nabídka může změnit. Vytvořená nabídka je momentálně nastavena nejpřísnější, jak ji poskytovatel může nastavit, hlavně z důvodu nedůvěry k novému klientovi a prakticky nulové informovanosti o jeho schopnosti splácet či jeho finanční situaci, platí po dobu 45 dnů. Po dobu těchto 45 dnů banka nemění výši úrokové sazby i při změně této sazby ČNB, po uplynutí této lhůty nám bude vystavena nabídka nová.

V současné době je z hlediska výše úrokové sazby nejméně vhodná doba pro žádost o hypoteční úvěr. V lednu 2021 byla roční úroková sazba nabídky běžného hypotečního úvěru u Komerční banky ve výši 3 000 000 Kč na úrovni 1,79 % p.a. Dle názoru hypotečního poradce, který tuto nabídku vytvořil, nikdy úrokové sazby nebyly na tak vysoké úrovni jako tomu je teď a je velmi pravděpodobné, že v horizontu několika budoucích let opět klesnou na hranici 2 % p.a. Z tohoto důvodu se v tomto případě může poměrně značně vyplatit nastavit fixaci roční úrokové sazby na co nejnižší dobu. Důležitou informací je i celkově splatná částka tohoto hypotečního úvěru, která při poskytnuté částce 3 000 000 tvoří 4 869 218,21 Kč, přeplatek je vyšší než 62 % hodnoty úvěru.

U běžného hypotečního úvěru klient ručí nemovitostí, kterou z těchto zdrojů pořizuje. Může ale ručit i jinou nemovitostí například rodinným domem rodičů či jinou bytovou jednotkou v jeho vlastnictví.

Obchodní firma / název / příjmení a jméno:	
Sídlo / adresa zaměstnavatele vč. PSČ:	
IČO:	Číslo telefonu zaměstnavatele (pevná linka):

(dále jen „Zaměstnavatel“)

1. Zaměstnavatel tímto potvrzuje, že

žadatel o úvěr  ručitel

fyzická osoba (dále jen „Zaměstnanec“)

Jméno Příjmení, titul:	
Adresa (trvalý pobyt):	
Rodné číslo / datum narození:	

je u něho zaměstnán jako \_\_\_\_\_<sup>1</sup> od \_\_\_\_\_<sup>2</sup>.

2. Pracovní poměr Zaměstnance je uzavřen na dobu

určitou, a to do \_\_\_\_\_ /  na dohodu o pracovní činnosti, a to do \_\_\_\_\_ /  na dobu neurčitou<sup>3</sup>

3. Měsíční příjem Zaměstnance činí:

Průměrný čistý měsíční příjem za posledních 12 měsíců:		Kč
Hrubý roční příjem bez pojistného za poslední zdaňovací období:		Kč

Vyplňte pouze, pokud zaměstnanecký poměr trvá méně než 12 měsíců a uveďte počet měsíců jeho trvání číselně (min. 3 měsíce):

Průměrný čistý měsíční příjem za posledních ..... měsíců:		Kč
---	--	----

4. Z příjmu Zaměstnance  jsou /  nejsou<sup>3</sup> prováděny srážky:

Srážky na základě výkonu rozhodnutí:		Kč
Splátky:		Kč
Jiné:		Kč

5. Zaměstnavatel prohlašuje, že se Zaměstnancem není vedeno jednání o rozvázání jeho pracovního poměru a že Zaměstnanec není ve zkušební době.

6. Zaměstnanec žádá Zaměstnavatele, aby na vyžádání Komerční banky, a. s. (dále též „Banka“), poskytl Bance údaje nezbytné pro zákonné ověření informací obsažených v tomto Potvrzení o výši pracovního příjmu, zejména telefonicky, a případně opětovně vystavil Potvrzení o výši pracovního příjmu shora uvedeného Zaměstnance. Ověřovací rozhovor může být nahrazen pro potřeby Banky. Zaměstnavatel bere výše uvedené na vědomí.

7. Zaměstnanec bere na vědomí, že za účelem plnění zákonné povinnosti ověřit si informace předané spotřebitelem v rámci žádosti o úvěr, je Banka oprávněna poskytnout Zaměstnavateli údaje v rozsahu uvedeném v tomto Potvrzení, a to i telefonicky nebo emailem.

8. Toto potvrzení platí 30 dnů ode dne vystavení.

V \_\_\_\_\_  
Místo a datum vystavení potvrzení      Potvrzení vystavil, telefon      Razítko a podpis Zaměstnavatele

\_\_\_\_\_  
Podpis Zaměstnance

<sup>1</sup> Doplněte pracovní zařazení.

<sup>2</sup> Doplněte den, měsíc a rok.

<sup>3</sup> Hodící se zaškrtněte.

Obrázek 16 - Potvrzení o výši příjmu

Zdroj: Komerční banka, a.s. (2022)

Obrázek č. 16 definuje údaje, které při zájmu o hypoteční úvěr musí žadatel vyplnit do formuláře ohledně výše pracovních příjmů. Žadatel musí pro udělení běžného

hypotečního úvěru naplnit určitou výši čistých měsíčních příjmů, výše měsíční anuitní splátky úvěru nesmí být vyšší než 45 % čistých příjmů žadatele. V případě sledovaného hypotečního úvěru bychom museli disponovat čistým měsíčním příjmem ve výši nejméně 45 180 Kč. Tento formulář je určen pro zájemce, kteří jsou zaměstnáni. Tito klienti musí formulář přinést vyplněný od svého zaměstnavatele a k tomu přiložit tři výpisy z bankovního účtu týkající se výše svých příjmů. Pokud by případný zájemce byl osobou samostatně výdělečně činnou, je povinen doložit daňové přiznání a tři výpisy z bankovního účtu týkající se potvrzení výše svých příjmů.

## NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

### Vzorový příklad a splátkový kalendář

#### Vstupní podmínky pro výpočet vzorového příkladu

- úvěr je čerpán jednorázově k 7.3.2022, ve výši 3 000 000 Kč
- pravidelná splátka je hrazena vždy k 15.dni v měsíci
- první anuitní splátka bude hrazena k 15.4.2022
- úroková sazba je stanovena ve výši 5,29 % p.a.

#### Do RPSN byly započítány tyto poplatky:

• Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900 Kč
• Výpis z úvěrového účtu (měsíčně)	0 Kč
• Vedení běžného účtu (měsíčně)	0 Kč
• Výpis z běžného účtu (měsíčně)	0 Kč
• Návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí	2 000 Kč
• Návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem z katastru nemovitostí	2 000 Kč
• Spravování úvěru (měsíčně)	0 Kč

#### Další poplatky, které mohou vzniknout v souvislosti s úvěrem:

- vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – po podání žádosti Vám bude v závislosti na typu zastavené nemovitosti a způsobu vyhodnocení rizik účtován poplatek ve výši (viz Výňatek ze Sazebníku),
- čerpání na základě návrhu na vklad zástavního práva – v případě, že budete čerpat úvěr již na základě návrhu na vklad zástavního práva, bude Vám účtován poplatek ve výši (viz Výňatek ze Sazebníku),
- ověření podpisů na zástavní smlouvě k nemovitosti – po podepsání zástavní smlouvy bude nutné ověřit Vaše podpisy. Za jejich ověření Vám bude účtován poplatek dle příslušného ceníku,
- pojištění zastavené nemovitosti – pokud nemáte ještě zastavovanou nemovitost pojištěnou, budete povinen ji pojištit a platit pravidelné pojistné,
- úschova finančních prostředků dle zvoleného typu úschovy (např. bankovní správa kupní ceny, notářská úschova/advokátní úschova) – v případě, že využijete tuto službu, bude Vám účtován poplatek dle příslušného ceníku poskytovatele služby.

#### Splátkový kalendář

Číslo splátky	Datum splátky	Typ splátky	Výše splátky (Kč)
1	15.3.2022	splátka úroků	3 526,67
2 - 239	vždy k 15. dni v měsíci	splátka	20 331,00
240	15.2.2042	splátka	20 013,54

#### Ostatní

Na základě této nabídky nejsme povinni s Vámi vstoupit do smluvního vztahu za účelem poskytnutí jakékoliv bankovní služby, zejména uzavřít smlouvu o hypotečním úvěru.

Neposkytujeme Vám radu podle pravidel stanovených zákonem o spotřebitelském úvěru.

#### Dopady plynoucí z uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru

V případě, že Vám bude úvěr poskytnut, vzniknou Vám v souvislosti s uzavřením smlouvy o úvěru tyto povinnosti:

- v pravidelných termínech splácet sjednaný úvěr,
- plnit podmínky smlouvy o úvěru, např. použít úvěr ke sjednanému účelu, doložit dokumenty sjednané v příslušné smlouvě o úvěru,
- informovat nás neprodleně o všech skutečnostech, které mají nebo by mohly mít za následek ohrožení vaší schopnosti úvěr splácet,
- informovat nás i o případném zániku vašeho společného jmění manželů a o navrhovaném způsobu vypořádání vašich závazků,
- zajistit úvěr zástavním právem k nemovitosti – s touto nemovitostí pak nelze volně nakládat, tzn. bez našeho

Komerční banka, a. s., se sídlem:  
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054

ZAPISANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEŠTERKOVY MĚSTKY V PRAZE, ODOL. B. UL.ČIA 139F



3/4

10050133423411

DATUM UČINNOSTI SMLUVY 21.3.2017 TSE\_LGANKOFFER DOCV 28.02.2022 K 20227

Obrázek 17 - Splátkový kalendář hypotečního úvěru  
Zdroj: Komerční banka, a.s. (2022)

## NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Další podmínkou poskytnutí spotřebitelského úvěru je sjednat si u nás běžný účet, ze kterého bude poskytnutý úvěr splácen.

Nabídka úrokové sazby hypotečního úvěru je platná k níže uvedenému dni a platí za splnění následujících podmínek:

- směřování Vašich příjmů na u nás vedený bankovní účet,
- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru).

### Další možné varianty nabídky

Doba fixace, ÚS / doba splatnosti	20 let	25 let	30 let
3 roky, 5,49 % p.a.	20 668 Kč	18 434 Kč	17 034 Kč
5 let, 5,29 % p.a.	20 331 Kč	18 078 Kč	16 660 Kč

Výše anuitní splátky vychází z předpokladu, že úvěr je čerpán v plné výši k 7.3.2022 a první anuitní splátka bude uhrazena v měsíci následujícím po úhradě samostatné úrokové platby.

### Výňatek ze Sazebníku

#### Vyhodnocení rizik spojených s

bytovou jednotkou / rodinným domem - zrychleně	zdarma
bytovou jednotkou / rodinným domem - standardně	zdarma
ostatními typy nemovitostí	individuálně
vypracováním Zprávy o stavu výstavby a rekonstrukce (Zpráva)	1 000 Kč první až třetí Zpráva, 2 900 Kč čtvrtá a každá další Zpráva.
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900 Kč
Čerpání úvěru	zdarma
Čerpání úvěru na návrh na vklad	zdarma
Spravování úvěru (měsíčně)	zdarma
Flexibilita úvěru (měsíčně)	19 Kč
Služba zaslání výpisů z úvěrového účtu v papírové formě (měsíčně)	60 Kč
Služba zaslání výpisů z úvěrového účtu v elektronické formě (měsíčně)	zdarma
Vedení běžného účtu, ze kterého je úvěr splácen (měsíčně)	zdarma

Komerční banka, a. s., se sídlem:  
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054  
ZAPISANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEŘEJNÝM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, 0001, S. VLOŽKA 130



2/4

10050133423411

DATUM ÚČINOSTI ŠABLONY: 21.3.2017 TSO\_LONOFFTOP.ZOON 26.02.2022 9.2227

Obrázek 18 - Splátkový kalendář hypotečního úvěru

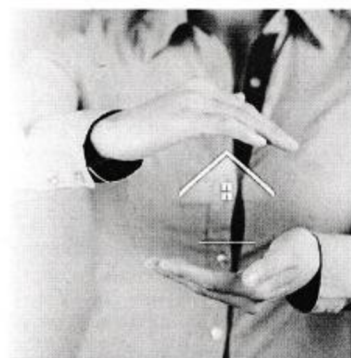
Zdroj: Komerční banka, a.s. (2022)

Obrázky č. 17 a 18. vyjadřují splátkový kalendář nabídky hypotečního úvěru. Datum splátky je vždy nastaven na 15. den měsíce ve výši 20 331 Kč v délce trvání 20 let,

první splátka je stanovena k 15.04.2022. Důležitou informací vyplývající z těchto formulářů je informace o jednorázovém čerpání úvěru ke dni 07.03.2022. Toto čerpání bude provedena na bankovním účtu, který si jako žadatelé o hypoteční úvěr máme povinnost sjednat u poskytovatele. V sazebníku není zmíněn poplatek za odhad ceny nemovitosti, který je zpoplatněn 1 000 Kč. Dle informací od hypotečního poradce většina poplatků není vyžadována po klientech, kteří si hypoteční úvěr smluví přímo se svým hypotečním poradcem.



## MOJE POJIŠTĚNÍ MAJETKU POJIŠTĚNÍ MAJETKU, ÚRAZU I ŠKOD ZPŮSOBENÝCH VÁMI ČI VAŠÍ RODINOU



### KOMBINUJTE AŽ ČTYŘI POJIŠTĚNÍ NA JEDNÉ SMLOUVĚ!

Pojištění, které zabezpečí Vás i Vaše blízké.

Kdy se Vám pojištění majetku bude hodit:

- Chcete **ochránit** svůj dům před požárem, povodní, bouří
- Vyteče Vaše nebo sousedova pračka
- **Ukradnou** Vám kolo či sportovní vybavu z garáže
- **Zabouchnete si** dveře nebo ztratíte klíče
- Vaše **děti rozbijí** zboží v obchodě
- Musíte se předčasně vrátit z dovolené

Proč si sjednat pojištění majetku:

- Pojištění vám pomůže v situacích, jako jsou požár, výbuch, úder blesku, poškození vodovodu, zatečení srážek, krádež i vandalismus
- Můžete si vybrat ze dvou variant:

VARIANTY POJIŠTĚNÍ	KLASIK	KOMFORT
Základní pojistná nebezpečí	✓	✓
Asistenční služby	✓	✓
Odcizení a vandalismus	X	✓
Elektrická rizika	X	✓
Povodeň, záplava - vyšší zóny	lze připojistit	lze připojistit

- Pojistné plnění vyplácíme vždy **v nových cenách**, nemusíte se tak bát podpojištění majetku
- Vztahuje se na nemovitost i její vybavení
- **Při nutnosti celkové rekonstrukce Vám po dobu až 1 roku budeme platit měsíční nájem do maximální výše 10 000 Kč**
- Uhradíme Vám až 12 splátek úvěru na bydlení při škodě nad 20 % hodnoty majetku

Součástí pojištění majetku jsou i asistenční služby pro pomoc v situacích:

- Odstranění havár e v domácnosti
- Zablokování dveří či zámků
- Neobyvatelnosti domácnosti
- Úhrada předčasného návratu z dovolené

*Pokračování na další straně.*



800 521 521

www.kb.cz



Obrázek 19 - Nabídka pojištění

Zdroj: Komerční banka, a.s. (2022)

Obrázek č. 19 vyjadřuje nabídku pojištění, kterou banka nabízí při poskytnutí hypotečního úvěru. Tato nabídka zahrnuje 3 hlavní pojištění, tj. životní pojištění,

rizikové pojištění a pojištění majetku. Při sjednání pojištění majetku je klientovi nabídnuta nižší úroková sazba hypotečního úvěru, sjednání tohoto pojištění vytváří důvěryhodnější obraz klienta. Při uzavření tohoto typu pojištění se klient zavazuje, že plnění z tohoto pojištění využije při poškození nemovitosti na její opravu.

#### **4.5 Diskuze**

Z výsledku výzkumu vyplývá, že nejlepším poskytovatelem běžných hypotečních úvěrů v ČR je Československá obchodní banka, a.s. a u Amerických hypoték poskytovatel Raiffeisenbank, a.s. Toto rozhodnutí jsme provedli na základě 2 kritérií, tj. RPSN a koeficientu navýšení. RPSN a cena navýšení jsou velmi důležitými ukazateli při rozhodování o výběrů poskytovatele hypotečních úvěrů, mohli jsme ale zahrnout i osobní preference a doporučení, dostupnost pro lidi z vesnic a menších měst, počet stávajících klientů, dlouhodobé hospodaření bank a jejich ekonomickou situaci a další ukazatele, které by mohly ukázat na zcela rozdílný výsledek. Na příkladu momentální válečné situace a s ním spojeného poskytovatele Sberbank si můžeme všimnout, že i sídlo firmy může hrát významnou roli v rozhodování ohledně uzavření hypotečního úvěru.

Vzhledem k subjektivnímu rozhodnutí výběru poskytovatele je tento výběr zcela individuální a odvíjí se od osobních preferencí jednotlivých zájemců o hypoteční úvěr.

## 5. Závěr

Bytová situace pro mladé lidi v Praze je poměrně nepříznivá. Stále rostoucí ceny nájemního bydlení i ceny nemovitostí zapříčiňují stále vyšší požadavky na mladé lidi, kteří se chtějí osamostatnit. Státní bytová politika nijak výrazně nepodporuje bydlení pro mladé lidi zejména díky faktu, že mladí lidé nejsou státem chápáni jako samostatná skupina a spadají do skupiny nízkopříjmových obyvatel. Nově vládnoucí koalice SPOLU slibuje zaměření se na bytovou problematiku mladých lidí a budoucí podporu této věkové kategorie.

Autor práce dospěl k těmto závěrům:

- Trh s nemovitostmi v Praze zažívá dlouhotrvající nárůst z hlediska prodejních cen bytových jednotek. I přes nepříznivou situaci, která lehce zpomalila růst cen nájemního bydlení, prodejní cena nemovitostí stále roste a epidemiologická situace jí dodala ještě rychlejší vzestup.

- Hlavními způsoby financování koupě/výstavby vlastního bydlení z cizích zdrojů je užití běžného hypotečního úvěru či Americké hypotéky, kdy parametry běžného hypotečního úvěru lépe odpovídají požadavkům při zájmu o koupi nemovitosti. Americkou hypotéka spíše využijí zájemci o stavbu nemovitosti.

- V České republice je dostatečné množství poskytovatelů hypotečních úvěrů, při výběru nejvhodnějšího poskytovatele jsou důležitá kritéria a jejich váhy. Dle těchto faktorů lze vybrat poměrně jednoduše nejvhodnějšího poskytovatele ke konkrétní osobní situaci. Současná doba není vhodná pro uzavírání hypotečních smluv, ani pro nákup či stavbu nemovitosti z důvodu vysoké úrokové sazby, markantního nárůstu ceny materiálu a práce, tak i rostoucí prodejní ceně nemovitostí.

Dle názoru autora je jedinou možností, jak zlepšit bytovou situaci, zásah ze strany státu a přímá podpora bydlení pro mladé lidi, kteří jsou v České republice dlouhodobě opomíjeni.

## 6. Seznam použitých zdrojů

### Knižní publikace

Blažek K., Lux M., Sunega P. 2006. Jak dobře investovat do bydlení. Praha. Sociologické nakladatelství, ISBN 80-86429-56-3

Česká republika. Listina základních práv a svobod. In Sbírká zákonů, Česká republika, ISBN 978-80-7488-103-9

Durrett Ch., K.M.Mccamant, 1994. Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves, ISBN 08-98155-39-8

Ort P. 2008. Oceňování nemovitostí a cenové mapy. Praha. Dashofer, ISSN:1803-5159

Ort P. 2019. Analýza realitního trhu. Praha. Leges, ISBN 978-80-7502-364-3

Paroubek J., Štípek J. 2006. Stavby pro bydlení. Praha, Nakladatelství ČVUT, ISBN 80-01-03441-0

Poláková O. 2006. Bydlení a bytová politika. Praha. Ekopress, ISBN 80-86929-03-5

Soukal I. 2015. Ekonomická gramotnost. Hradec Králové. Gaudeamus, ISBN 978-80-7435-554-7

Sabotinov V., Syruček V. 2018. Realitní právo – nemovitosti v realitní praxi. Praha. C.H. Beck, ISBN 978-80-7400-701-9

Syrový P. 2003. Financování vlastního bydlení. Praha. Grada, ISBN 80-247-0662-8

Ševčík M., Zajíček M., Zeman K. 2009. Regulace nájemného-politicky motivovaná nespravedlnost. Praha. Oeconomika, ISBN 978-80-245-1536-6

Zdařilová R. 2009. Průmysl a formy bytové výstavby. Ostrava. Vysoká škola Báňská Technická univerzita Ostrava, ISBN 978-80-248-2084-2

### **Internetové publikace**

Casey R., Cole I., Duffy D., Green S. 2008. A Study of Younger People's Housing Needs in the Northern Housing Market Area, [online] , [cit. 2021-06-28] Dostupné z <https://www.shu.ac.uk>

Česká zemědělská univerzita. 2022. Studenti se zájmem o ubytování, [online] , [cit. 2021-05-21] , Dostupné z [www.kam.czu.cz](http://www.kam.czu.cz)

Český statistický úřad. 2021. Ceny evropských nemovitostí stoupají, [online] [cit. 2021-05-17] , Dostupné z [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

Deloitte. 2021. Vývoj na rezidenčním trhu v březnu roku 2021, [online] , [cit. 2022-02-16] , Dostupné z [www2.deloitte.com](http://www2.deloitte.com)

Deloitte. 2021. Property index, [online] [online] , [cit. 2022-02-16], Dostupné z [www2.deloitte.com](http://www2.deloitte.com)

Doudová H., Dušek O., Kopeć M., 2015. Baugruppe! Manual, [online] , [cit. 2021-05-21] , Dostupné z [baugruppe.cz](http://baugruppe.cz)

Eurostat. 2018. Štatistika bývania, [online] , [cit. 2022-02-14] , Dostupné z [www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu)

Ferko M. Zdařilová R. 2009. Bydlení pro mladou generaci-výsledky průzkumu, [online] , [cit. 2021-07-11], Dostupné z <https://docplayer.cz/>

Hájková G. 2021. Dostupnost bydlení je nejhorší za posledních 12 let. Situace se jen tak nezlepší, [online] , [cit. 2022-01-07] , Dostupné z [www.mesec.cz](http://www.mesec.cz)

Holý D. 2020. Vývoj českého trhu práce - 4. čtvrtletí 2020, Český statistický úřad, [online] , [cit. 2021-12-20] Dostupné z <https://www.czso.cz/>

Lamač V., Samec T. 2018. Alternativní formy bydlení jako cesta k řešení nedostupnost bydlení, [online] , [cit. 2021-12-20] , Dostupné z [www.soc.cas.cz](http://www.soc.cas.cz)

Medková A. 2020. Bratislava: Město bez bytů, které začalo krizi bydlení skutečně řešit, [online] , [online] , [cit. 2022-02-16] , Dostupné z [www.a2larm.cz/](http://www.a2larm.cz/)

Sociologický ústav. 2021. Dráhy bydlení mileniálů, [online] , [cit. 2021-07-11], Dostupné z [www.soc.cas.cz](http://www.soc.cas.cz)

Zámečnicková J. 2021. Aktuální sazby hypoték: sazby zamrzají. Kdy zamíří vzhůru? [online] , [cit. 2021-07-01], Dostupné z <https://www.hypoindex.cz>

Znamenáčková A. 2018. (Ne)dostupnost bydlení v Praze, [online] , [cit. 2021-12-02], Dostupné z [www.politikaspolecnost.cz](http://www.politikaspolecnost.cz)



## 7. Přílohy

Seznam otázek v dotazníkovém šetření	
1) Jaké je Vaše pohlaví?	10) Jak vysoký je Váš hrubý měsíční příjem?
2) Jaký je Váš věk?	11) Jste spokojený/á s Vaší momentální bytovou situací?
3) Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání	12) Jak vypadá Vaše představa o budoucím bydlení?
4) Jak dlouho již bydlíte v Praze?	13) Jak plánujete financovat svoji představu o budoucím bydlení?
5) Jaké je číslo Pražské části, ve které bydlíte?	14) Vlastníte stavební spoření nebo jinak spoříte na bydlení?
6) Bydlíte společně s rodiči?	15) Jak vysoká je průměrná úroková sazba běžných hypotečních úvěrů?
7) Jaký je Vámi využívaný typ bydlení?	16) Co znamená zkratka RPSN?
8) Jaký je počet osob žijící ve Vaší domácnosti?	17) Kolik procent max. z ceny nemovitosti Vám banka poskytne při běžném hypotečním úvěru?
9) Jak vysoké jsou Vaše měsíční náklady na bydlení?	18) Co u hypotečních úvěrů znamená doba fixace?