

Univerzita Hradec Králové
Fakulta informatiky a managementu
Katedra ekonomie

Hypoteční úvěry

Analýza vývoje hypotečních úvěrů v kontextu příjmové dostupnosti
bydlení

Diplomová práce

Autor: Bc. Petra Myšková
Studijní obor: Informační management

Vedoucí práce: Ing. Jaroslava Dittrichová, Ph.D.

Hradec Králové

Duben 2020

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a s použitím uvedené literatury.

V Hradci Králové dne 29.4.2020

vlastnoruční podpis

Bc. Petra Myšková

Poděkování:

Děkuji vedoucí diplomové práce Ing. Jaroslavě Dittrichové, Ph.D., za metodické vedení práce a odborné poznatky, které mi byly velikým přínosem při tvoření diplomové práce.

Anotace

Investování přebytečného kapitálu je v období konjunktury mediálně často skloňované spojení, jelikož domácnosti dosahují v této době vyšších úspor. Jednou z možných cest ke zhodnocení finančních prostředků je investice do nemovitostí. Nemovitost je v tomto případě pořizována za účelem pravidelného zisku z nájmu, a zároveň lze spekulovat i ohledně růstu cen nemovitostí. Pro úhradu této investiční nemovitosti pak investor může využít buď svého naspořené kapitálu, nebo hypotečního úvěru. Příjem z pronájmu následně slouží pro splátky hypotéky. Práce se dále zabývá možnostmi průměrně vydělávajícího investora z Královéhradeckého kraje, který pořizuje investiční byt v Hradci Králové. U modelového investora jsou posuzována omezení České národní banky dotýkající se hypotečních úvěrů, které jsou využívány k financování tohoto druhu nemovitostí.

Annotation

Title: Mortgage loans

Investing of excess capital, in the period of upturn, is a frequently used phrase in the media, because households achieves higher savings at this time. A possible way to increase excess capital is to invest in real estate. In this case, the real estate is acquired for the purpose of regular profit from rents, and at the same time it is possible to speculate on the growth of real estate prices. To pay for this investment property, the investor can use either his saved capital or a mortgage loan. The rental income is then used to repay the mortgage. The work then deals with the possibilities of an average earning investor from the Hradec Kralove region, who buys an investment apartment in Hradec Kralove. For the purpose of this work was created model investor, which deals with the restrictions of the Czech National Bank relating to mortgage loans, which are used for financing of investment apartments.

Obsah

1	Úvod.....	1
2	Cíl práce a metodika.....	2
3	Hypoteční úvěry.....	3
3.1	Definice hypotečního úvěru	3
3.2	Dělení hypotečních úvěrů	4
3.2.1	Podle účelu	4
3.2.2	Maximální výše úvěru	5
3.2.3	Podle způsobu splácení.....	6
3.2.4	Podle toho, komu je úvěr poskytován	7
3.2.5	Podle čerpání úvěru.....	9
3.3	Úroková sazba	10
3.3.1	Faktory ovlivňující úrokovou sazbu.....	10
3.3.2	Typy úročení.....	11
3.3.3	Vývoj úrokových sazeb	15
3.4	Vyřízení žádosti hypotečního úvěru	17
3.5	Zajištění hypotečního úvěru	18
3.6	Státní podpora hypotečního úvěru.....	20
3.6.1	Státní příspěvek pro mladé.....	21
3.6.2	Úroky jako nezdanitelná část z hypotečního úvěru	23
3.7	Hypoteční zástavní listy	24
4	Investování	27
4.1	Faktory ovlivňující investování	27
4.1.1	Výnos	28
4.1.2	Riziko.....	29
4.1.3	Likvidita.....	29

4.2	Členění investic	30
4.2.1	Finanční investice.....	31
4.2.2	Reálné investice.....	31
4.3	Realitní investování.....	32
4.3.1	Nemovitost.....	32
4.3.2	Katastr nemovitostí	33
4.3.3	Zdanění.....	34
4.3.4	Realitní trh	36
5	Praktická část.....	38
5.1	Hypoteční trh	38
5.2	Realitní trh	43
5.2.1	Rok 2018.....	43
5.2.2	Rok 2019.....	44
5.2.3	Rok 2020.....	48
5.3	Hypotéka x investiční hypotéka.....	51
5.4	Průzkum realit v Hradci Králové.....	53
5.4.1	Modelový příklad.....	54
5.4.2	Porovnání průměrných prodejních a nájemních cen bytů.....	54
5.4.3	Porovnání nabídky hypotečních bank.....	59
5.4.4	Zhodnocení.....	62
5.5	Příklad v praxi	64
6	Shrnutí výsledků.....	68
7	Závěry a doporučení	70
8	Seznam použitých zdrojů	72

Seznam obrázků

Obrázek 1: Magický trojúhelník	28
Obrázek 2: Likvidita investičních instrumentů.....	30
Obrázek 3: Základní rozdělení investic	30

Seznam tabulek

Tabulka 1: Srovnání počtu, objemu a úrokových sazeb hypotečních úvěrů v jednotlivých letech.....	42
Tabulka 2: Počet vlastníků nemovitostí.....	44
Tabulka 3: Zaměstnanci a průměrné mzdy v 1.-3. čtvrtletí 2019	45
Tabulka 4: Porovnání nabídek investiční hypotéky	53
Tabulka 5: Porovnání průměrných prodejních cen bytů v HK.....	55
Tabulka 6: Porovnání průměrných nájemních cen bytů v HK	57
Tabulka 7: Porovnání průměrných prodejních a nájemních cen pouze u vybraných bytů.....	58
Tabulka 8: Porovnání nabídek hypotečního úvěru	59

Seznam grafů

Graf 1.: Vývoj hypoték s fixací úrokových sazeb od 5 do 10 let včetně.....	11
Graf 2.: Vývoj hypoték s fixací úrokových sazeb od 1 do 5 let včetně	12
Graf 3.: Vývoj hypoték s fixací úrokových sazeb do jednoho roku včetně	13
Graf 4.: Podíl jednotlivých fixací úrokových sazeb nově poskytnutých hypoték (2. čtvrtletí 2019).....	14
Graf 5.: Vývoj úrokových sazeb v ČR	15
Graf 6.: Vývoj úrokových sazeb v ČR (2T repo sazba, Fincentrum Hypoindex)	16
Graf 7: Měsíční objemy poskytnutých hypoték.....	39
Graf 8: Úvěry na bydlení – meziroční srovnání.....	40
Graf 9: Index cen nových bytů k 3. čtvrtletí 2019	46
Graf 10: Index cen starších bytů k 3. čtvrtletí 2019	47
Graf 11: Index stavební produkce	49

Seznam rovnic

Rovnice 1: Výpočet daně z příjmu	67
Rovnice 2: Výpočet vlastního fondu oprav	67
Rovnice 3: Výpočet fondu oprav SV	67
Rovnice 4: Výpočet výnosu z pronájmu	67

Seznam zkratek

ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSOB	Československá obchodní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
DPČ	Dohoda o provedení činnosti
DPP	Dohoda o provedení práce
DSTI	„Debt Service-to-Income“, poměr mezi měsíční splátkou proti celkovému čistému měsíčnímu příjmu
DTI	„Debt-to-Income“, poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu
EU	Evropská unie
FO	Fyzická osoba
HK	Hradec Králové
HM	Hmotný majetek
HZL	Hypoteční zástavní list
KB	Komerční banka
KN	Katastr nemovitostí
LTV	„Loan-to-Value“, poměr mezi půjčovanou částkou a hodnotou zastavované nemovitosti
p.a.	„Per annum“, úrok za 1 rok
PO	Právnícká osoba
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
SV	Sdružení vlastníků
SGI	Soubor geodetických informací
SPI	Soubor popisných informací

1 Úvod

Investování přebytečného kapitálu je v období konjunktury mediálně často skloňované spojení, jelikož domácnosti dosahují v této době vyšších úspor. České domácnosti ovšem nedisponují tak odvážným, resp. dynamickým přístupem, jak lze vidět v západních zemích. Peníze tak schraňují na neúročených běžných účtech, nízké úročených spořicíh účtech, či konzervativním produktu stavebního spoření, který je podporovaný státem. Ti odvážnější své finance svěřují do rukou portfolio manažerů rozličných podílových fondů, které svou výnosností povětšinou předčí výkonnost těchto konzervativních nástrojů. Alternativou k těmto podílovým fondům se pak může jevit investice do nemovitostí, která však z všeobecného lidského přesvědčení není tak riziková, jako mohou být dynamicky postavené podílové fondy. Lidé si pořizují nemovitost ne za účelem vlastního bydlení, ale s vidinou výdělku, většinou v podobě pronájmu. Současně je láká každoroční zhodnocení této investice díky růstu cen nemovitostí. I tato investice má svá rizika v podobě výběru vhodného nájemníka, nájemní smlouvy, kauce, starosti o samotný byt nebo dům, ale s trochou úsilí lze dosáhnout stabilního příjmu. Pro úhradu této investiční nemovitosti pak investor může využít buď svého naspořeného kapitálu, nebo hypotečního úvěru. Příjem z pronájmu pak následně slouží pro splátky hypotéky.

Ceny nemovitostí v posledních letech stoupají poměrně vysokým tempem, a dokud nabídka nemovitostí nepřevýší její poptávku, není pro pokles cen žádný důvod. Hypoteční trh díky zásahu České národní banky v roce 2018 prodělal řadu změn, které ovlivnily přístup investorů k této investici, jelikož byli nuceni splňovat více „omezujících“ podmínek nežli dříve. Otázkou tedy je, zdali se investorovi vyplatí investovat do nemovitosti s využitím hypotečního úvěru s omezenými podmínkami v současné době.

2 Cíl práce a metodika

Práce by měla čtenáře, potencialního zájemce o investiční byt, seznámit s hypotečními úvěry. Seznámí čtenáře s různými typy hypotečních úvěrů, úrokovými sazbami, způsoby splácení a skóringovými modely, které jsou pro účely výpočtu úrokové sazby konkrétního klienta využívány. Práce budoucího realitního investora provede teoretickými náležitostmi potřebnými k vyřízení žádosti o úvěr a informuje ho o podmínkách získání úvěru stanovenými Českou národní bankou.

Smyslem teoretické části diplomové práce tedy je připravit žadatele na získání hypotečního úvěru a seznámit ho s realitním trhem a realitními investicemi.

Dalším cílem, kterým se zabývá praktická část, je představení vývoje hypotečního a realitního trhu za poslední tři roky. K tomuto účelu jsou využity grafy, které ukazují například změnu cen nových a starých bytů nebo měsíční objemy poskytnutých hypoték.

Stěžejní otázkou, kterou má tato diplomová práce zodpovědět je: „Vyplatí se investice do nemovitosti v současných tržních podmínkách?“ Pro získání odpovědi je potřeba vytvořit si modelový příklad, vybrat lokalitu pro koupi a následný pronájem nemovitosti, porovnat průměrné prodejní a nájemní ceny nemovitostí ve vybraném regionu a dále porovnat nabídku úvěrů vybraných hypotečních bank. Následně bude provedeno zhodnocení a výpočty, které ukáží, zda je výhodný tento druh investice, případně jak moc je výhodný.

3 Hypoteční úvěry

3.1 Definice hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je úvěr, který bývá poskytován za účelem financování vlastního bydlení, ať už se jedná o koupi, výstavbu nebo modernizaci nemovitosti, a jehož historie u nás sahá do 20. století. Hypoteční úvěr bývá zajištěn zástavním právem k dané nebo i jiné nemovitosti a zpravidla se sjednává na dobu od 5 do 30 let. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech definuje hypoteční úvěr v § 28 odst. 3 jako: „*Úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Hypoteční úvěr je úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva*“. Nemovitost, která je zajištěna zástavním právem, se musí nacházet na území členského státu.

Nový zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., jehož účinnost je od 1. 12. 2016 se nově též vztahuje na hypoteční úvěry poskytované spotřebitelům za účelem financování bydlení. (1) Zákon přinesl novou regulaci předčasného splacení úvěru, přesněji omezil nějaké sankce za předčasné splacení. Dále se zákon zabývá zajištěním k hypotečním úvěrům a prodlením se splátkami úvěru. (2)

Banky, které poskytují hypoteční úvěry, musí mít oprávnění od České národní banky (ČNB) a jsou označovány jako Hypoteční banky. Takováto banka musí mít udělené povolení vydávat hypoteční zástavní listy. Hypoteční úvěry jsou financovány prostřednictvím emisí hypotečních zástavních listů, které představují dluhopisy. Tyto dluhopisy jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti. (3)

V současné době se hypotečními obchody nezabývají jen specializované ústavy, ale i univerzální banky, které nabízejí široké portfolio jiných služeb, ne pouze týkajících se hypotečních obchodů. Banka, aby byla schopna poskytovat úvěry, musí mít sama dostatečně velký zdroj financí. Tyto finance jsou právě získány z prodeje již zmíněných dluhopisů. (4)

Hypoteční úvěr se s ohledem na způsob zajištění považuje za jeden z nejméně rizikových a současně má i poměrně nízkou úrokovou sazbu.

3.2 Dělení hypotečních úvěrů

3.2.1 Podle účelu

Hypoteční úvěry můžeme rozdělit na dva základní typy a to podle účelu jejich využití. Máme tedy hypoteční úvěry účelové a neúčelové. U neúčelových hypotečních úvěrů se úrokové sazby pohybují o 2 % vyšší než u těch účelových. (5)

Účelové hypoteční úvěry

Nejčastějším typem hypotečního úvěru je právě účelový hypoteční úvěr. Klient musí úvěr použít pouze na předem definované účely bankou, které jsou stanoveny v úvěrové smlouvě. Nejrozšířenějším účelem bývá koupě nemovitosti, stavebního pozemku, ale spadá sem taktéž modernizace, rekonstrukce či výstavba nemovitosti. Dále také splácení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti, případně také získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů – SJM, vypořádání dědictví aj.) (6)

Objektem účelového hypotečního úvěru může být stavební pozemek, nemovitost sloužící k bydlení, bytový dům, provozní dům, nemovitost sloužící k individuální rekreaci, nemovité příslušenství, které je součástí nemovitostí (např. bazén, garáž, terénní úpravy pozemku aj.), nebo objekty sloužící k podnikání. (7)

Neúčelové hypoteční úvěry

Tento typ hypotečních úvěrů, známý jako americká hypotéka, nemá pro klienta žádné omezení. Při jeho žádání nemusí bance udávat důvody k jeho užití. Klient musí vlastnit nemovitost, na kterou se váže zástavní právo, a poté lze úvěr využít na cokoliv, ať už ke koupi movité věci, např. auta, k zaplacení dovolené, studia dětí. Častým důvodem americké hypotéky bývá rozjezd podnikání. O neúčelovou hypotéku musí požádat fyzická osoba. Je zapotřebí doložit přehled pravidelných příjmů, aby se banka ujistila, že je klient schopen úvěr splácet. Minimální doba splácení tohoto typu hypotéky je 1 rok a maximální 20 let. Další podmínkou je splacení hypotéky do věku 65 let. V případě, že o úvěr žádají manželé, bere se v potaz vyšší věk partnera. Výhodou neúčelového hypotečního úvěru je, že lze u většiny bank využít bezplatné mimořádné splacení. (5)

Australská hypotéka

Australská hypotéka je kombinací účelového hypotečního úvěru s neúčelovým hypotečním úvěrem a je charakteristická tím, že čím vyšší úvěr si klient vezme, tím nižší dostane úrok. Současně klient neplatí skoro žádný poplatek za sjednání tohoto typu hypotéky. Australskou hypotékou lze financovat jak nemovitost, tak i vybavení domácnosti, rekonstrukci aj. (8)

3.2.2 Maximální výše úvěru

Maximální výše úvěru, kterou může klient od banky dostat, se posuzuje podle výše zastavené nemovitosti, tedy LTV (Loan-to-Value, tj. poměr výše hypotečního úvěru a hodnoty zástavy). Podle doporučení ČNB nemohou banky klientům půjčit 100 % úvěru, tedy 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Maximální hranice ukazatele LTV je podle ČNB 90 %. Banky ovšem mohou poskytnout nanejvýš 15 % hypotečních úvěrů s LTV mezi 80 % a 90 %. (9)

Zbýlých 10 %, 20 % nebo i více procent je zapotřebí při žádání o hypoteční úvěr doložit ze svých úspor. Možností je také tzv. dvojitá zástava. Jde o to, že kromě zástavy objektu, na který je brán úvěr, klient použije k dozajištění i nemovitost třetí osoby. Tento pojem bude ovšem rozebrán níže.

Dalším ukazatelem pro získání maximální výše úvěru je ukazatel DTI (Debt-to-Income, tj. dluh vyjádřený násobkem čistého ročního příjmu). Konkrétně jde tedy o příjmové limity, kdy by banky neměly poskytovat takovou výši úvěru, která by překročila žadatelův devítinásobek čistého ročního příjmu. (9)

Posledním ukazatelem je DSTI (Debt Service-to-Income), který říká, že by domácnosti neměly dávat na splátku svého hypotečního úvěru více než 45 % čistého měsíčního příjmu. (9)

Důležité je pamatovat na to, že výši hypotečního úvěru neudává pouze samotná jistina rozšířená o úrok. Do celkové sumy je započítána celá řada poplatků. Jde o poplatky především za znalecký posudek, který je nutností každé banky pro určení hodnoty zastavované nemovitosti. Poplatky za vyřízení, čerpání a správu hypotečního úvěru, poplatky za vedení běžného účtu, vedení kreditní karty, poplatky za předčasné splacení, za mimořádnou splátku. Dále se do celkové výše

počítá i cena pojištění, které banka vyžaduje, a to především životní pojištění, pojištění nemovitosti, nebo i pojištění proti neschopnosti splácet. (10)

3.2.3 Podle způsobu splácení

Jednou z nejdůležitějších otázek klientů při poskytnutí hypotéky je, kolik bude vlastně činit měsíční splátka. Splátka hypotečního úvěru se dělí na úmor, což představuje částku, o kterou se sníží jistina v následujícím období, jde tedy o samotnou splátku jistiny, a dále potom na úrok. Jistina představuje čistou výši úvěru nikoliv celkovou dlužnou částku, která je navýšena o úrok. Úrok se získá vynásobením úrokové sazby, kterou stanoví banka se zbývající částkou jistiny, následně je vydělen stem. Výše měsíční splátky je možné vypočítat, pokud je známa celková výše hypotečního úvěru, v případě že ano, poté se získá příslušný anuitní koeficient z následujícího vzorce.

$$a = \frac{i \times (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

Kde **a** představuje anuitní koeficient, **i** úrokovou sazbu a **n** počet splátek za celou dobu splatnosti úvěru. Po dosažení do vzorce získáme anuitní koeficient, který se vynásobí s výší hypotečního úvěru a získá se měsíční splátka. (5)

Klienti si mohou při splácení úvěru vybrat jeden ze tří typů splátek.

Anuitní typ

Anuitní typ je nejrozšířenějším typem splácení. Klient po celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky. Splátka se zpravidla skládá z platby úroku a ze splátky na jistinu, což představuje právě půjčenou částku. Princip tohoto splácení funguje tak, že se nejprve umořuje úrok a jen poměrná část splátky jde na jistinu. V průběhu se ale úroková část zmenšuje, a naopak splátka jistiny roste. Důležité je ale pamatovat, že měsíční splátka je u anuitního typu splácení stále stejná.

Progresivní typ

Progresivním typem se rozumí, že klientova splátka je ze začátku nižší a v průběhu trvání úvěru se splátka úvěru zvyšuje. Princip takové splátky funguje tak, že měsíční splátka je po dobu jednoho roku neměnná a následně se po jednom roce zvýší o pevný koeficient růstu, který stanovuje banka. Tento typ splátky je

využíván především mladšími žadateli o úvěr, jelikož díky své nízké praxi nedosahují na tak vysoký příjem, tudíž i jejich prostředky na splátky jsou nižší. Očekává se, že se zvyšující se praxí rostou i příjmy, tedy i výše splátky.

Degresivní typ

Degresivní typ splácení tkví v tom, že klientova splátka úvěru je na začátku nejvyšší a v průběhu trvání úvěru se splátka snižuje. Princip splátek je tedy stejný jako v předchozím typu. Měsíční splátky jsou po dobu jednoho roku stejné. V tomto případě vyšší a po jednom roce se snižují o pevný koeficient stanovený bankou. (5)

3.2.4 Podle toho, komu je úvěr poskytován

Banky rozlišují, zda o hypoteční úvěr žádá podnikatel či nepodnikatel. Ovšem každá banka posuzuje žádosti o hypoteční úvěr k příjmům klienta odlišně. Nejde tedy s jistotou tvrdit, že osoby samostatně výdělečně činné nemají žádnou šanci při žádosti o úvěr.

Příjem ze zaměstnání

Klient, který je zaměstnancem a má pravidelný měsíční příjem, je pro banku mnohem méně rizikovější a pro získání hypotečního úvěru je to tedy ta lehčí cesta. Banky při posuzování žádosti o úvěr zkoumají, zda je pracovní poměr na dobu neurčitou, určitou, zda byl pracovní poměr alespoň jednou prodloužen, zda je klient ve zkušební době nebo ve výpovědní lhůtě. Všechny tyto ukazatele hrají velkou roli. Nejlépe pak dopadne klient, který má samozřejmě pracovní poměr na dobu neurčitou, což je pro banku znamení, že má žadatel pravidelný měsíční příjem, který se v budoucnu nebude nejspíš příliš měnit a bude schopen splácet hypotéku.

Další podmínkou při žádání je doložení potvrzení příjmu ze zaměstnání, které vystaví zaměstnavatel. Tyto příjmy musejí být většinou za poslední 3 měsíce, stane se, že některé banky požadují i delší časové období. Současně nesmí být toto potvrzení o příjmu starší dvou měsíců. U pracovních poměrů na dobu určitou potom platí, že čím delší období, tím je to lepší. (6)

Příjem z podnikání

Osoby samostatně výdělečně činné (OSVČ) mají při žádosti o hypoteční úvěr o něco složitější cestu. OSVČ musí doložit daňová přiznání, která musí být za více

let po sobě jdoucích, nestačí pouze za předchozí rok. Banky poté tyto příjmy posuzují dvěma způsoby, a to podle čistého příjmu (příjem minus výdaje, příjem ponížený o výdajový paušál) nebo dle obratu (z obratu je uznána pouze část, jaká, to už záleží na druhu banky). Samotné posouzení čistého příjmu u OSVČ může být ale ošemetné. Není žádným tajemstvím, že jsou příjmy podnikatelů co nejmenší kvůli daňovým povinnostem. Banky ovšem díky těmto daňovým optimalizacím posuzují velmi malý příjem, díky kterému často nelze na hypotéku dosáhnout nebo se dosáhne na vyšší úrokovou sazbu, jelikož daný klient spadá do rizikové skupiny. Vhodné je proto zvolit banku, která spíše žádost o hypoteční úvěr posuzuje podle obratu. Dalšími možnostmi pro OSVČ je, aby na nějakou dobu vykazovali vyšší zisky, platili sice vyšší daně, ale měli větší šanci na dosažení hypotéky anebo ať přejdou do pracovního poměru. (6)

Ostatní

Příjmy ze zaměstnání nebo z podnikání nejsou jediné příjmy, které lze získat. Další příjmy mohou plynout z dohod, z rodičovských příspěvků, sociálních dávek nebo třeba i z invalidního důchodu. Každá banka samozřejmě posuzuje tyto příjmy s ohledem na žádost o hypoteční úvěr individuálně.

Předložení příjmu z dohody o provedení práce (DPP) nebo příjmu z dohody o provedení činnosti (DPČ) nepatří zrovna mezi úspěšné cesty k získání hypotéky. V současné době tyto příjmy akceptuje stále menší skupinka bank. Záleží samozřejmě na řadě faktorů, příkladem může být, pokud je DPP/DPČ se zaměstnavatelem sjednána dlouhodobě. Klient, který má sice dohodu o provedení práce, ale má ji se svým zaměstnavatelem již několik let, nejedná se o nárazovou dohodu za pár korun měsíčně, tak takový klient se pro banku zdá zodpovědný a schopný a nemusí ihned žádost o hypotéku smést ze stolu. Mínusem u dohod je, že se z nich většinou neodvádí sociální a zdravotní pojištění, proto většina bank tyto příjmy neuznává.

Při žádosti o úvěr jsou bankami uznávány příjmy z rodičovských příspěvků, invalidního důchodu nebo doživotní renty. Naopak u příjmu z mateřské (pobírání peněžité pomoci v mateřství) může nastat menší problém, jelikož každá banka akceptuje rozdílnou výši tohoto příjmu. Jedná-li se o pravidelný příjem z pronájmu movitých nebo nemovitých věcí, může být též tento příjem uznán při žádosti o

hypotéku, ovšem opět na to každá banka pohlíží jinak a každá banka uznává rozdílnou výši tohoto příjmu.

Příjmy ze sociálních dávek jako je částečný invalidní důchod, podpora v nezaměstnanosti, přídavky na děti nebo na bydlení rozhodně žádná banka netoleruje. (6)

3.2.5 Podle čerpání úvěru

V současnosti se hypoteční úvěr čerpá převážně bezhotovostně. Funguje to tak, že banka pošle peníze na bankovní účet klienta. Tato bezhotovostní forma převážně funguje u neúčelových hypoték. U účelových úvěrů mohou banky fungovat tak, že proplácejí například dodavatelské faktury nebo zasílají peníze přímo na účet prodávajícího na základě kupní smlouvy. Podoby mohou být různé a opět záleží na typu hypoteční banky, kterou si klient zvolí. (6)

Existují dvě formy čerpání hypoteční úvěru.

Jednorázové čerpání

Prvním typem je jednorázové čerpání, kdy banka uvolní požadované prostředky jednorázově, tedy v jedné transakci. Tento způsob čerpání je využíván v případě, že je kupována již postavená nemovitost, případně určitý podíl na již postavené nemovitosti. Úvěr slouží tedy na zaplacení kupní ceny daného objektu. Dále se tento typ čerpání využívá v případě, že jde o vypořádání majetkových poměrů v rodině nebo o refinancování hypotéky. (11)

Postupné čerpání

U postupného čerpání hypotečního úvěru naopak banka uvolňuje prostředky v několika transakcích, které jsou výhradně použity na výstavbu nemovitosti nebo její rekonstrukci či modernizaci. Mezi podmínkami bank u tohoto typu čerpání je ohledání dané nemovitosti znalcem banky a současně je zapotřebí splňovat všechny podmínky stanovené bankou, příkladem je zástava, plnění ukazatelů aj. Již od prvního čerpání hypotečního úvěru nabíhají úroky, ale pouze z té částky, která byla klientovi poskytnuta. Výhodné je neprodlužovat dobu splácení úvěru a vysoké částky z celkového úvěru čerpat až ke konci, poté lze úrok držet poměrně nízký. Důležité je dát si pozor, aby nedošlo k prodlení jediné splátky. Termíny splátek jsou uvedené v úvěrové smlouvě společně s konečným

termínem pro dočerpání. V případě prodlení může banka udělit poplatky za nedodržení stanoveného rozpisu čerpání. (5) Podstatné je také vědět, že dokud klient nevyčerpá celou částku z úvěru, tak platí úroky bance. K anuitnímu splácení dojde až po ukončení čerpání. Polehčující je, že je možné nedočerpat 20 %. (11)

3.3 Úroková sazba

Úroková sazba je velice důležitým faktorem, který ovlivňuje konečnou výši hypotečního úvěru a podle kterého si klienti vybírají banku, kde si úvěr vezmou. Úroková sazba je velice individuální, každému žadateli je nabízená sazba jiná, záleží na mnoha faktorech, podle kterých se úrok určuje. Záleží na bonitě klienta, na výši LTV, kterou si chce půjčit. Větší úroková sazba bude u 90% LTV než u 70%. (10)

3.3.1 Faktory ovlivňující úrokovou sazbu

- Výše úvěru a míra LTV,
 - Čím vyšší hypoteční úvěr, tím vyšší úrok klient dostane. Současně platí, že 50 % LTV dostane nižší úrokovou sazbu než 70 % LTV. (12)
- účel a typ hypotečního úvěru,
- délka fixace úrokové sazby,
 - Nejméně výhodné, tedy nejdražší bývají hypotéky s dobou fixace na 1 rok, nebo ty, které jsou více jak na 10 let. Nejvíce se vyplatí doba fixace od 3-5 let. (12)
- bonita klienta,
 - Bonitu klienta lze chápat jako jeho ohodnocení a jak moc perspektivní je. Hodnotí se tedy, jak moc spolehlivý daný klient je, dlouhodobost a stabilita příjmu, výše měsíčního příjmu, výše měsíční splátky. Banka také hodnotí, jakou má klient u ní historii. V případě, že jde o dlouhodobého klienta, má už o něm svůj obrázek a dokáže nabídnout lepší úrokovou sazbu. (13)

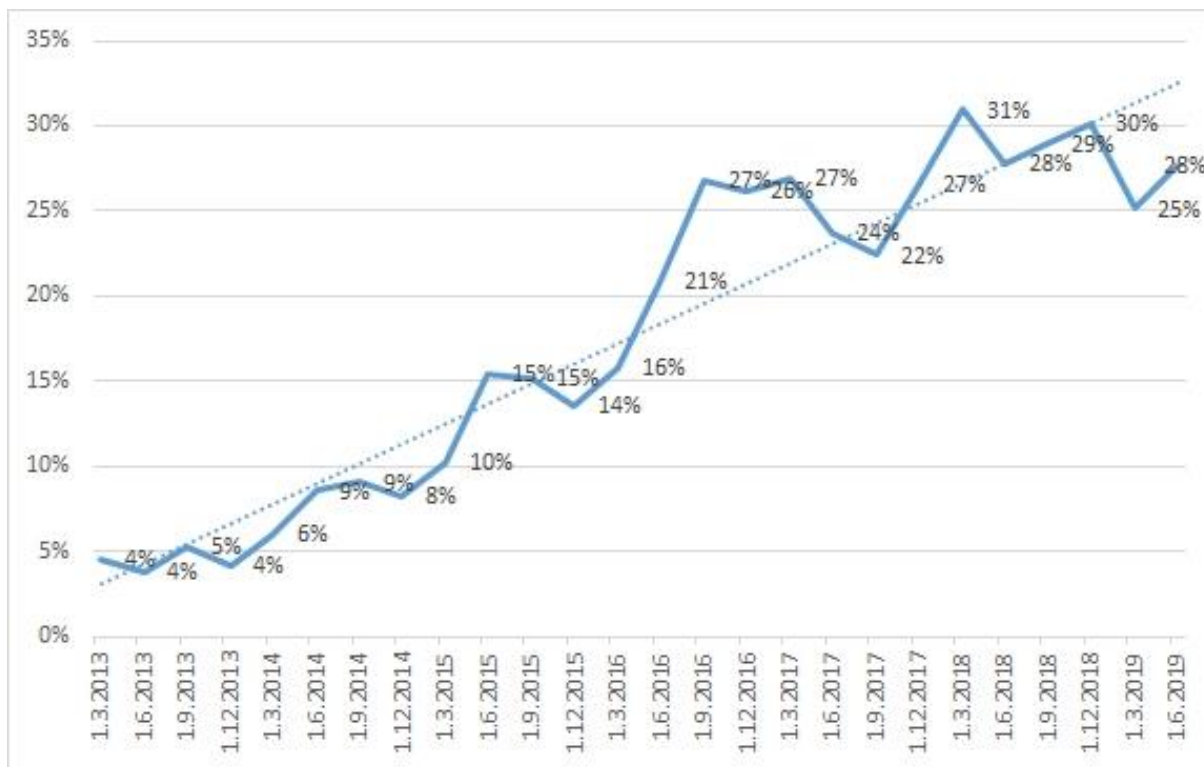
- doba splatnosti úvěru,
- marže banky,
 - K základní úrokové sazbě si banka přidá „rizikovou marži“. Většinou se spočítá jako rizikovost klienta (čím větší má klient bonitu u banky, tím lépe) plus výše úvěru. (6)
- výběr hypoteční banky.

3.3.2 Typy úročení

Je možné vybrat si u hypotečního úvěru ze tří typů úročení.

Fixní úroková sazba

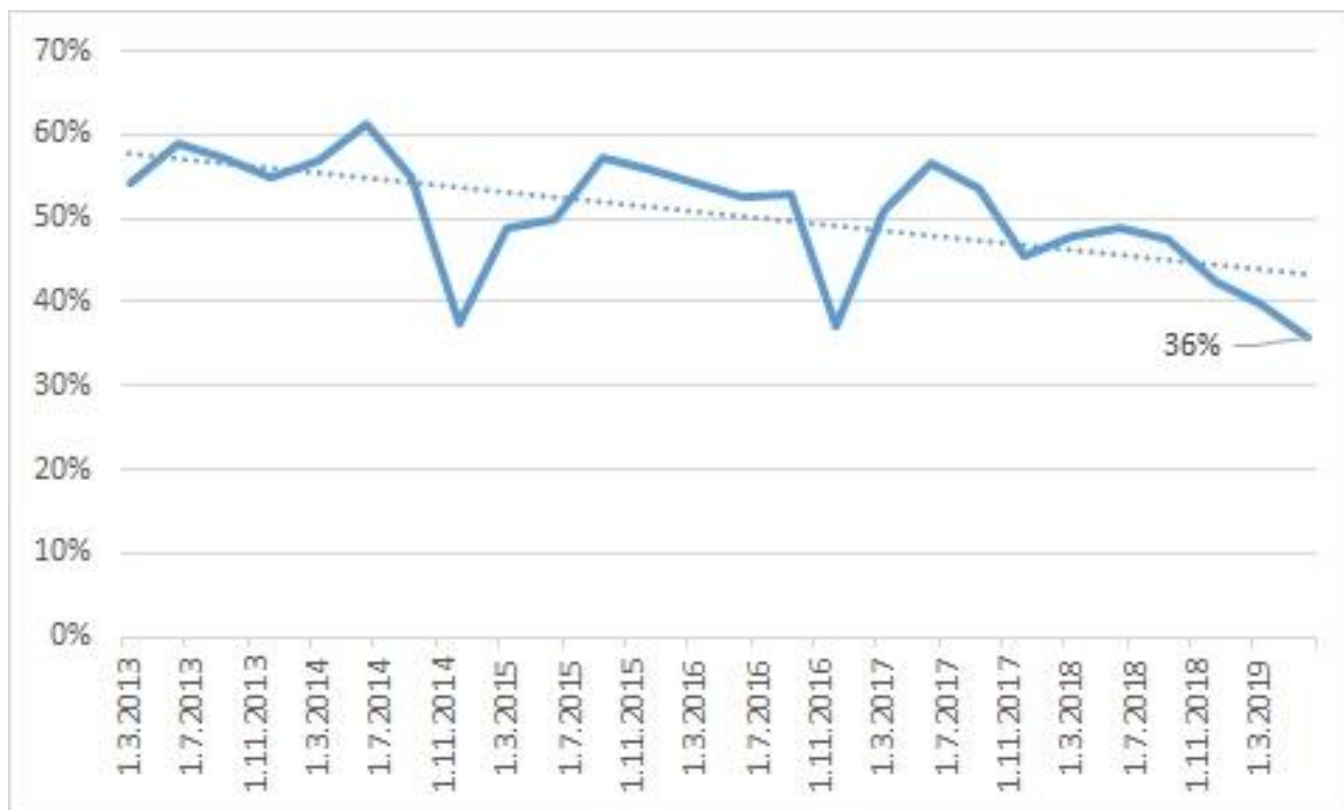
Nejběžnější bývá hypoteční úvěr s fixací úrokové sazby. Jedná se o úvěr, který je úročen po celé období fixní hypotékovou úrokovou sazbou. Dané období může být dlouhé 1rok, 5, 10, 20 nebo i 30 let. V praxi to znamená, že si klient zvolí období, příkladem mohou být tři roky. Po dobu těchto 3 let se mu zafixuje daná úroková sazba, která byla v roce, kdy o hypotéku žádal, aktuální a ta se mu v tomto tříletém období nijak nemění.



Graf 1.: Vývoj hypoték s fixací úrokových sazeb od 5 do 10 let včetně

Zdroj: www.hypoindex.cz

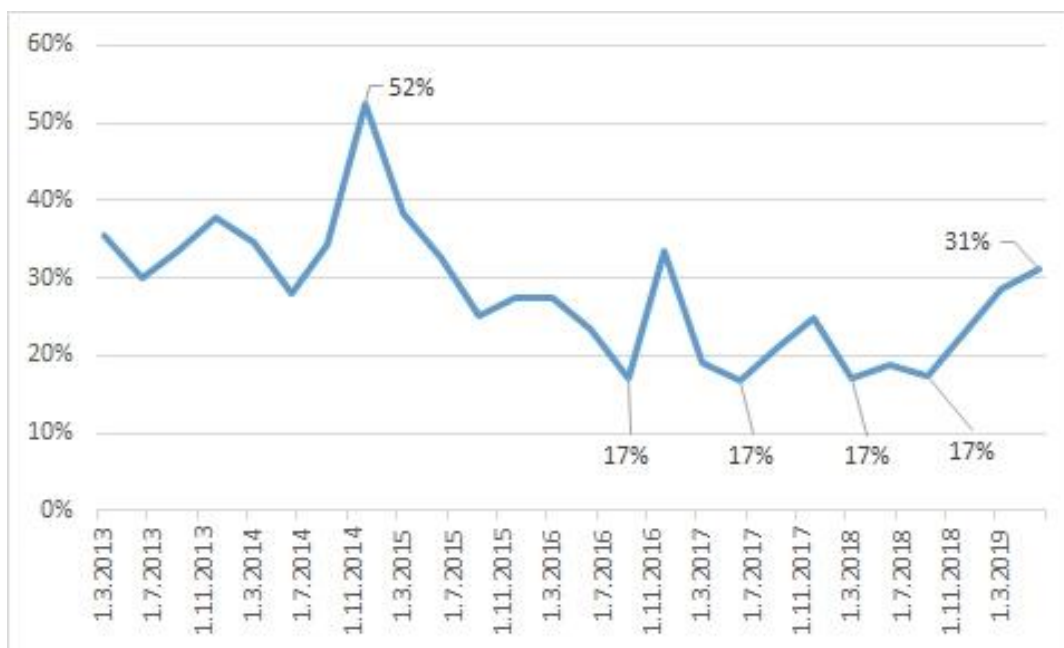
Úrokové sazby jsou v současné době nastaveny opravdu nízko, proto stoupá preference u dlouhodobých úrokových sazeb. Klienti si chtějí zafixovat výhodnou úrokovou sazbu na delší dobu, než se opět sazby zvednou. Jak je z grafu patrné, v loňském roce dosáhly vrcholu hypotéky s fixací od 5 do 10 let včetně, jejich podíl se přehoupl přes neuvěřitelných 30 %. Mezi důvody rostoucího trendu lze zařadit i akce některých bank, které nabízely 7letou fixaci úrokové sazby za cenu 5leté. (14)



Graf 2.: Vývoj hypoték s fixací úrokových sazeb od 1 do 5 let včetně

Zdroj: www.hypoindex.cz

Na grafu je vidět pokles zájmu o tradiční dobu fixace, tedy o 3leté a 5leté období. V loňském roce ve druhém čtvrtletí se dostaly na historicky nejnižší podíl, a to na 36 %. Z tohoto poklesu těží dlouhodobé sazby, fixace od 5 do 10 let, a rovněž tak krátkodobé sazby, fixace do 1 roku. Podíl v obou těchto obdobích naopak roste. (14)



Graf 3.: Vývoj hypoték s fixací úrokových sazeb do jednoho roku včetně

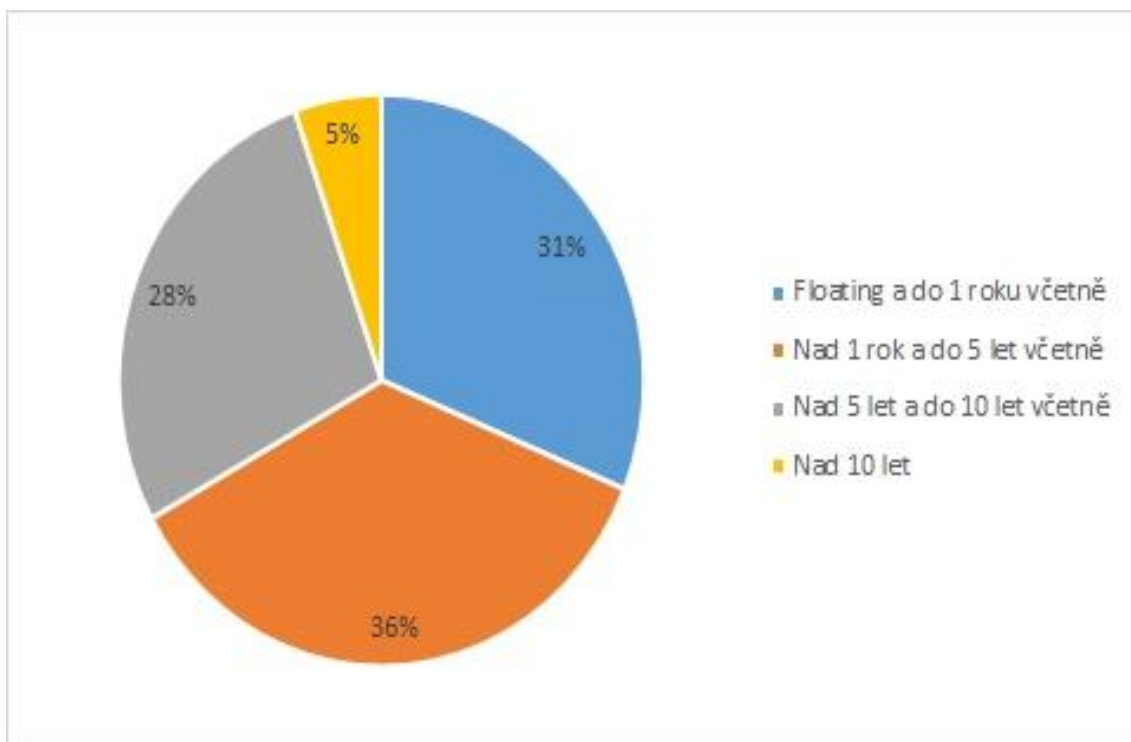
Zdroj: www.hypoindex.cz

V roce 2014, konkrétně ve čtvrtém čtvrtletí, se podíl krátkodobých fixací dostal až přes 50 %, od té doby klesal a ještě nedávno byl na spodní hranici 17 %. V loňském roce ovšem opět vzrostl a dostal se přes krásných 30 %.

Jaký bude zájem o fixaci úrokových sazeb, udává situace na trhu. Pokud jsou nabízeny levné dlouhé fixace úrokových sazeb, tak zájem poroste. Lidé si budou chtít udržet nízkou úrokovou sazbu co nejdéle, pokud je nabízena výhodně. Pro domácnosti bývají zajímavé variabilní sazby i navzdory jejich riziku růstu, jelikož na standardní fixaci nedosáhnou kvůli nákladům. (14)

Plovoucí úroková sazba

Druhým typem je hypoteční úvěr s plovoucí úrokovou sazbou (float), který je charakteristický tím, že má úrokovou sazbu fixní jen na velmi krátké období, a to na rok, měsíc nebo i třeba jeden den. Úroková sazba je propojena s PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate), tedy na tržní úrokovou sazbu, která je stanovena ČNB. Za tuto sazbu si banky půjčují mezi sebou. Pro klienta je úroková sazba vypočítána tak, že je k PRIBORu připočítána marže banky. (8)



Graf 4.: Podíl jednotlivých fixací úrokových sazeb nově poskytnutých hypoték (2. čtvrtletí 2019)

Zdroj: www.hypoindex.cz

Z grafu je viditelné, že se na výsluní dostávají úrokové sazby s fixací od 1 do 5 let. Mezi žadateli o hypoteční úvěr bývá nejoblíbenější 3letá a 5letá doba fixace, v této statistice jsou bohužel sloučeny do jedné kategorie, tudíž není vidět rozdíl těchto dvou období. Překvapivě si nevedou špatně ani krátkodobé fixace, které si opět získávají svoje postavení. Graf je vytvořen na základě údajů České národní banky, která sleduje úrokové sazby od roku 2013 a její statistiky vychází na čtvrtletní bázi. (14)

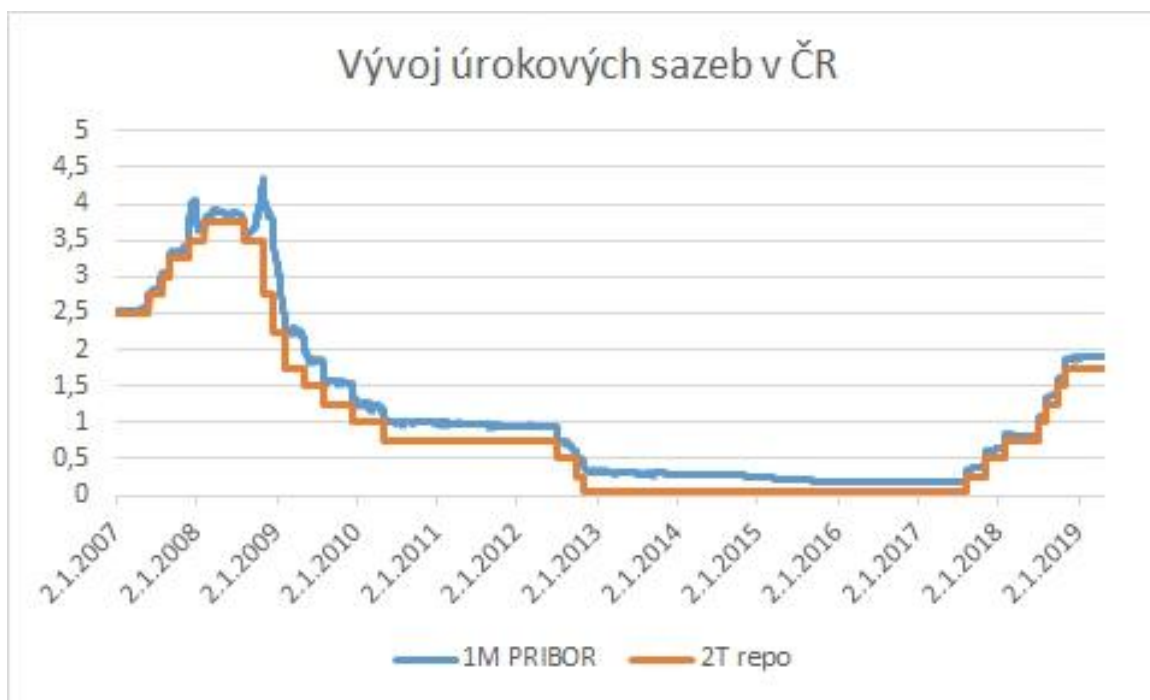
Odložená splátka jistiny

Posledním typem je hypoteční úvěr s odloženou splátkou jistiny, někdy je tento typ nazýván jako „kombinovaná hypotéka“. Tento typ funguje tak, že kombinuje hypoteční úvěr s jiným produktem, kterým si klient vytváří rezervu. Nejběžněji se jedná o stavební spoření, penzijní připojištění, investiční životní pojištění, kapitálové životní pojištění. Klient po celou dobu splácí bance pouze úroky, nikoliv jistinu, která se za celou dobu nemění. Současně jsou posílány peníze do dalšího produktu. Jakmile klient splatí úroky a naspořená částka na dalším produktu (stavebním spoření) se rovná výše jistiny, může klient jednorázově

zaplatit jistinu těmito naspořenými penězi ze stavebního spoření, životního pojištění apod. (6)

3.3.3 Vývoj úrokových sazeb

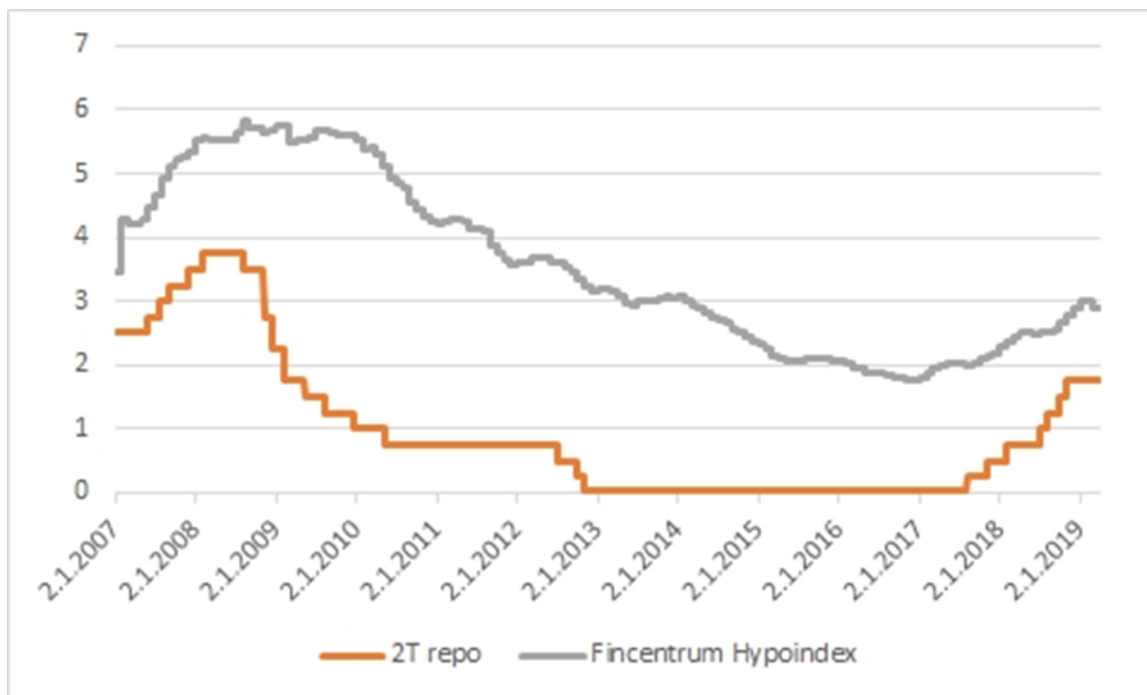
Česká národní banka má určitý vliv na výši úrokových sazeb hypotečních úvěrů. V květnu 2019 došlo k navýšení úrokových sazeb ČNB. Toto navýšení se nejvíce dotkne těch, kteří mají variabilní úrokovou sazbu u hypotečního úvěru. Variabilní úroková sazba se totiž odvíjí od měsíční mezibankovní úrokové sazby 1M PRIBOR, která je se sazbami ČNB úzce spjata. Likviditu získávají obchodní banky právě od ČNB, anebo ještě na mezibankovním trhu. Tento mezibankovní trh ale následuje centrální banku, jelikož ta nastavuje sazby v závislosti na cílech monetární politiky, poněvadž není tržním subjektem.



Graf 5.: Vývoj úrokových sazeb v ČR

Zdroj: www.hypoindex.cz

Navýšení sazeb centrální banky má takový dopad, že zdraží bankám zdroje a poté je čistě na bance, kdy a jestli klientům zvýší úrokové sazby u poskytování hypotečních úvěrů. Mezi bankami funguje konkurenční boj, který může celý proces značně zpomalovat a ovlivňovat. (14)



Graf 6.: Vývoj úrokových sazeb v ČR (2T repo sazba, Fincentrum Hypoindex)

Zdroj: www.hypoindex.cz

Graf výše ukazuje vývoj úrokových sazeb v České republice od roku 2007, a jaký vliv na sebe měl Fincentrum Hypoindex a 2T repo sazba ČNB.

Fincentrum Hypoindex hodnotí vývoj cen hypotečních úvěrů v čase, kde vahami jsou objemy hypotečních úvěrů. Jde o průměrnou úrokovou sazbu, na základě které poskytují banky nové hypoteční úvěry v daném kalendářním měsíci fyzickým osobám. Velké banky jako Česká spořitelna, ČSOB, Komerční banka, Air bank, Raiffeisenbank, aj. poskytují pro výpočty vstupní data. (14)

V roce 2008, kdy začaly základní sazby ČNB značně klesat, tak úrokové sazby měřené pomocí Fincentrum Hypoindexu začaly reagovat se značným zpožděním. Českým bankám totiž dodaly obrovské množství likvidity měnové intervence vůči české koruně, které zapříčinily, že úrokové sazby dále klesaly i v období, kdy centrální banka neměla kam úroky posouvat.

V grafu lze vyčíst, že po roce 2007 sazby centrální banky rostly v pravidelných intervalech a banky zvyšovaly úrokové sazby u hypotečních úvěrů mnohem více. Komerční banky ale zaostávají oproti České národní banky od nového zvyšování sazeb ČNB po ukončení měnového závazku, který nastal na jaře 2017. (14)

3.4 Vyřízení žádosti hypotečního úvěru

Průběh vyřizování žádosti o hypoteční úvěr má většinou tři fáze. První je přípravná fáze, ve které si klient nejprve vybere vhodnou banku. Výběr banky je pro každého žadatele velmi individuální, zohledňují se podmínky, které dané banky nabízejí pro udělení úvěru. Po výběru správné banky podává klient žádost o udělení hypotéky, ve které uvádí základní důležité informace o své osobě, informace o spolužadatelích, informace o příjmech a výdajích, o výši úvěru, který požaduje získat. Dále také sděluje účel jeho využití, dobu splatnosti úvěru a informace o zastavené nemovitosti. Banka mimo jiné sdělí klientovi další dokumenty a potvrzení, které požaduje. V této fázi je hlavním úkolem banky klienta obeznámit o všech důležitých informacích k získání hypotéky, prověřit jednotlivé údaje získané od klienta, aby zjistila, zda žadatel splňuje podmínky pro získání hypotéky a z těchto získaných informací udělat předběžný návrh hypotečního úvěru.

Po přípravné fázi nastává fáze schvalovací. V této fázi se banky plně věnují prověřování informací, které jim klient poskytl pro získání úvěru. Posuzují pravdivost těchto informací, rizik a zajištění úvěru. Na základě prozkoumání údajů je úkolem banky vydat rozhodnutí o schválení nebo zamítnutí žádosti o úvěr. Hlavními kritérii, podle kterých se banka rozhoduje, zda klientovi úvěr poskytne či nikoliv, je bonita klienta, kvalita jeho investičního záměru a hodnota zastavované nemovitosti. K posouzení zastavované nemovitosti banka oslovuje soudního znalce, kterému poskytuje součinnosti. Tento znalec nemovitost ohledá a sepíše znalecký posudek/odhad. Současně zajišťuje výpis z katastru nemovitostí, aby se přesvědčila, že na danou nemovitost není vedena exekuce. Mezi další dokumenty, které banka v této fázi požaduje, patří potvrzení od zaměstnavatele o výši příjmu, vyplněný dotazník a souhlas se zpracováním údajů. Pokud se banka rozhodne, že úvěr klientovi poskytne, musí mu předložit úvěrovou smlouvu a zástavní smlouvu. Současně také musí klienta informovat o podmínkách úvěru, jeho výši a o úrokové sazbě. Všechny tyto informace jsou součástí úvěrové smlouvy. (15)

Finální fází u vyřízení žádosti o hypoteční úvěr je realizační fáze. Poté, co klient podepíše úvěrovou a zástavní smlouvu, může čerpat hypoteční úvěr.

Podmínkou pro čerpání úvěru je rovněž převedení zástavního práva do katastru nemovitostí. Úvěrová smlouva zpravidla obsahuje základní informace o bance, dále výši a účel úvěru, výši úrokové sazby a měsíční splátky, podmínky pro čerpání úvěru, způsob a částku čerpání úvěru. Součástí úvěrové smlouvy je i způsob zajištění úvěru. Banka může po klientovi taktéž požadovat uzavření pojištění zastavené nemovitosti nebo životního pojištění a vinkulaci pojistného plnění z této pojistky ve svůj prospěch, či vinkulaci výnosu ze životního pojištění. (15) Vinkulací se rozumí služba, kterou využívá banka jako způsob ochrany věci, na kterou klientovi půjčila. Nelze ji automaticky využít, aniž by s ní klient nesouhlasil. (16) V momentě, kdy klient úvěr vyčerpá, obdrží od banky potvrzení o vyčerpání úvěru a sdělení o stanovených splátkách dle typu splácení, který si klient sám zvolil. Klient musí tyto splátky každý měsíc hradit a banka mu zasílá výpisy.

3.5 Zajištění hypotečního úvěru

Podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru je zajištění zástavním právem k nemovitosti. Tímto zajištěním má banka, tedy zástavní věřitel právo ze zastavené nemovitosti uspokojit svou pohledávku v případě, že dlužník nebude splácet hypoteční úvěr.

Zastavovaná nemovitost může patřit jak třetí osobě, například rodičům, tak může být přímo objektem úvěru. Hypoteční úvěr byl brán právě na koupi této nemovitosti, případně na její rekonstrukci či výstavbu. Zastavených nemovitostí může být dokonce i více, ale podmínkou je, aby se nemovitost nacházela na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. (6)

V současné době jsou zpřísněny podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru a to tak, že bez vlastních úspor nelze vlastně na úvěr dosáhnout, což pociťují hlavně mladí klienti, kteří nemají naspořenou potřebnou částku. Banky tak umožňují tzv. dvojitou zástavu. V praxi to znamená, že objektem zajištění je nemovitost, na kterou byl úvěr poskytnut, ale současně se ručí i nemovitostí třetí osoby. Budeme-li brát, že třetí osobou jsou rodiče, tak pro ně to znamená, že poskytují svoji nemovitost k dozajištění. Pro třetí osobu je toto ručení psychologickou bariérou. Nikdo by si nechtěl dát do zástavy svůj majetek na

několik desítek let bez žádné garance úspěchu. Jestliže je tedy vlastníkem zastavované nemovitosti třetí osoba, například již zmínění rodiče, většina bank nabízí možnost po určité době tzv. vyvázat z tohoto ručení. Tuto možnost banky umožňují v momentě, kdy se poměr jistiny úvěru vůči hodnotě zajištěné nemovitosti dostane na dané % LTV (většinou na 70 – 80 %), které banka poskytuje. Mezi důvody, kdy banka vyvázání neakceptuje, patří například nesplácení úvěru, nepravidelné a nespolehlivé splácení, ceny nemovitostí na trhu poklesly nebo klient neplní sjednané podmínky z úvěrové smlouvy. (10)

Zastavovanou nemovitostí nemusí být nutně dům nebo byt. Některé banky taktéž akceptují k dozajištění pozemek či rekreační objekt. Rekreačním objektem se rozumí chalupa či chata, ale někdy je akceptována pouze taková chata, která je určena k trvalému bydlení a splňuje dané náležitosti. Všechny banky přistupují k těmto výjimkám individuálně, proto je zapotřebí před žádostí o hypoteční úvěr důkladně prozkoumat podmínky jednotlivých hypotečních bank. Banky se ovšem jednohlasně shodují, že k dozajištění nesmí sloužit objekty určené k podnikání. (10)

Důležitou podmínkou je, že na nemovitost, která slouží jako zástava, nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby. Výjimkou může být zástavní právo, které je zajištěno úvěrem poskytnutým stavební spořitelnou. Tato výjimka má své podmínky, které je potřeba předem projednat s bankou při žádosti o hypoteční úvěr. V zásadě jde ale o to, že stavební spořitelna s přednostním pořadím svého zástavního práva dala emitentovi HZL v dalším pořadí předchozí písemný souhlas. HZL lze krýt pomocí zahrnutí pohledávky z úvěru, to však jen do výše rozdílu mezi 70 % hodnoty nemovitosti, která je pro účely úvěru zastavená, a úvěru, který byl poskytnut stavební spořitelnou. (15)

Zastavit lze pouze celou nemovitost, na kterou není vázané věcné břemeno. Banka neakceptuje například jen polovinu domu, na kterém je věcné břemeno, které brání v užívání. Zastavená nemovitost ale může být i v rozestavěném stavu, je zde ovšem podmíněno dostavění alespoň jednoho nadzemního podlaží. Současně musí být na tuto nedokončenou stavbu brán úvěr a musí být zapsána v katastru nemovitostí. Hodnotu zastavované nemovitosti oceňuje banka prostřednictvím svého znalce.

Banky nemají žádný problém změnit zástavní nemovitost, pokud nastala nějaká neočekávaná osobní, rodinná situace, která tuto změnu vyžaduje. Ve skutečnosti jde o zcela běžný úkon, která banka provede kdykoliv během splatnosti klientova hypotečního úvěru. Je ovšem zapotřebí počítat s poplatky, které se pohybují až kolem desítek tisíc. Poplatky se vztahují na:

- dodatek smlouvy o hypotečním úvěru (3 000,- Kč – 5 000,- Kč),
- nový odhad ceny zastavované nemovitosti (3 500,- Kč – 6 000,- Kč -> roli hraje typ banky a typ nemovitosti),
- nové pojištění změněné nemovitosti, která jde do zástavy,
- poplatky na katastru nemovitostí.

U této změny je také zapotřebí, aby nová nemovitost, která jde do zástavy, měla dostatečnou hodnotu, aby byl zachován poměr LTV, tedy cena nemovitosti/výše úvěru. Pokud se tak nestane, je veliké riziko, že banka žádost o změnu zamítne nebo navýší úrokovou sazbu z důvodu vyššího LTV úvěru. Podmínkou také je, že se změnou zástavy musí souhlasit všichni majitelé/spolumajitelé. (8)

Banky dále vyžadují již zmiňované pojištění nemovitosti a následnou vinkulaci pojistného plnění ve svůj prospěch. Touto vinkulací jsou banky chráněny v momentě, když je nemovitost zničena v důsledku nějaké neočekávané události, příkladem je požár, zemětřesení apod. Pojišťovny nejprve vyplatí banku do výše úvěru a až pak odškodní poškozeného. (11)

Zástavní právo zaniká v momentě splacení hypotečního úvěru. Zástavní věřitel musí vydat prohlášení o tom, že je úvěr splacen a že souhlasí s výmazem z katastru nemovitostí. Jakmile tak učiní, zástavní právo je vymazáno z katastru nemovitostí a zaniklo. Takové potvrzení o splacení dluhu je nazýváno kvitancí. (17)

3.6 Státní podpora hypotečního úvěru

Vlastní bydlení se u osob řadí na žebříčku priorit hodně vysoko, avšak ne každý si vlastní bydlení může dovolit a ne každý dosáhne na hypoteční úvěr. Stát se proto snaží usnadnit cestu ke splnění snů o vlastním bydlení hlavně mladým párům, a to formou přímých finančních příspěvků. Stát ovšem praktikuje i nepřímou formu podpory a ta má podobu daňového zvýhodnění.

3.6.1 Státní příspěvek pro mladé

Státní podpora na bydlení, tedy příspěvek ze státního rozpočtu na koupi rodinného domu nebo bytu byl celé roky upravován nařízením vlády č. 249/2002 Sb., ale k 21. 04. 2016 bylo toto nařízení zrušeno a místo toho bylo od roku 2016 platné nové nařízení vlády č. 100/2016 Sb. s upravenými podmínkami pro použití prostředků ze státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru, který je poskytnut na pořízení bydlení osobám mladším 36 let pečujícím o dítě do věku 6 let. Toto nařízení vlády č. 100/2016 Sb. bylo zrušeno k 15. 8. 2018 a nahradilo ho nové nařízení vlády č. 136/2018 Sb., které je platné k dnešnímu dni a ze kterého lze tedy vycházet při žádosti o úvěrový program na pořízení nebo modernizaci bydlení pro mladé do 36 let.

Podmínky poskytnutí

Poskytnutí tohoto úvěru na modernizaci nebo pořízení bydlení má řadu podmínek.

- Žadatel žije v manželství nebo v registrovaném partnerství a alespoň jeden z páru nedosáhl věku 36 let ke dni podání žádosti o úvěr.
- Žadatel nežije v manželství nebo registrovaném partnerství, nedosáhl věku 36 let ke dni podání žádosti o úvěr, ale trvale pečuje o dítě, kterému ještě nebylo 15 let ke dni podání žádosti o úvěr.

Žadatel o příspěvek na hypoteční úvěr musí prokázat schopnost úvěr splácet, nesmí být ke dni žádosti o úvěr evidován nedoplatek u orgánů Finanční správy, Celní správy, nedoplatek na pojistném na zdravotním pojištění a sociálním zabezpečení. Úvěr nelze poskytnout žadateli, který již o tento příspěvek žádal, ani žadateli, který žije ve společné domácnosti, kde byl tento příspěvek poskytnut, vyjma je zletilé dítě žadatele, nebo sourozenec. Pokud účelem tohoto úvěru je splacení jiného úvěru, žádost o úvěr je zamítnuta. (18)

Využití úvěru

- pořízení bytu, jehož podlahová plocha nepřevyší 75 m²,
- pořízení rodinného domu, jehož podlahová plocha nepřevyší 140 m²,
- výstavbu rodinného domu, jehož podlahová plocha nepřevyší 140 m²,

- modernizaci obydlí,
- úvěr není možné poskytnout na pořízení obydlí, pokud se dané obydlí nachází v záplavové oblasti. Pokud je ale obydlí pojistitelné proti povodním, je možné udělit výjimku. (19)

Výše úvěru

- na modernizaci bydlení se poskytnutá částka pohybuje od 30 000,- Kč do 300 000,- Kč,
- na pořízení rodinného domu nejvýše 2 000 000,- Kč
 - jde-li o výstavbu, tak nejvýše 80 % skutečných nákladů na danou výstavbu,
 - jde-li o koupi, tak nejvýše 80 % sjednané ceny, a to včetně pozemku,
- na koupi bytu nejvýše 1 200 000,- Kč, nejvýše však 80 % sjednané ceny.

Úroková sazba úvěru je stanovena výší základní referenční sazby Evropské unie pro Českou republiku. Platná je ke dni uzavření smlouvy o úvěru. Spodní hranice úrokové sazby je ovšem 1 % p. a. Úroková sazba je fixní po dobu 5 let a poté se stanoví nová výše sazby, opět podle základní referenční sazby EU pro ČR. (18)

Splatnost úvěru

Splácení poskytnutého úvěru nesmí překročit 10 let při úvěru na modernizaci bydlení a 20 let při poskytnutí úvěru na pořízení obydlí. Úvěr je splácen pravidelnými měsíčními splátkami jistiny a úroku a je možné ho kdykoliv předčasně splatit a to bez poplatků. Je možné přerušit splácení jistiny, a to až na 6 měsíců. Při narození, osvojení, poručenství nebo svěřením dítěte do péče je možné zažádat o přerušování splácení jistiny až na 2 roky. Celková doba splatnosti úvěru se následně posune o tu dobu, o kterou se přerušilo splácení. Současně jde zažádat o přerušování splácení i z důvodů, jako je ztráta zaměstnání, nemoc, úmrtí člena rodiny. I když jsou přerušeny splátky jistiny, úrok z poskytnutého úvěru se musí i přesto hradit. Doba splatnosti úvěru se tedy prodlouží o dobu, kdy se nesplácela

jistina, avšak tato doba nesmí překročit 12 let od uzavření smlouvy o úvěru na modernizaci bydlení a 25 let na pořízení obydlí. (18)

Výhody úvěru

Mezi výhody programu lze zařadit, že je platný pro celé území České republiky. Nabízí také možnost mimořádné splátky nebo předčasného splacení úvěru bez poplatků. Správa celého úvěru je též bez poplatků. Pokud se žadatel narodí dítě nebo dojde k osvojení dítěte, je nabízena dotace ve výši 30 000,- Kč na pořízení obydlí. (19)

Je patrné, že maximální výše poskytnutého úvěru, který státní fond nabízí, nemůže být dostačující při dnešních cenách nemovitostí, proto je běžné, že se úvěr kombinuje i s běžným spotřebitelským úvěrem.

Využitím tohoto programu pro mladé nelze současně uplatnit slevu na dani z příjmu, která je upravena zákonem č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu. Tato forma státní podpory je popsána v následující kapitole.

3.6.2 Úroky jako nezdanitelná část z hypotečního úvěru

Tato podpora od státu má podobu daňových úlev a není zapotřebí ji využívat pouze na hypoteční úvěry, celkem často bývá využívána i na úvěry ze stavebního spoření. Tato forma státní podpory je upravena zákonem č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu § 15.

Podle tohoto zákona je možno základ daně ponížít o úroky z hypotečního úvěru poskytnutého bankou poníženy o státní příspěvek, který je využitý na financování bytových potřeb, pokud se dle zákona č. 586/1992 Sb. nejedná o *„bytovou výstavbu, údržbu ani o změnu stavby bytového domu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, prováděnou v rámci činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, nebo pro účely nájmu.“*

Mezi bytové potřeby, na které lze využít státní podporu, patří například:

- výstavba rodinného domu, bytového domu,
- koupě pozemku za předpokladu, že bude zahájena výstavba bytového domu za podmínek uvedených v zákoně č. 586/1992 Sb. § 15 odst. 3,
- koupě rodinného domu, bytového domu, rozestavěné stavby aj.

- údržba a změna stavby rodinného domu nebo bytového domu,
- vypořádání společného jmění manželů, nebo vypořádání spoludědiců za podmínek uvedených v zákoně č. 586/1992 Sb. § 15 odst. 3,
- splacení úvěru nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených výše.

V případě, že ze smlouvy o úvěru žádá o odpočet základu daně více zletilých osob, tak odpočet může uplatnit pouze jedna z osob, anebo všechny, a to rovným dílem. Celková částka, o kterou se snižuje základ daně, nesmí přesáhnout 300 000,- Kč. Pokud jsou úroky placeny jen část roku, nesmí uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroku. (20)

3.7 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční úvěry představují pro banku dlouhodobě investované prostředky, na které banka potřebuje mít odpovídající dlouhodobé zdroje, aby nebyla narušena finanční rovnováha a likvidita banky. Hypoteční zástavní listy, dále jako HZL, jsou dluhopisy, které pro hypoteční banku představují právě zdroj příjmu. (21)

Hypoteční zástavní listy jsou upraveny zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech a zákonem č. 591/1992 Sb. o cenných papírech.

Zákon č. 190/2004 Sb. v § 28b odst. 1 definuje hypoteční zástavní listy jako: *„Hypotečním zástavním listem je dluhopis, jehož jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů (řádné krytí), případně náhradním způsobem dle tohoto zákona (náhradní krytí). Pouze hypoteční zástavní listy mohou ve svém názvu obsahovat označení „hypoteční zástavní list“. Hypoteční zástavní listy mohou ve svém názvu obsahovat i svým významem odpovídající označení v cizím jazyce.“* (22)

HZL může vydávat pouze banka na základě licence, kterou uděluje Česká národní banka. Tím, že jsou hypoteční zástavní listy kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, jedná se o nejbezpečnější formu investování, a jsou tak doporučovány konzervativním investorům. Investoři mají předem zaručenou výnosnost a garanci výplaty jistiny. (23)

Pro řádné krytí může být použita pouze pohledávka z hypotečních úvěrů, která nepřevyšuje 70 % ceny zastavených nemovitostí. U náhradního krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu platí, že je možné krytí pouze do výše 10 %. Do náhradního krytí spadají pouze vysoce bonitní a likvidní prostředky, příkladem jsou hotovosti, vklady u ČNB, státní dluhopisy nebo cenné papíry. (6)

Hypoteční obchody mají dvě stránky. Banka se při poskytování hypotečních úvěrů dostává do pozice věřitele, tudíž hypoteční úvěry představují aktivní stránku obchodů. HZL představují pasivní stránku hypotečních obchodů, jelikož se banka dostává do pozice dlužníka vůči svým klientům. (21)

Při prodeji HZL se emitent, který je současně i prodejcem, zavazuje kupujícím vyplatit v době splatnosti částku, kterou kupující do HZL investovali. Rovněž je emitentovou povinností pravidelně vyplácet úroky, ty jsou nazývány kupóny. Tyto výnosy z úroků jsou nazývány úrokové výnosy a určují se procentem ze jmenovité hodnoty HZL. Tento úrok může být buď pevný (fixní), nebo pohyblivý (variabilní). U fixního úroku klienti po celou dobu získávají předem pevně daný výnos, který se zpravidla vyplácí jednou ročně k předem danému datu. Investoři, kteří si zvolili variabilní úrokový výnos, většinou investují své finanční prostředky na delší dobu a využívají růstu úrokových sazeb. Tyto dluhopisy s pohyblivým výnosem je nejvýhodnější nakupovat v době, kdy je úroková sazba nízká. Investorům s pohyblivým kuponem je úrokový výnos z HZL vyplácen každých šest měsíců. (24)

Systémy krytí hypotečních zástavních listů

Pokud je jmenovitá hodnota HZL i s úroky kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů, nebo do určité míry náhradním krytím, jedná se o *pohledávkový systém* krytí. Hypoteční zástavní listy jsou vydávány k již poskytnutým hypotečním úvěrům. Jestliže má banka dostatečný soubor poskytnutých úvěrů, tak může emitovat HZL. Zdroje získané z prodeje HZL slouží k refinancování dříve poskytnutých hypotečních úvěrů. Výhodou tohoto systému je, že jelikož jsou HZL vydávány k úvěrům, které už byly poskytnuty, zdroje získané po emisi HZL odpovídají právě zdrojům, které jsou zapotřebí k poskytnutí úvěru. Investoři jsou rovněž informováni, do jakých aktiv jsou jejich prostředky vkládány a je také možnost koordinovat úroky u HZL a hypotečních úvěrů, jsou-li úrokové sazby na trhu poměrně stabilní. Problém u pohledávkového systému krytí může nastat

v momentě, že na trhu dojde k růstu úrokových sazeb. Úrokové sazby budou při emisi HZL vyšší než při poskytování hypotéky, to způsobí snížení úrokové marže a pro banku to může znamenat ztrátu. Další nevýhoda se také vyskytuje při splácení úvěrů, objem pohledávek se snižuje, ale objem emitovaných HZL je nezměněn do doby jejich splatnosti. V tomto případě je řešením právě systém náhradního krytí.

Druhým typem systému krytí hypotečních zástavních listů je *zástavní systém*. U tohoto typu systému krytí jsou HZL kryty zástavními právy k nemovitostem, tedy hypotékami, k nimž byla tato práva sjednána. Nejprve banka emituje HZL na základě sjednané zástavní smlouvy a až poté je poskytnut hypoteční úvěr. U tohoto typu není zapotřebí využívat náhradní krytí, jelikož výhodou je, že jsou HZL emitovány na základě zástavních smluv, jsou tedy vztaženy na zastavené nemovitosti, které se při splácení úvěru nemění. Banka je předem seznámena s úrokovou sazbou, za kterou získá finanční zdroje, aby mohla dále poskytovat hypoteční úvěry, jelikož jsou HZL emitovány ještě před poskytnutím úvěru. Výhodou poté je, že je v její moci snížit úrokové riziko, které plyne z vazby mezi pasivními a aktivními úroky na minimum. Mezi nevýhody se řadí neschopnost kontrolovat účelnost použití zdrojů získané bankou při emisi HZL. (21)

Systémy emise hypotečních zástavních listů

Existují tři způsoby, jak emitovat hypoteční zástavní listy. Prvním je *adresný systém*. Existuje zde přímá vazba mezi HZL a nemovitostí. Znamená to, že na každý konkrétní hypoteční úvěr je vydán konkrétní HZL. Investor, který kupuje HZL, přesně ví, jakou nemovitostí je tento HZL kryt.

Druhým typem je *blokový systém*. Tento systém je nepřímý, neadresný a globální, jelikož vazba mezi HZL a hypotečními úvěry je zajištěna prostřednictvím poskytnutých úvěrů. Hypoteční zástavní listy jsou vydávány v poměru k určitému portfoliu hypotečních úvěrů a nemovitostních zástav. Výhoda blokového systému je, že je riziko rozprostřeno mezi větší množstvím dlužníků a hypoték.

Poslední typ je *všeobecný systém*, který se od předchozích typů liší tím, že jsou HZL vydávány bez vazeb na konkrétní soubor nebo konkrétní portfolio. (21)

4 Investování

Investice lze chápat jako proces, kdy dochází k obětování současné hodnoty za účelem získání hodnoty budoucí. Očekávaná budoucí hodnota by měla být vyšší než ta současná vložená, ale ne vždy je jistota v její návratnosti. (25)

Při zvolení podnikatelské činnosti se očekává dosažení zisku. Další možností je nákup různých investičních nástrojů, u kterých se očekává nárok na z nich plynoucí cash flow, ať už při krátkodobém či dlouhodobém držení těchto nástrojů. Rovněž se očekává, že v průběhu času ceny těchto nástrojů porostou a tato aktiva se prodají se ziskem. (26)

Každý, kdo se rozhodne investovat svoje finanční prostředky, by si měl dobře rozmyslet, do čeho přesně chce tyto svoje prostředky vkládat, tedy jaké finanční instrumenty chce zvolit. Dále také jak velkou plánuje investici, tedy kolik peněz chce investovat, a nakonec v jaké době chce tuto investici uskutečnit. Existují předpoklady pro rozhodovací proces: (25)

- požadovaný výnos,
- maximální přípustné riziko,
- požadovaná likvidita,
- časový horizont investice.

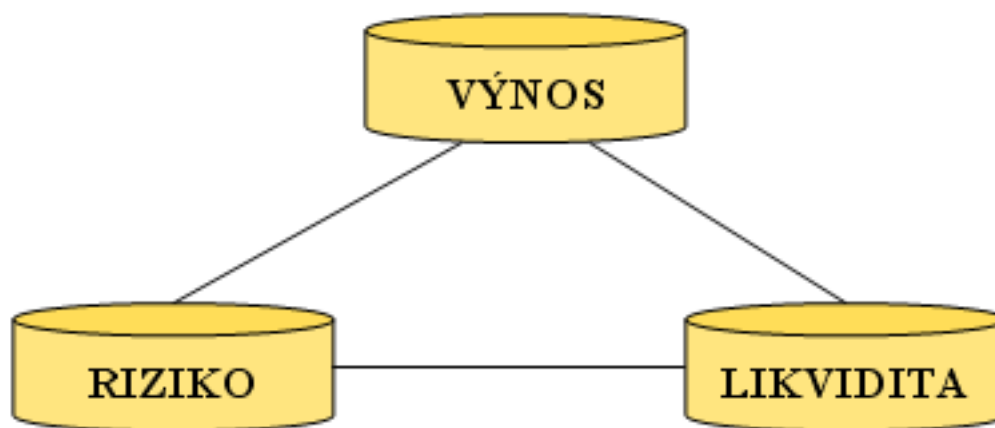
Každý investor by se měl řídit několika základními pravidly. Nesázet vše na jednu kartu, své investiční portfolio diverzifikovat. Diverzifikovaným investičním portfoliem rozumíme soubor investičních nástrojů, kde investor rozložil své finanční prostředky do různých finančních instrumentů, například do akcií různých podniků nebo do různých aktiv, jako jsou dluhopisy, pozemky, budovy aj. Dále držet emoce stranou, počítat s neúspěchy, v žádném případě nedělat unáhlená řešení a nepřeceňovat své síly.

4.1 Faktory ovlivňující investování

Pro budoucí investory jsou základní tři faktory, podle kterých se rozhodují, zda se daná investice vyplatí a stojí za to ji uskutečnit. Prvním faktorem je

předpokládaný dosažený výnos z investice, likvidita a riziko spojené s danou investicí. Tyto tři faktory jsou nazývány jako „magický trojúhelník“.

Nejideálnějším scénářem každého investora je vysoký výnos z investice, nízké riziko a nízká likvidita, tedy rychlá možnost přeměny investice na hotové peníze. Takového scénáře ovšem reálně není možné dosáhnout, proto je zapotřebí optimalizovat vztah těchto tří pilířů.



Obrázek 1: Magický trojúhelník

Zdroj: Dittrichová Jaroslava, Základy financí, 2014

4.1.1 Výnos

Existují dva typy, jak měřit výnos investice, a to buď absolutně, nebo relativně. Absolutní měření je počítáno jako rozdíl mezi výnosem a prostředky, které byly investovány. Tento rozdíl je poté ponížěn o příslušnou daň. Jde tedy o zisk neboli čistý výnos.

Druhým typem je relativní měření, které je počítáno jako poměr zisku a celkových nákladů. Obvykle se používá termín „výnosové procento“ a to v těch případech, kdy je míra výnosu měřena právě v procentech.

U investic ovšem musíme počítat s některými parametry nákladů, například s odpisy, vázaností peněžních prostředků, s časovým zpožděním apod. Z těchto důvodů se za čistý výnos považuje rozdíl mezi peněžními příjmy a peněžními výdaji za určité období. Tento rozdíl je označován jako finanční tok, se kterým je spojeno výnosové procento investice. (25)

4.1.2 Riziko

Každá investice v sobě nese určité riziko, tedy určitý stupeň nejistoty. S rizikem je spojen výnos z investice. Proto je riziko nezbytným pilířem v magickém trojúhelníku. Investor musí u každé investice počítat s tím, že výnos může být nižší, než očekával, nebo v nejhorším případě, že se mu investiční prostředky nevrátí vůbec. (25) Platí ale pravidlo, že čím vyšší riziko je, tím vyšší může plynout z investice výnos. Ne nadarmo se říká, risk je zisk. Investorům je též doporučováno, ať své investiční portfolio diverzifikují, tedy ať své finanční prostředky rozloží do akcií, dluhopisů, nástrojů peněžního trhu. (27)

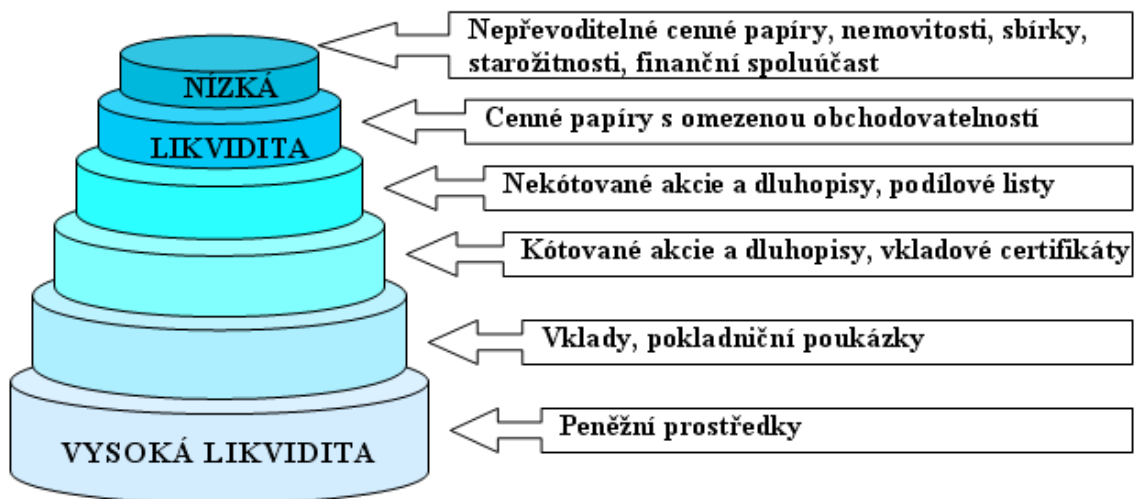
4.1.3 Likvidita

Posledním pilířem v magickém trojúhelníku je likvidita investic. Likvidita je ukazatel, který říká za jak dlouho, tedy jak rychle je možné přeměnit investici zpátky na hotové peníze.

Jednotlivá aktiva mají různou likviditu. Peněžní prostředky jsou charakteristické právě vysokou likviditou. Současně se to týká i akcií, které lze ihned přeměnit na akciovém trhu na hotovost, a to bez větších ztrát. Nízkou likviditu mají například nepřevoditelné cenné papíry, nemovitosti, starožitnosti aj. (25)

Ve většině případů je likvidita určitého aktiva dána determinovanou poptávkou a nabídkou po tomto aktivu. V některých případech je likvidita stanovena smluvními podmínkami, například dobou uložení u termínovaných vkladů, výpovědní lhůtou u vkladních knížek aj.

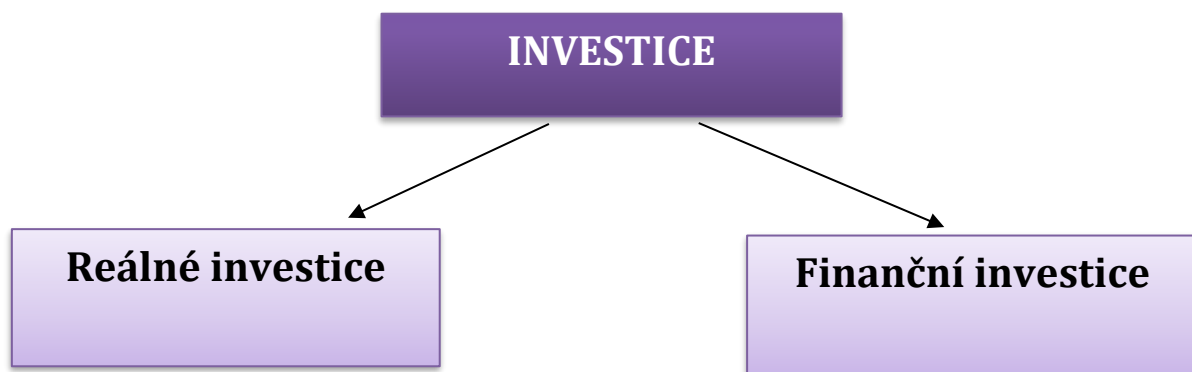
Pro investory je doporučováno, aby si ve svém investičním portfoliu držel aktiva s různou likviditou. Velkým doporučením je, aby si ponechal finanční rezervu a to buď ve formě hotovosti, nebo aktiva s vysokou likviditou. (28)



Obrázek 2: Likvidita investičních instrumentů
 Zdroj: Dittrichová Jaroslava, Základy financí, 2014

4.2 Členění investic

Investice je možné rozdělit na dva základní druhy, a to na reálné investice a finanční investice. Obrázek 3 detailněji ukazuje toto dělení.



- Přímé podnikání
- Nákup nemovitostí
- Nákup movitých věcí
 - o Drahé kovy
 - o Umělecké předměty
 - o Sbírkky
- Nákup komodit

- Peněžní vklady
- Poskytování úvěrů a půjček
- Nákup cenných papírů
 - o Dluhopisy
 - o Akcie
 - o Podílové listy
- Další druhy finančních investic
 - o Pojištění
 - o Finanční spoluúčast na podnikání

Obrázek 3: Základní rozdělení investic
 Zdroj: Vlastní zpracování

4.2.1 Finanční investice

Kombinace vlastností peněz, majetkových aktiv a dlužních instrumentů je charakteristickým rysem pro finanční investice. Z této kombinace vyplývá, že jde pouze o finanční transakce mezi dvěma ekonomickými subjekty. Tato transakce by měla být spolu s jejími podmínkami a vymezenými právy zaevidována na určité listině. Tento právní dokument slouží jako důkaz, potvrzení o tom, že investoři provedli svoji investici, vydali své peníze. Listina se nazývá cenným papírem a uvádí se na ní, o jaké druhy finančních investic se jedná a jaká práva investorům z držby plynou. Finanční investice tedy mají nejčastěji formu investic do převoditelných finančních investičních instrumentů, především do obchodovatelných cenných papírů. (26)

4.2.2 Reálné investice

Reálné investice jsou nejčastěji spojeny s podnikatelskou činností, především v oblasti výroby a služeb. Současně se také vážou na předměty hmotné povahy, anebo dochází k investicím do reálných aktiv. Reálnými aktivy je myšleno cokoliv, co má fyzickou podobu a určitou hodnotu pro člověka. V tomto případě jde ale o krátkodobé držení aktiv za účelem budoucího prodeje za cenu vyšší, než byla pořizovací cena těchto aktiv. Jedná se především o investice do nemovitostí, movitých věcí, jako jsou například umělecké předměty, dále o investice do polotovarů nebo nerostných surovin. (26) Tato reálná aktiva jsou pro člověka užitečná na rozdíl od finančních aktiv. Investice do reálných aktiv má ovšem i svá úskalí, většinou z této investice neplyne pravidelný příjem, což ovšem zase zamezí riziku poklesu zisku, se kterým souvisí platební neschopnost nebo bankrot. Pravidelný příjem lze zajistit nákupem nemovitosti za účelem následného pronájmu. Nízká likvidita je další nevýhodou reálných investic. Oproti finančním aktivům pro ta reálná neexistuje příliš rozvinutý trh nebo je jejich prodej komplikovanější. Současně mají reálná aktiva i vyšší nominální hodnotu. Zájem o reálné investice roste v období vysoké míry inflace nebo při hospodářské a politické nejistotě. (29)

4.3 Realitní investování

Pod pojmem realitní investování si lze představit investování do nemovitosti. Příímá forma investice je založena na nákupu nemovitosti a následném pronájmu nebo prodeje. Existují ovšem i jiné formy investic: (30)

- nákup hypotečních zástavních listů,
- investování prostřednictvím fondu REIT-CZ,
- investování do fondů, které se zabývají nákupem nemovitostí nebo nákupem developerských společností,
- nákup akcií společnosti věnující se developerské činnosti.

Investoři na nemovitostech vydělávají ziskem z pronájmu nemovitosti, dále také pokud před prodejem nemovitosti navýší její hodnotu rekonstrukcí nebo modernizací. Finanční prostředky se také získávají poskytováním jiných služeb, které jsou spojené s pronájmem či prodejem nemovitosti.

Jak už bylo uvedeno výše, nemovitosti jsou charakteristické nízkou likviditou a poměrně vysokou nominální hodnotou. Hodnota je ovšem trvalá, je tedy uchovatelem hodnoty. Hodnota nemovitosti zůstává dlouhodobě stabilní, i když ji mohou přechodně ovlivňovat politické nebo hospodářské faktory, rovněž dochází k ochraně před rostoucí inflací. V dlouhodobém období je nemovitost výnosové aktivum. Nakonec podléhají střední až vysoké míře volatility (pravděpodobnost, že se za určité období bude měnit cena, výnos, zisk). (31)

4.3.1 Nemovitost

Nový občanský zákon č. 89/2012 Sb. v § 498 odst. 1 definuje pojem nemovitá věc jako:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ (32)

Nemovitost je sám o sobě velmi široký pojem, proto se většinou rozděluje na několik podkategorií. Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. dělí

nemovitost na pozemky a stavby s jednotlivými podkategoriemi. Mnoho realitních kanceláří nemovitosti rozlišuje podle využitelnosti. Velkou roli zastávají u nemovitosti faktory jako lokalita, využitelnost a typ nemovitosti. Jedním z nejčastějších rozdělení nemovitostí podle využitelnosti je:

- rezidenční nemovitosti (rodinné domy, byty, pozemky pro bytovou výstavbu, rekreační objekty aj.),
- komerční nemovitosti (kancelářské prostory, hotely a motely, penziony, pozemky pro komerční prostory, průmyslové objekty, aj.),
- zemědělské nemovitosti (zemědělské pozemky určené pro živočišnou, rostlinou produkci a k prvovýrobě),
- jiné nemovitosti se speciálním účelem (doly, lomy, vodní nádrže, aj.).

Realitní trh je stejně proměnlivý jako každý jiný. Může nastat okamžik, kdy začne klesat poptávka po rezidenčních nemovitostech, a naopak začne růst zájem o kancelářské prostory. Proto není využitelnost nemovitostí přesně definovaná. Plusem je, když je nemovitost přizpůsobitelná a lze z bytové jednotky udělat kancelář. Takový úkon ovšem vyžaduje spoustu finančních prostředků, volného času a není proveditelný u všech druhů nemovitostí. V závěru lze ale říci, že nemovitost, která má rozsáhlé využití, má lepší pozici na realitním trhu a odvíjí se od toho i její cena. (33)

4.3.2 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je vymezen zákonem č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí, jeho definice zní:

(1) „Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“

(2) „Katastr je zdrojem informací, které slouží

a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných

obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické,

b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).“ (34)

Katastr nemovitostí České republiky (KN) je spravován především počítačem jako informační systém o území České republiky. Základní územní jednotkou je katastrální území a jeho katastrální operát je tvořen:

- SGI - soubor geodetických informací, ten zahrnuje katastrální mapu a její číselné vyjádření,
- SPI - soubor popisných informací zahrnující informace o katastrálních územích, o stavbách, pozemcích, bytech aj., dále také informace o vlastnících, právních vztazích aj.

Informace jsou poskytovány pracovníky katastrálního úřadu, ale lze také získat dálkový přístup do centrální databáze pomocí počítačové sítě. (35)

Zápis do katastru nemovitostí je proveden vkladem, záznamem nebo poznámkou. Na základě písemností v listinné podobě (listiny) nebo elektronické podobě může dojít k zápisu práv do katastru. Náležitosti listiny pro zápis do KN jsou vymezeny v § 8 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. Jakmile dojde katastrálnímu úřadu návrh o zápisu nemovitosti do KN, nejpozději následující den dojde k vyznačení, že jsou práva u dané nemovitosti dotčena změnou. (34)

4.3.3 Zdanění

Stát stojí v čele daňového systému, za pomoci kterého dokáže značně ovlivňovat ceny nemovitostí na realitním trhu. Dne 01. 01. 2014 vstoupilo v platnost Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., které nahradilo zákon České národní rady č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Tímto byla daň darovací a daň dědická zrušena. V současnosti se na nemovitosti vztahují tyto daně: (36)

- daň z nabytí nemovitých věcí upraveno zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovité věci,
- daň z nemovitých věcí upraveno zákonem České národní rady č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí,
- daň z příjmů upraveno zákonem České národní rady č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů,
- daň z přidané hodnoty upraveno zákonem č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty.

Daň z nabytí nemovitých věcí

Subjektem daně je poplatník daně, který se stal nabyvatelem vlastnického práva k nemovité věci. Předmětem této daně je pozemek, stavba nebo jednotka nacházející se na území ČR, dále nemovitá věc, která je právem stavby, jímž zatížený pozemek se nachází na území ČR nebo spoluvlastnický podíl v předchozích dvou typech nemovitých věcí. Bližší vymezení předmětu daně v zákoně č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovité věci. Základ daně je stanoven z nabývací hodnoty, která je ponížena o uznatelný výdaj. Nabývací hodnota je stanovena tehdy, kdy nastala skutečnost, která je právě předmětem daně z nabytí nemovitých věcí a touto hodnotou je například sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná hodnota nebo zvláštní cena. Sazba daně podle § 26 činí 4 %. Daň se vypočítá jako součin sazby daně se základem daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru. Výnos této daně je příjmem státního rozpočtu. (37)

Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí tvoří daň z pozemků, která je definována v části první a v části druhé je definována daň ze staveb a jednotek, pro účely daně se posuzují odděleně. Předmětem daně jsou pozemky, stavby a jednotky nacházející se na území ČR a evidované v katastru nemovitostí. V příslušném zákoně je též uveden výčet pozemků, staveb a jednotek, které jsou osvobozeny od daně, rovněž tak sazba daně a základ daně. (38)

Daň z příjmů

V části první příslušného zákona je upravena daň z příjmu fyzických osob. Poplatníkem této daně jsou fyzické osoby, které jsou daňovými rezidenty ČR nebo

daňovými nerezidenty. Bližší rozlišení poplatníků daně z příjmů FO je uvedeno v § 2 příslušného zákona. Předmětem daně jsou například příjmy ze závislé činnosti, příjmy ze samostatné činnosti, příjmy z nájmu (§ 9) nebo ostatní příjmy (§ 10). Příjmy, které jsou osvobozeny od daně, jsou uvedeny v § 4 příslušného zákona. Část druhá zákona o daních z příjmů je věnována daním z příjmů právnických osob. Poplatníci daní z příjmů jsou uvedeny v § 17 příslušného zákona a jedná se například o právnické osoby, organizační složky státu nebo podílové fondy. Konkrétní případy osvobození od daně jsou uvedeny v § 19 tohoto zákona. Základem daně je rozdíl, o který příjmy převyšují výdaje (náklady). Výjimkou jsou příjmy, které nejsou předmětem daně nebo jsou osvobozeny od daně. Pokud není stanoveno jinak, tak daňová sazba pro FO je 15 % a pro PO 19 %. (20)

Daň z přidané hodnoty

Subjektem daně je osoba nebo skupina, která samostatně uskutečňuje ekonomické činnosti. Subjektem je také PO, která uskutečňuje ekonomickou činnost a nebyla založena za účelem podnikání. Předmětem daně v rámci nemovitosti se zbožím je právo stavby a obchodní majetek jako souhrn majetkových hodnot, který je definovaný v § 4 odst. 4 tohoto zákona. Daňová sazba má základní výši 21 %, první snížená sazba je 15 % a druhá snížená sazba je 10 %. (39)

4.3.4 Realitní trh

Realitní trh, nebo též nazýván jako trh nemovitostí je místo, kde se střetává nabídka s poptávkou a jak už z názvu napovídá, předmětem zájmu je nemovitost. Na tomto trhu se prodávající snaží cenu maximalizovat a kupující se naopak snaží pořídit za co nejlevněji. Realitní trh se také neustále mění a vyvíjí s různými potřebami současných klientů. Podmínky a požadavky kupujících neustále rostou a trh s nemovitostmi na tyto unikátnosti musí být zcela připraven.

Ceny nemovitostí na realitním trhu jsou ovlivněny nabídkou a poptávkou po nemovitostech. Pokud nabídka nemovitostí převyšuje jejich poptávku, ceny budou v dlouhodobém horizontu klesat, jestliže naopak poptávka bude větší jak nabídka, ceny nemovitostí budou naopak růst. V krátkodobém období nelze ovlivnit cenu nemovitostí, a to z důvodů výstavby nemovitosti nebo rekonstrukce, které trvají

nějakou dobu. Vývoj trhu je současně ovlivňován aktivitami stavebních firem, developerů, cenami materiálů a faktorem jsou také mzdy, které jsou vypláceny. Dále jsou ceny také ovlivněny hypotečními bankami nebo pojišťovnami.

Výše uvedené faktory sice ovlivňují cenu nemovitostí, ale nakonec je to právě kupující a prodávající, kdo má poslední slovo. Vše tedy záleží na vyjednávacích schopnostech těchto dvou stran. Mezi další faktory, kterými je ovlivněna cena, patří například lokalita, ve které se daná nemovitost nachází. Důležitou roli hraje přístupnost nemocnice, veřejné dopravy, školy, školky, potravin aj. Jsou to faktory sociální, ekonomické, demografické nebo také regionální rozdíly. Tyto faktory mohou být buď silnou stránkou prodávajícího, a díky nim si může stanovit vyšší cenu, nebo mu naopak srážejí cenu nemovitosti dolů. Cenu nemovitosti může také ovlivňovat realitní makléř, který slouží jako zprostředkovatel prodeje/nákupu. Za zprostředkování obchodu si bere svou provizi, o kterou se právě cena dané nemovitosti pro kupujícího navýší.

Realitní trh se také neobejde bez účasti státu a zákonodárných orgánů, které vytvářejí dané podmínky pro fungování tohoto trhu, současně také práva a regulace. Stát usměrňuje trh pomocí makroekonomických nástrojů, jako je daňová povinnost, cenová regulace, úrokové sazby, dále reguluje nájemné a podílí se na různých podporách v oblasti bydlení. (40)

5 Praktická část

Úvodem praktické části diplomové práce bude náhled na trh hypoteční a realitní za poslední tři roky. Dále bude proveden průzkum trhu nemovitostí města Hradec Králové. Cílem je zjistit, za jaké ceny jsou bytové jednotky v Hradci Králové prodávány a pronajímány. V této části se rovněž objeví porovnání vybraných hypotečních bank a jejich nabídky hypotečních úvěrů. Účelem koupě bytové jednotky je využití pro realitní investici. Bude tedy nutné kalkulovat, za kolik by se daný byt dal pronajmout a zda se tato investice vyplatí.

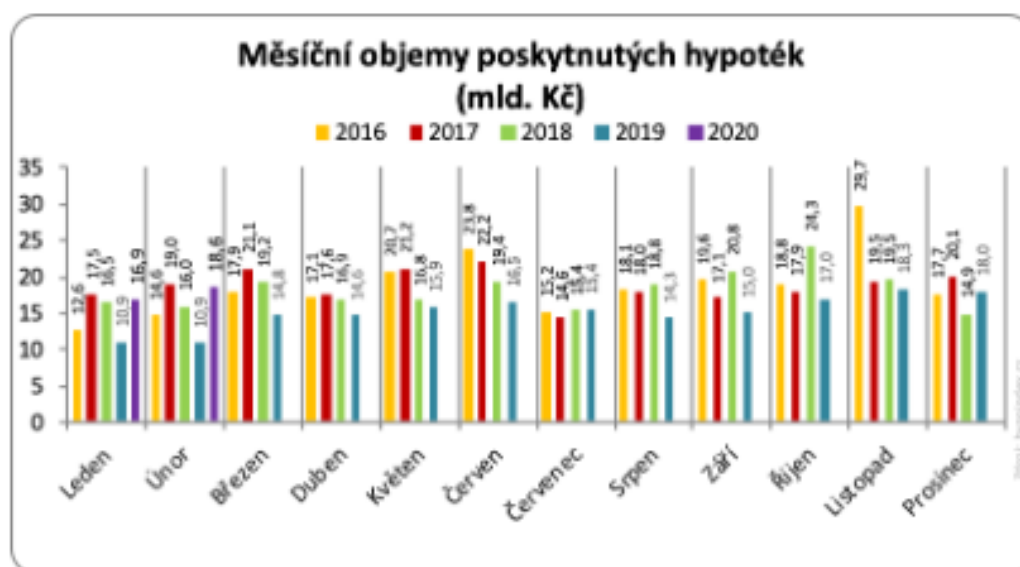
5.1 Hypoteční trh

Rok 2019 nebyl příliš dobrým rokem pro trh hypotečních úvěrů. Česká bankovní asociace použila pro tento rok označení „zně jsou pryč“. Objem hypotečních úvěrů se v loňském roce propadl o 17 %, konkrétně klesl z 211 mld. Kč na 176 mld. Kč. Počet poskytnutých úvěrů byl za minulý rok ještě horší, propad byl o 22 %. Z 97 tis. ks poskytnutých hypoték se kleslo na 75,5 tis. Průměrná úroková míra činila na začátku roku 2019 3 % p. a. a ke konci roku 2,34 %. Pokles byl tedy o necelých 7 bazických bodů. Jelikož úroková míra takto klesala během celého roku, očekávalo se, že poroste zájem o hypoteční úvěry. Zájem v roce 2019 ve skutečnosti nerostl. Na žadatele o hypoteční úvěry měla velký vliv regulace ČNB, tedy zpřísnění podmínek pro poskytnutí úvěru. Toto zpřísnění ČNB vešlo v platnost ke konci roku 2018. Žadatelům o úvěr dělá problém především podmínka pro složení 20 % v hotovosti a současně je brzdí i rostoucí ceny nemovitostí. (41)

Začátek roku 2020 se může zdát velmi úspěšným vzhledem ke špatným výsledkům na hypotečním trhu v předchozím roce. Ke konci ledna 2020 dosáhl objem hypotečních úvěrů 16,9 mld. Kč a počet poskytnutých úvěrů činil 6,5 tis. Tyto výsledky znamenají, že průměrná hypotéka překročila hranici 2,6 mil. Kč. Současně nepatrně vzrostla podle Hypoindexu úroková sazba hypoték z 2,34 % na 2,36 % p. a. V globálu jsou to dobré výsledky, a to i především proto, že leden bývá slabým měsícem z hlediska prodejů. Jelikož přinesl loňský rok propad o nějakých 20 %, začíná se konečně trh hypoték stabilizovat, a to by mohlo přinést hezké

výsledky po celý rok. Růst průměrné výše hypotečního úvěru nese ruku v ruce růst ceny nemovitostí, které v loňském roce vzrostly o nějakých 6 %. Oproti minulému roku se průměrná hypotéka za leden 2020 zvýšila o 10 %. Díky nepatrnému zvýšení úrokové sazby hypoték v tomto měsíci se dá očekávat, že úroková sazba nadále poroste. Už nyní řada bank zdražovala, rovněž šla nahoru i ČNB se svou základní úrokovou sazbou, a to konkrétně z 2 na 2,25 % p. a. (41)

Hypoteční úvěry v únoru 2020 atakovaly rekordy. Průměrná úroková sazba se v únoru zvýšila na 2,42 %, stoupla tedy v tomto měsíci o 6 bazických bodů, kdežto v lednu pouze o 2. Rovněž se poskytlo neuvěřitelných 7 092 hypotečních úvěrů, což představuje meziroční nárůst o 43 %. V historii je únor 2020 druhým nejlepším únorem, jelikož objem sjednaných hypoték meziročně vzrostl o 70,9 %, tedy na 18,593 mld. Kč. Únor 2020 svými výsledky předběhl pouze únor 2017, který dosáhl až na 19 mld. Kč. (14)



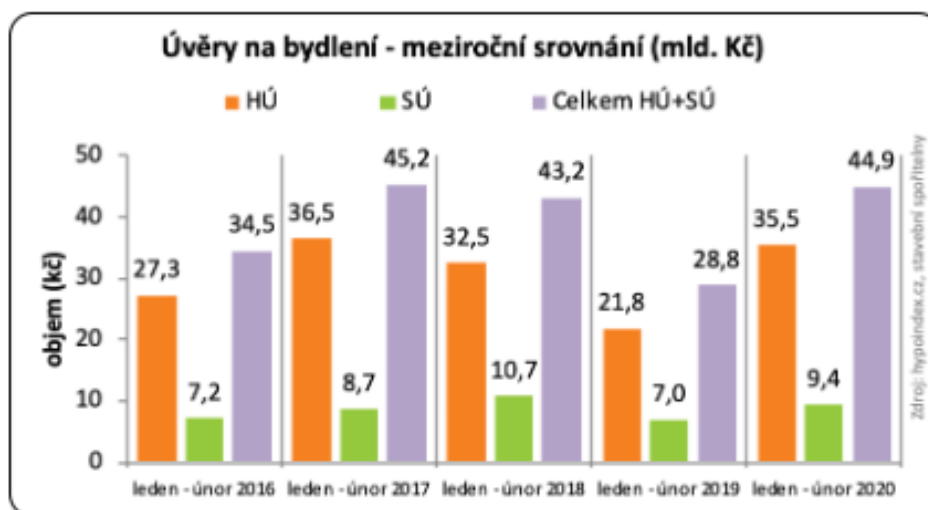
Graf 7: Měsíční objemy poskytnutých hypoték

Zdroj: www.hypoindex.cz

V porovnání s minulým rokem se tyto výsledky jeví jako skvělé, neboť se objem poskytnutých úvěrů v roce 2019 pohyboval kolem 11 mld. Kč. Vysoké ceny nemovitostí jsou jedním z faktorů, které mohou za tak velký nárůst objemu sjednaných hypoték, dále také neustálý růst průměrné výše úvěru. Průměrná výše úvěru se od roku 2016 pohybuje nad 2 miliony Kč, loni pokořila hranici 2,5 milionů

Kč. Tento rok se vyšplhala až na 2,6 milionů korun. Za poslední rok vzrostla o 424 000,- Kč.

Od začátku roku 2020 poskytly banky v součtu hypoteční úvěry za 35,5 mld. Kč. U stavebních spořitelen činí objem sjednaných úvěrů 9,4 mld. Kč. Za poslední dva měsíce poskytly v součtu banky a stavební spořitelny půjčky za necelých 45 mld. Kč.



Graf 8: Úvěry na bydlení - meziroční srovnání

Zdroj: www.hypindex.cz

V březnu 2020 se ale začaly dít neočekávané mimořádné věci, které značně ovlivnily chod celého státu. Objevil se vir COVID-19. V polovině března se kvůli koronaviru vyhlásila karanténa. Celá republika je v omezení a to má bezpochyby vliv i na hypoteční trh. V reakci na obavy z dopadu pandemie koronaviru a s tím související dopady na reálnou ekonomiku státu se řada centrálních bank, nevyjímaje i ČNB, rozhodly pro uvolňování likvidity s cílem podpořit ekonomiku státu. Tento dopad se s jistotou projeví i na poklesu úrokových sazeb hypotečních úvěrů, a to i z důvodu, že ČNB na mimořádném zasedání bankovní rady dne 26. 03. 2020 odsouhlasila snížení základních sazeb. Dvoutýdenní repo sazby se snížily o půl procentního bodu, tedy na 1,00 %, lombardní sazby na 2,00 % a diskontní sazby na 0,05 %.

Čas nyní ukáže, jak moc bude ovlivněn trh hypoték. Díky tomu, že ekonomika zpomaluje a svět díky koronaviru bude vyhlížet recesi, bude docházet k nárůstu nezaměstnanosti, nejistoty a strachu, k poklesu investic. Bude docházet k poklesu

ceny práce tím, že klesají mzdy, ale současně dojde i k poklesu cen zboží a služeb. Sklon k úsporám se u obyvatel navýší a klesne zájem o úvěry, dojde tedy k masivnímu převisu úspor domácností nad investicemi, tím se stlačí cena úvěru dolů a dojde k poklesu úrokové sazby. (8) Toto může být jeden ze scénářů dopadu koronaviru na hypoteční trh. Na druhou stranu nyní budou klesat úrokové sazby hypoték, což je velikým lákadlem pro zájemce o úvěr. Současně také tato krize ovlivní i ceny nemovitostí. Tyto dva aspekty ve střednědobém horizontu poptávce po hypotečním úvěru mohou pomoci. (14)

V současné době se nabízí situace, aby se banky snažily být obyvatelstvu nápomocny a byly rovněž vstřícné, co se týče splácení. Většina pracujících skončila díky koronaviru doma s 60% výší platu, což rapidně ovlivní chod celé domácnosti a při představě splátek se lidem může udělat černo před očima. Česká bankovní asociace proto doporučuje bankám, aby umožnily klientům, ať už FO, podnikatelům nebo malým firmám, kteří doposud poctivě spláceli svůj úvěr, aby si mohli vzít takzvané koronavirové hypoteční prázdniny. Jde o možnost počkat, odložit, rozložit své splátky, zkrátka hledat oboustranně výhodná řešení. Tyto prázdniny se odhadují na 3 měsíce. (14) Bude-li klient požadovat odložení splátek svého úvěru, bude muset k této žádosti rovněž přiložit i konkrétní popis toho, jak koronavirus ovlivnil jeho neschopnost splácet. Tyto podmínky jsou nastaveny hlavně pro ty, kteří by chtěli tuto situaci využít ve svůj prospěch. (8)

Měsíc/rok	Počet v (ks)				Objem v (mld.)				Úroková sazba			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
Leden	8665	7783	4764	6491	17,53	16,5	10,93	16,88	1,82%	2,28%	3,00%	2,36%
Únor	9413	7446	4961	7092	18,95	15,96	10,88	18,59	1,87%	2,36%	2,99%	2,42%
Březen	10388	9087	6658		21,13	19,25	14,75		1,95%	2,46%	2,90%	
Duben	8555	7896	6395		17,58	16,87	14,62		2,01%	2,51%	2,85%	
Květen	10334	7819	6977		21,16	16,76	15,93		2,03%	2,51%	2,80%	
Červen	10822	9030	7119		22,21	19,38	16,50		2,04%	2,49%	2,76%	
Červenec	7213	7016	6615		14,58	15,38	15,44		2,02%	2,50%	2,68%	
Srpen	8509	8475	6153		18,04	18,78	14,29		2,01%	2,53%	2,61%	
Září	8235	9153	6359		17,09	20,80	15,01		2,04%	2,57%	2,47%	
Říjen	8667	10590	7027		17,94	24,28	16,95		2,10%	2,66%	2,36%	
Listopad	9466	8617	7305		19,46	19,49	18,30		2,15%	2,78%	2,35%	
Prosinec	9351	6565	7074		20,14	14,93	17,99		2,19%	2,91%	2,34%	
Celkem	109618	99477	77407		225,81	218,38	181,59					

Tabulka 1: Srovnání počtu, objemu a úrokových sazeb hypotečních úvěrů v jednotlivých letech

Zdroj: Vlastní zpracování (data z Fincentrum Hypoindex)

Z tabulky lze vyčíst, že během 4 let úspěšně vedl rok 2017, kde se průměrná úroková sazba držela kolem 2 %, a začátkem roku dokonce pod 2 %, což bylo velikým lákadlem pro žadatele o hypoteční úvěr. Nejúspěšnějším měsícem byl bezpochyby červen 2017, kde počet poskytnutých hypoték činil neuvěřitelných 10 822 a objem byl 22,21 mld. Kč. Za celý rok 2017 bylo podle ukazatele Fincentrum Hypoindex sjednáno přesně 109 618 hypoték. Oproti následujícím rokům je rekordní. Ve skutečnosti ovšem rekordy trhal rok 2016, během kterého bylo uzavřeno nevídaných 114 550 hypoték a úroková sazba nepřekročila 1,87 % p.a. V druhé polovině roku 2018 Česká národní banka zpřísnila podmínky pro získání hypotečního úvěru. Žadatel musí mít našetřených 20 % z požadované výše úvěru. Tato regulace ČNB znemožnila mnohým zájemcům poskytnutí úvěru. To a neustále rostoucí ceny nemovitostí jsou hlavní příčinou slabších výsledků za rok 2018 a 2019. Rok 2020 začal sice velmi úspěšně, ale nyní se ukáže, jaká bude první polovina roku díky pandemii koronaviru.

5.2 Realitní trh

Realitní trh České republiky se už několik let vyznačuje vysokými cenami nemovitostí. Velký vliv má na vývoj trhu nemovitostí ekonomika státu. V případě, že je ekonomika prosperující nebo stabilizovaná, je velkým plusem pro tento trh. S tím ruku v ruce souvisí příjmy domácností a vývoj pracovního trhu. Dalším velice důležitým faktorem, který ovlivňuje ceny nemovitostí, je lokalita. V dnešní době si zájemci vybírají své bydlení podle místa. Roli hraje například městská hromadná doprava, jestli je v blízkosti, jak často jezdí aj. Dále obchod s potravinami, zdravotní služby, pošta, školy, hospody, restaurace. Cenu nemovitosti sráží v blízkosti obydlí například dálnice. Vysoký hluk a smog nepatří mezi plusové body při prodeji. Vyšší cena bude také u bytu v centru města než u bytu na okraji. Během posledních pár let také stoupla popularita krátkodobých pronájmů, které jsou především nabízeny zahraničním turistům. Tento druh pronájmu se ale od tohoto klasického, dlouhodobého poněkud liší. Klade se vysoký důraz na kvalitu, servis a přístup pronajímatele. Pokud tyto služby nejsou splněny, pronajímatel si vyslouží špatné hodnocení, přijde o budoucí klienty a tím pádem i o celkem slušný přivýdělek, který z těchto pronájmů získá. Realitní trh se v některých věcech mění a v některých zůstává nezměněn. Podíváme se, jak se za poslední tři roky trh měnil a vyvíjel.

5.2.1 Rok 2018

V roce 2018 se celkově ekonomice velmi dařilo, byl velký nárůst domácích investorů, nárůst mezd a s tím související dostatek kapitálu, současně byla větší dostupnost hypoték. Tyto faktory a hlavně stabilní ekonomika se odrážely na rostoucích cenách nemovitostí. I když jsou ceny vysoké, stále dochází k převisu poptávky po bydlení nad její nabídkou. Postupně dochází k nedostatku dostupného bydlení jak vlastního, tak bydlení v pronájmu. Tento nedostatek pocítují hlavně obyvatelé z nižší příjmové vrstvy a mladí lidé. Ze strany úřadů dochází k pomalému udělování povolení pro vznik nových projektů, to zapříčiňuje i nízký prodej rezidenčních nemovitostí. Kvůli zdoluhavým schvalovacím procesům nejsou developeři schopni adekvátně reagovat na převyšující se poptávku výstavbou nového bydlení. Dostupné jsou tzv. „secondhandové“ nemovitosti, tedy

starší byty, domy, které ovšem často vyžadují nemalé investice na opravy či celkové rekonstrukce, proto se o takové nemovitosti nejví přilíží velký zájem. (14)

Na podzim roku 2018 vešlo v platnost nové nařízení vlády, které zpřísnilo podmínky pro získání hypotečního úvěru. Tato regulace ČNB zapříčinila v roce 2019 pokles poskytnutých hypoték o cca 22 % oproti předchozímu roku 2018. V prvních měsících byla dokonce meziroční změna kolem 36 %. Jak na tento vývoj hypotečního trhu zareaguje trh s nemovitostmi? Dočká se realitní trh 2019 konce zlatých časů a praskne realitní bublina?

5.2.2 Rok 2019

Na začátku roku 2019 poněkud klesl zájem o nákup nemovitostí. Díky zpřísněným podmínkám ČNB se tento pokles očekával, neboť na koupi reality si bere zhruba polovina zájemců hypotéku, druhá polovina nakupuje z vlastních zdrojů. Většina zájemců musela odložit svůj sen o vlastním bydlení a dále přetrvat v pronájmu, anebo si nějaký pronájem najít. Pokles prodeje sice tedy nastal, ale vzrostla poptávka po nájemním bydlení, která vyústila v jeho zdražování. Dalším důvodem poklesu nákupů je, že několik posledních let opravdu ceny nemovitostí rostly a těch, kteří si za tyto vysoké ceny mohli nemovitost koupit, zbylo málo. I když došlo k poklesu nákupů, ceny za rok 2019 neklesaly, realitní trh začal pouze stagnovat. (14)

Porovnání s rokem 2018

	Vlastnické právo		Změna
	2018	2019	
Praha	41 641	38 475	-7,6 %
Královehradecký kraj	23 984	24 486	+ 2,05 %
Hradec Králové	6 513	7 028	+ 7,33 %

Tabulka 2: Počet vlastníků nemovitostí

Zdroj: Vlastní zpracování (data z ČÚZK)

Z tabulky lze vidět, že počet vlastníků nemovitostí v hlavním městě klesl v roce 2019 o necelých 8 %. V Královehradeckém kraji přitom vzrostl o 2 %, konkrétně pak v Hradci Králové dokonce o více než 7 %. Těmto výsledkům se nelze divit,

neboť Praha vždy reaguje dříve na veškeré změny, které se na trhu dějí a až následně se připojí ostatní kraje a města. V Hradci Králové navíc nebyl důvod, proč by se počet vlastníků zmenšoval, naopak. Docházelo zde k navýšení mezd, k růstu pracovních příležitostí, které nalákaly nové obyvatele, proto se zvýšila poptávka po bydlení. Z údajů ČSÚ k třetímu čtvrtletí 2019 vyplývá, že průměrná měsíční mzda činí v Královehradeckém kraji 31 304,- Kč. Meziročně vzrostla o 7,9 % a reálné zvýšení bylo o 5 %. Tempo růstu bylo o 0,7 % nad průměrem ČR a bylo nejvyšší mezi kraji. V hlavním městě činil reálný růst 3,4 %. V 1. až 3. kvartálu 2019 bylo celkem v Královehradeckém kraji zaměstnáno 204,4 tisíc obyvatel. Královehradecký kraj byl v roce 2019 jasným vítězem, jeho výsledky byly mezi ostatními kraji bezpochyby nejlepší. (42)

	Průměrná		Průměrný			
	hrubá měsíční mzda v (Kč)	Nárůst oproti 1.-3. kvartálu 2018		evidenční počet zaměstnanců v (tis.)	Nárůst oproti 1.-3. kvartálu 2018	
		Kč	%		Tis.	%
Praha	41 891	2 233	7,2	841,3	21,5	2,6
Královehradecký kraj	31 304	2 280	7,9	204,4	2,6	1,3

Tabulka 3: Zaměstnanci a průměrné mzdy v 1.-3. čtvrtletí 2019

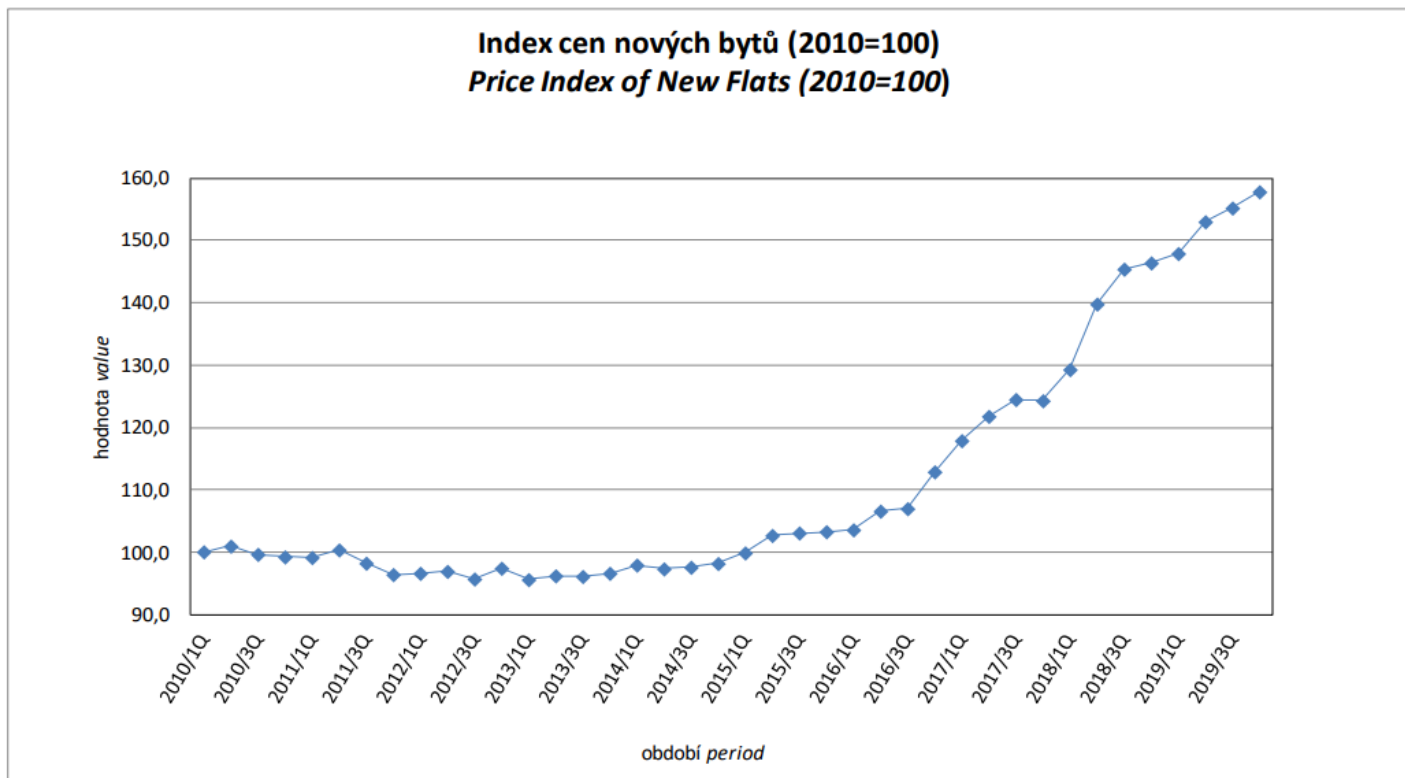
Zdroj: Vlastní zpracování (data z ČSÚ)

Nabídka nemovitostí

Nabídka novostaveb, bytů i starších domů se sice zvýšila, ale poptávka byla stále vyšší. Toto zvýšení dokazuje několik údajů z Českého statistického úřadu. Meziročně stavební produkce vzrostla o 2,3 % a stavební úřady vydaly o 6,3 % stavebních povolení více, což činí 86 283 povolení v roce 2019. Orientační hodnota těchto staveb se pohybuje kolem 414,3 mld. Kč a oproti roku 2018 vzrostla o 15,7 %. Výstavba bytů meziročně vzrostla o 16,8 %, což představuje 38 677 bytů. Dokončených bytů bylo 36 422, což je meziroční zvýšení o 7,6 %. Dále se zvýšil i zájem o menší byty kvůli úspoře. V předchozích letech byl zájem průměrně o 70metrový byt, v roce 2019 se hledaly byty s menší plochou až o 15 %. (42)

V tomto roce bylo doporučováno, aby ti, co zvažovali prodej nemovitosti, využili danou příležitost. Další vrchol cen nemovitostí se totiž odhaduje tak za 10-

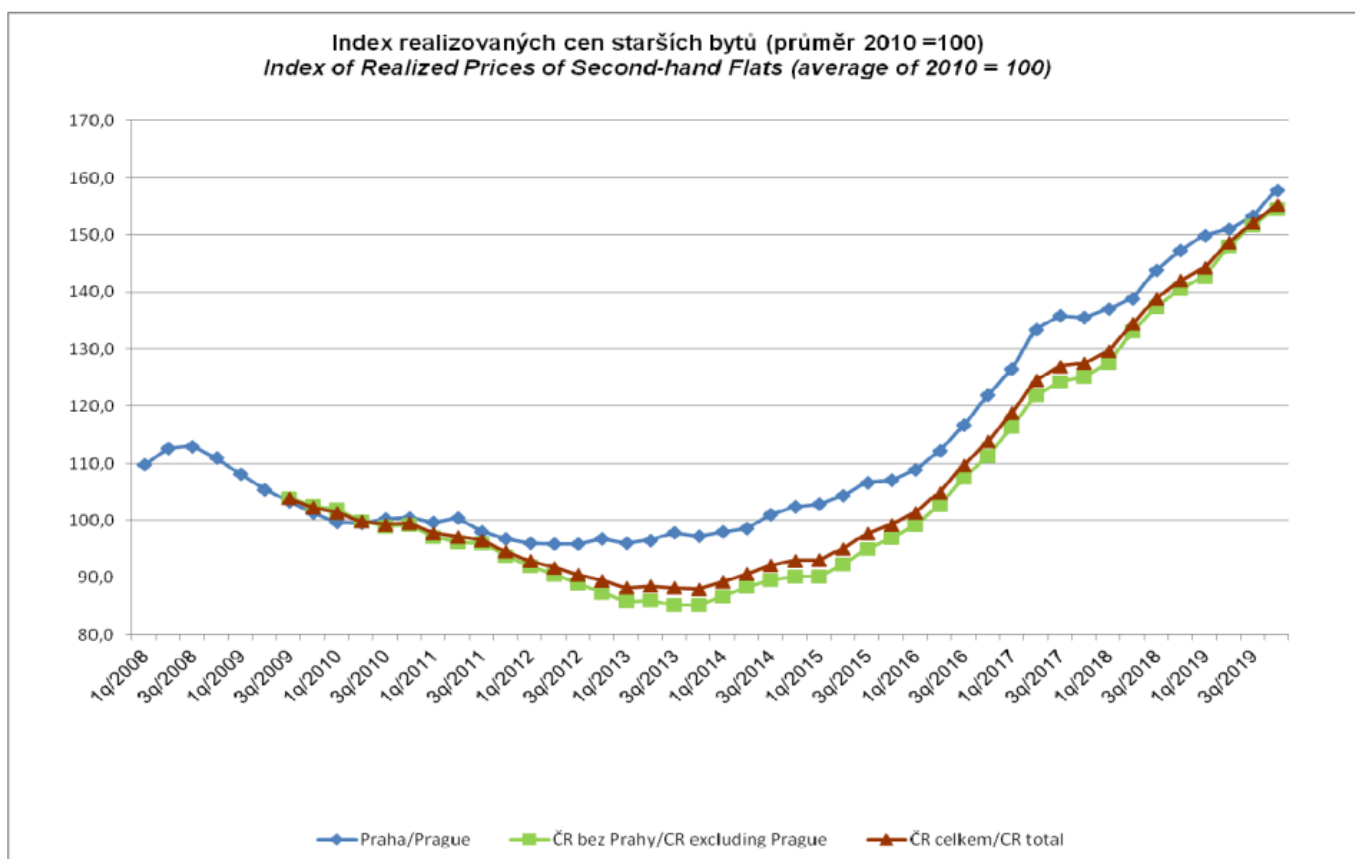
15 let. Naopak kupujícím, kteří nespěchali na koupi nemovitosti, se v té době nevyplatilo dělat unáhlené kroky a závěry.



Graf 9: Index cen nových bytů k 3. čtvrtletí 2019

Zdroj: www.czso.cz

Z grafu 9 je vidět, jak moc rostou ceny nových bytů. Údaje z Českého statistického úřadu jsou platné od roku 2010 k 3. čtvrtletí 2019. V roce 2010 index cen začínal na hodnotě 100 a po celých 10 let nám rostl, až na nějaké nepatrné výjimky, kdy ceny za nové byty klesaly. Na konci roku 2019 se vyhoupl až na 160, což znamená, že ceny za nové byty během 10 let vzrostly o 60 %.



Graf 10: Index cen starších bytů k 3. čtvrtletí 2019

Zdroj: www.czso.cz

Ceny starších bytů rostou stejně úměrně jako ceny bytů nových, jak lze vidět na grafu 9. Z tohoto grafu lze i porovnat ceny v Praze a mimo Prahu. Budeme-li vycházet, že index cen byl v roce 2010 100, tak ve 3. čtvrtletí se v Praze vyšplhal až na 160, což znamená, že ceny starších bytů se v hlavním městě zdražily o 60 %. Zatímco v Praze docházelo k mírnému poklesu cen bytů od roku 2011 do roku 2014, ve městech mimo Prahu byl tento propad horší. Ceny starších bytů dosahovaly skoro indexu 80. V roce 2014 začaly opět stoupat a ke konci roku 2019 se dostaly skoro až k 160.

Na začátku kapitoly realitního trhu bylo řečeno, že poptávka po starších bytech není tak vysoká jako po nových. Srovnáním indexů cen za nové a starší byty je jasné proč. V případě, že ceny za nové byty i za ty starší rostou úměrně stejně, není důvod k tomu, aby si lidé kupovali starší byty, ve kterých by zaručeně jejich investice neskončila jen u pořizovací ceny. Při koupi staršího bydlení se počítá, že

se do něj ještě nějaké peníze investují, ať už jen do nějakých malých oprav, úprav nebo do kompletní rekonstrukce. Nabídka nových bytů ovšem nebude neomezená, ačkoliv se nám oproti roku 2018 zase zvýšila, a proto i po starších bytech bude poptávka.

Shrnutí za rokem 2019

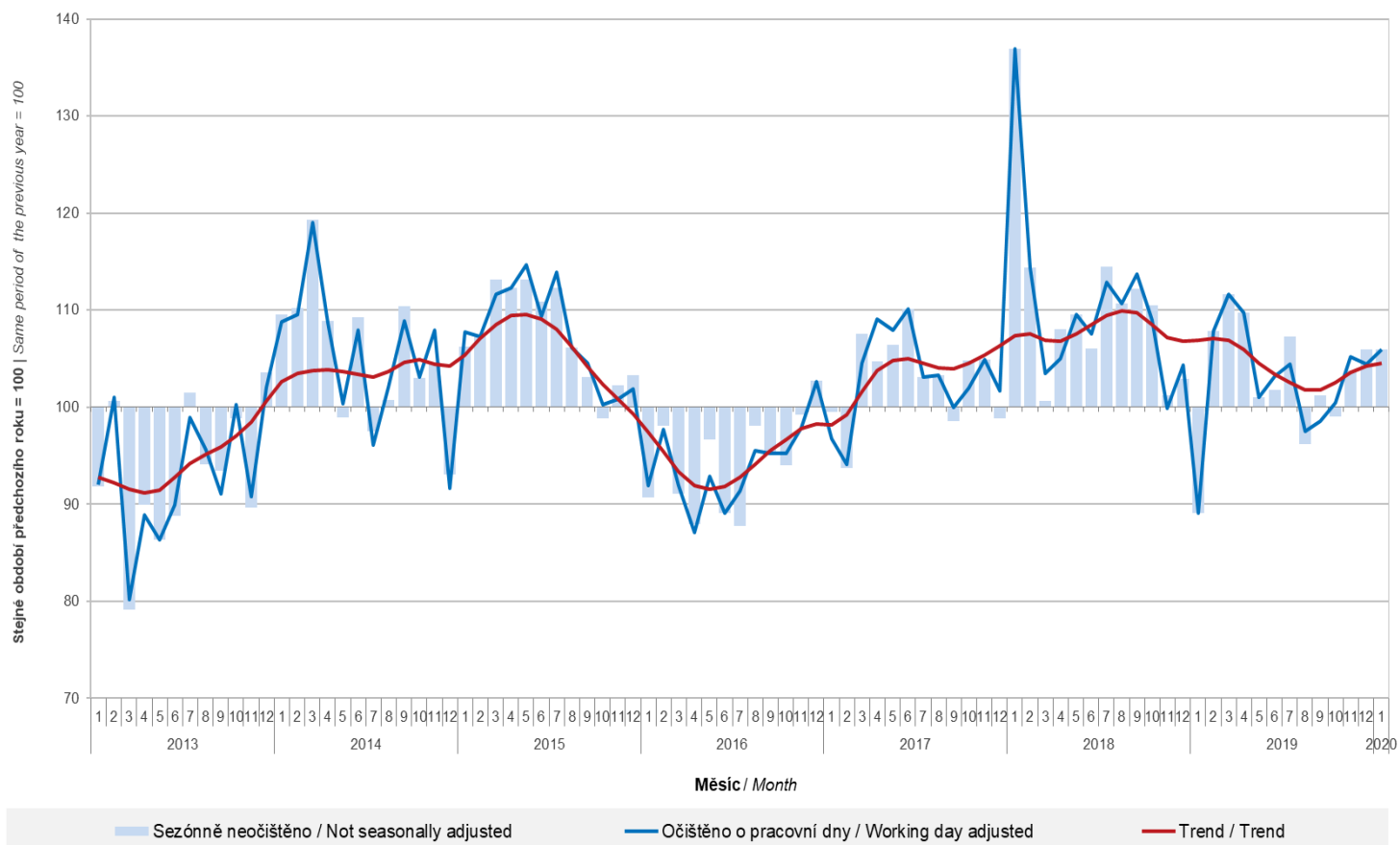
Dokud bude celková ekonomická situace dobrá, bude nízká nezaměstnanost, porostou mzdy, firmám se bude dařit, není žádný důvod, proč by měly ceny nemovitostí na trhu klesat. Pro pokles by musela nastat nějaká krize, která může vyvolat rychlý propad cen i o desítky procent. Realitní trh v roce 2019 stagnuje, nabídka sice roste, jak lze vidět ze statistických údajů, ale očekává se, co přinese rok nový, jelikož trend úrokových sazeb hypoték je klesající, což lze vidět z tabulky 1. Toto zjištění je velikým lákadlem pro zájemce o úvěr, což v kombinaci s rostoucí nabídkou nemovitostí může znamenat cokoliv. (43)

5.2.3 Rok 2020

Po klesajícím trendu úrokových sazeb hypotečních úvěrů v roce 2019 se na začátku roku 2020 hypoteční trh znovu vzpamatoval. Počet poskytnutých úvěrů se rapidně zvýšil a nepatrně také vzrostla úroková sazba. Tyto ukazatele pouze dokazují, že si lidé berou úvěry na koupi vlastního bydlení, neboť zájem o bydlení je stále vysoký, a proto není jediný důvod, proč by se měla cena za nemovitosti snižovat. Kam až mohou tak vysoké ceny dosáhnout?

V lednu vydaly stavební úřady 6 894 stavebních povolení, činí to meziroční nárůst o 13,4 %. Orientovaná hodnota nových staveb činila 36 mld. Kč., což je oproti loňskému lednu o 16,6 % více. V lednu 2020 se zahájila stavba 2 965 bytů, nárůst o 6 %. Počet dokončených bytů klesl o 0,6 % a činil 2 727 bytů. (42)

Graf 1 Index stavební produkce (meziroční indexy)
Graph 1 Construction production index (year-on-year indices)



Graf 11: Index stavební produkce

Zdroj: www.czso.cz

Z grafu 11 lze vidět, že od začátku roku 2017, kde se křivka dotkla hodnoty 100, stavební produkce pouze rostla. Na místech, kde se červená křivka protne s osou 100, to znamená, že v měsíci daného roku byla stejná stavební produkce jako ve stejném měsíci předchozího roku. Takové případy nastaly na konci roku 2013, 2015 a na začátku roku 2017. Pokud je červená křivka pod osou 100, stavební produkce klesala, pokud se pohybuje nad osou, je stavební produkce rostoucí. Přesně takový trend se děje od roku 2017 do ledna 2020.

Zaměříme-li se jen na trend od roku 2017, můžeme si všimnout dvou zásadních výkyvů. První výkyv na grafu nastal v lednu 2018, v tomto měsíci meziroční produkce vzrostla o 33,6 %. Klimatické podmínky byly v tomto měsíci oproti lednu 2017 nesrovnatelné. Leden 2018 se stal čtvrtým nejteplejším lednem v ČR od roku 1961. Díky těmto příznivým klimatickým podmínkám byly stavbařům umožněny veškeré stavební práce.

Druhý výkyv nastal v lednu 2019, kde stavební produkce meziročně klesla o 13,2 %. Za tímto poklesem stojí vysoké výsledky stejného měsíce předcházejícího roku, kde dobré klimatické podmínky umožnily veškeré stavební práce bez jakéhokoliv omezení. (42)

Graf ukazuje výsledky pouze do ledna 2020, kde se držel stále rostoucí trend. Uvidíme, jak velké dopady bude mít nynější situace ve světě a v naší republice na stavební produkci a jak hodně nám krize spojená s pandemií koronaviru zamíchá s trhem.

Dopady pandemie koronaviru na realitní trh

Letošní rok se mohl nést ve stejném duchu jako roky předchozí. Ceny mohly pomalu, ale jistě růst, hypotéky mohly dosahovat nových rekordů, nabídka nemovitostí mohla i nadále růst. Celý stát, a ne jenom stát, zasáhla krize v podobě šíření viru COVID-19. V polovině března se vyhlásil nouzový stav, celá republika je v karanténě. Lidé mohou maximálně do práce, je-li to nutné, dále na nákup základních potřeb, vyvenčit svého čtyřnohého mazlíčka a mohou navštívit pouze své rodinné příslušníky a osoby blízké. Dále nic, veškerý kontakt mezi lidmi je zakázán. Je to neskutečná rána pro ekonomiku státu. Tato mimořádná opatření mají prozatím vliv pouze na krátkodobé pronájmy, jelikož jsou na nějakou dobu turismus i obchodní cesty vyloučeny. Pronajímatelé se tak z krátkodobých

pronájmů orientují na ty dlouhodobé. Prohlídky, prodeje i podpisy smluv stále běží, vše se ovšem děje online, nedochází k žádnému osobnímu kontaktu. Celkově lze ale říci, že trh realit ovlivňuje nabídka s poptávkou po nemovitostech. V případě, že by rapidně stoupla úmrtnost vlivem pandemie a ochromení lidské populace by způsobilo pokles poptávky a nabídka by ji přesahovala, pak by mohlo nastat snížení cen na trhu s nemovitostmi. Dalším faktorem, který může mít vliv na ceny, je pokles HDP. K poklesu hospodářské výkonnosti dochází v případě úmrtí ekonomicky aktivních obyvatel, při omezení pracovních aktivit, což se přelévá napříč celým hospodářstvím země. Kvůli šíření viru a mimořádným opatřením vlády je utlumen cestovní ruch, dále veškeré sociální aktivity jako divadla, koncerty aj. Firmy začínají šetřit, to vše se promítne na mzdách. Začne se více šetřit, což povede k poklesu spotřeby napříč společnostmi. Předpokládá se, podle krizového štábu, že 3měsíční trvání pandemie povede k poklesu HDP od 1,5 % až po 3 %. Jenom cestovní ruch, který je nejspíše pro celý letošní rok utlumen, se podílí na tvorbě HDP 2,8 %. Dlouhé trvání krizového plánu může také způsobit, že lidé nebudou mít na splácení hypoték a ani „koronavirové hypoteční prázdniny“ je nespasí, budou nuceni prodat svoji nemovitost, což povede opět k navýšení nabídky. Tento přebytek by mohl vyvolat tlak na pokles cen. (44)

Vyhodnotit, jaký bude mít vliv pandemie koronaviru na prodejnost nemovitostí, je ovšem poměrně brzy. Není jisté, jak dlouho bude krizový stav trvat, jak moc se nákaza rozšíří a jak velký to bude mít vliv na zdraví lidí. Jen čas ukáže, co se nyní bude dít.

5.3 Hypotéka x investiční hypotéka

Při braní hypotečního úvěru se nabízejí dvě možnosti. První možností je, že se u banky vezme „klasický“ hypoteční úvěr na vlastní bydlení, který byl důkladně popsán v teoretické části. V případě druhé varianty se u banky vezme hypotéka na pronájem, tzv. investiční hypotéka.

Peníze z investiční hypotéky slouží ke koupi bytu, rodinného domku, bytového domu, chaty apod., které jsou určeny právě k dalšímu pronájmu. Peníze z tohoto typu hypotéky lze také využít na rekonstrukci nemovitosti, která se bude opět dále pronajímat. V tomto případě banky počítají s tím, že příjem bude z velké

části tvořen příjmem z pronájmu. (10) V takovém případě je ale vyžadována stávající nájemní smlouva nebo alespoň dohoda o budoucí nájemní smlouvě.

Podmínky pro získání investiční hypotéky:

- plnoletost a způsobilost k právním úkonům,
- trvalé bydliště na území ČR,
- žádný záznam v registru dlužníků.

Investiční hypotéka se vyznačuje následujícím:

- výnos z nájemného pokryje splátku hypotéky,
- vyšší úroková sazba než u klasické hypotéky,
- nemožnost odečíst si zaplacené úroky od základu daně,
- sjednání od 15 do 25 let max.

U hypotéky na vlastní bydlení se úvěr dá většinou sjednat na 30 let, v některých případech, pokud banka udělí výjimku, až na 40 let. Pro některé klienty je výhodou, že lze dobu u investičního úvěru sjednat na „pouhých“ 20 let a poté bude byt v jejich vlastnictví. Věc, na kterou se ale nesmí zapomenout je, že na čím kratší dobu je hypotéka sjednána, tím vyšší jsou její měsíční splátky. Podle Tomáše Kučery, odborníka přes nákup nemovitostí za účelem jejich pronájmu, je nejideálnější variantou co nejvíce maximalizovat dobu, na kterou je úvěr sjednán, protože tím se nám velice sníží měsíční splátka na úvěr, kterou lze pokrýt z příjmu z nájmu. Cílem je dosáhnout toho, aby měsíční splátka na hypotéku byla nižší než příjem z nájmu po zdanění. Častá chyba u investiční hypotéky je, že si klienti nastaví splátky „na doraz“ svých možností a v případě výpadku příjmu z nájmu nebo při nové sazbě u refinancování musí splátky hradit z jiných zdrojů. (45)

Výhodou je, že z tohoto typu příjmu se neodvádí zdravotní ani sociální pojištění. Pokud jsou výdaje nulové, lze rovněž při danění uplatnit 30% výdajový paušál (max. výše je 300 000,- Kč). Mínusem je, že jako zaměstnanec si musí sám provádět roční zúčtování daně a přiložit potvrzení o zdanitelných příjmech od zaměstnavatele. (46)

Je nutné pamatovat na to, že každá banka má jiné podmínky. Když se dokládá příjem z nájmu, banka nemusí akceptovat 100 %. Některé banky akceptují příjem očištěn o daň z příjmu, která je 15 %, některé o výdajový paušál, který je 30 %, a někde je nutné dokládat přesná čísla nákladů vynaložených na pronájem. Pokud příjem z nájmu není „prohnán“ daňovým přiznáním, banky zpravidla uznávají jen 50% výši, v některých případech tento příjem naopak neakceptují. Hlavním rozdílem mezi hypotékou na vlastní bydlení a hypotékou na pronájem je výše LTV. Většina bank nabízí investiční hypotéku pouze s 60% výší LTV. (45)

Banka	Úrok 70 % LTV	Max LTV	Max. doba splácení	Fixace
Raiffeisen bank	3,09 %	90 %	30 let	15 let
Oberbank	3,75 %	80 %	25 let	5 let
mBank	3,59 %	75 %	20 let	5 let
Wüstenrot	3,33 %	60 %	30 let	5 let

Tabulka 4: Porovnání nabídek investiční hypotéky

Zdroj: vlastní zpracování (data z www.banky.cz)

Tabulka 4 zobrazuje banky, které nabízejí investiční hypotéku. Sloupec s názvem „úrok 70 % LTV“ znamená, jakou úrokovou sazbu banky nabízejí při LTV 70 %. Maximální splatnost hypotéky se zpravidla pohybuje v rozmezí 15-25 let. V tabulce jsou vidět výjimky jak v maximální době splácení, tak i v maximální výši LTV, kterou mohou banky poskytnout.

5.4 Průzkum realit v Hradci Králové

Náplní praktické části této diplomové práce je pořízení bytu do osobního vlastnictví na hypoteční úvěr a následný pronájem za účelem dlouhodobé investice z tohoto pronájmu. V teoretické části bylo zjištěno, že pro účely pronájmu lépe slouží menší byty. Proto je práce zaměřena na velikosti bytu typu 1+kk, 1+1 a 2+kk. Průzkum realit probíhal v Královehradeckém kraji ve městě Hradec Králové. K březnu 2020 bylo na portálu sreality.cz celkem nabízeno k prodeji zhruba 40 bytových jednotek dle požadované specifikace, což byl typ bytu a cca 70 bytů bylo

nabízeno k pronájmu. Z analýzy trhu vyplynulo, že byty tohoto typu jsou nabízeny do 3 000 000,- Kč.

5.4.1 Modelový příklad

Pro účely zřízení hypotečního úvěru bude sloužit modelový příklad. Pracující muž ve věku 33 let, označme si ho panem X, má zájem o koupi bytu. Nejraději by koupil byt v zachovalém stavu, do kterého by nemusel investovat další peníze. Je ochoten si případně udělat nějaké menší úpravy. Základem pro budoucího investora je, aby měl byt zachovalou, modernější koupelnu, kuchyň a podlahu. Tyto tři klíčové faktory hrají velkou roli při výběru nájemníků. V momentě, kdy máme byt, který má tyto prvky v určitém standardu, je vysoce pravděpodobné, že o tento byt bude mít zájem člověk, který je spolehlivý, má jistý vkus, jisté peníze a v budoucnu nebude dělat problémy. Současně si pronajímatel za udržovaný a pěkný byt může říct větší peníze. Čím je ale byt modernější, tím větší peníze za něj bude prodávající chtít. Proto se pan X nebrání průměrnému bytu, který má tyto tři prvky (podlaha, koupelna, kuchyň) v pořádku, anebo si za menší peníze pořídí starší bytovou jednotku, ve které si provede tyto úpravy sám. Do těchto úprav je pan X ochoten investovat maximálně 100 000,- Kč.

Pan X pobírá průměrnou hrubou měsíční mzdu, která podle zjištěných dat v tabulce 3 činí pro Královehradecký kraj 31 304,- Kč. Pan X nemá žádné děti, jeho čistá mzda činí 23 645,- Kč

5.4.2 Porovnání průměrných prodejních a nájemních cen bytů

Porovnávané nemovitosti byly hledány pouze na portálu sreality.cz a veškeré údaje jsou platné pro celý březen 2020. Vždy byly porovnávány byty stejného typu podle měřítek pana X. Kritéria stanovená panem X byla taková, aby měl byt dobré základy (koupelna, kuchyň, podlahy). Byty, které byly v původním stavu a vyžadovaly kompletní rekonstrukci, nebyly brány v úvahu pro následující porovnávací tabulky. Po vybrání akceptovatelných nemovitostí ke koupi a k pronájmu se dané byty rozdělily do sloupců podle toho, zda se nemovitost nacházela v centru města nebo mimo centrum města. Toto rozdělení bylo provedeno podle mapy Hradce Králové na portálu mapy.cz. Všechny nemovitosti,

kteře nebyly umístěny uvnitř Gočárova okruhu, nespadały do centra města. Lukrativní oblasti typu Malšovice, Stromovka nebo Farářství byly též zařazeny do centra Hradce Králové, neboť se ceny ať už prodejní, nebo nájemní za tyto nemovitosti vyšplhaly tak vysoko, že konkurují cenám například na Velkém náměstí. Dále se tabulka rozdělila podle užitné plochy a podle jejich stavu. Byty s označením „dobrý“ stav by vyžadovaly drobné úpravy a na byty s označením stav „velmi dobrý“ by už pan X nemusel ani sáhnout.

Typ bytu	Ceny mimo centrum (v mil Kč)						Ceny v centru (v mil Kč)					
	30 – 40 m ²		40 – 50 m ²		50 m ² a více		30 – 40 m ²		40 – 50 m ²		50 m ² a více	
Užitná plocha												
Stav	Dobrý	Velmi dobrý	Dobrý	Velmi dobrý	Dobrý	Velmi dobrý	Dobrý	Velmi dobrý	Dobrý	Velmi dobrý	Dobrý	Velmi dobrý
1+kk	2,26	2,25	-	2,43	-	-	-	-	-	2,7	-	-
1+1	2,2	2,35	-	2,55	-	-	-	-	-	-	-	-
2+kk	-	2,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,95

Tabulka 5: Porovnání průměrných prodejních cen bytů v HK
Zdroj: vlastní zpracování (data z www.sreality.cz)

Tabulka 5 zobrazuje průměrné ceny bytů k prodeji v Hradci Králové. Z celkově nabízených cca 40 bytů na portálu sreality.cz bylo posouzeno odhadem 20 nemovitostí, které splňovaly podmínky pana X. Větší množství nabízených bytů bylo v panelových domech na sídlištích. Všechny porovnané byty typu 1+kk měly balkon nebo lodžii. Toto kritérium rovněž velmi ovlivňuje cenu nemovitosti, a nemohly se proto porovnávat byty, které jsou s balkonem a které v nabídce balkon nemají. Průměrná cena, která nám vyšla za byt 1+kk do 40 m², jehož stav byl ucházející a byt se nacházel mimo centrum Hradce Králové, je něco málo přes 2 200 000,- Kč. Byty stejného charakteru, které by dále nevyžadovaly žádné úpravy, vycházely cenově velmi podobně. Cena za byt se stavem velmi dobrý a s užitnou plochou do 50 m² se průměrně pohybuje kolem 2 400 000,- Kč. Nabídka

bytů typu 1+1 je v Hradci Králové velice malá. Průměrná cena za byt s užitnou plochou do 40 m² a stavem dobrý je 2 200 000,- Kč. Stejný byt v lepším stavu se pohybuje za 2 350 000,- Kč, všechny byty se nacházejí v panelových domech na sídlištích. V případě, že by byl zájem o byt tohoto typu v družstevním domě, cena je pod hranicí 2 milionů korun. S pořízením bytu v družstevním domě za účelem dalšího pronájmu jsou mnohem větší starosti než u klasického bytu v panelovém domě. Byt 1+1 s užitnou plochou do 50 m² je k pořízení průměrně za 2,5 mil. Kč, stav těchto nemovitostí je velmi dobrý, tudíž další investice nejsou nutné. Nabídka bytů 2+kk je poněkud větší než u předchozího typu nemovitosti, několik bytů se však nachází v lukrativních lokalitách, jako jsou Malšovice nebo přímé centrum typu ulice Komenského, kde se byty nabízí od 60 m² a více s garáží, balkonem či terasou, jsou navíc po rekonstrukci. Takové byty nesplňují požadovaná měřítka, neboť se cena za prodej pohybuje od 3,5 mil. Kč a více. Byt 2+kk splňující požadavky do 40 m² lze pořídit za průměrných 2,6 mil. Kč mimo centrum a s velmi dobrým stavem. V centru se nádherné byty s užitnou plochou nad 50 m² pořídí nad 2,9 mil. Kč, většinou to jsou byty v cihlových domech bez výtahu a bez balkonu.

Celkově lze říci, že větší výběr nemovitostí se nachází na sídlištích mimo centrum města. Dříve by se možná jednalo o nežádoucí lokalitu, v dnešní době se ale byty v panelovém domě na klidném sídlišti s dobrou dopravou těší velkému zájmu. Pro obyvatele města není žádnou překážkou, chtějí-li se dostat z jedné části Hradce Králové do druhé díky výborné dostupnosti městské hromadné dopravy. Navíc přejezd přes celé město může zabrat nanejvýš 40 minut času. Za hezkého počasí se navíc po Hradci Králové dá dojít všude pěšky nebo na kole. Veškeré hospůdky, kavárny, obchody se už dávno nesoustředí jen na úplné centrum města. Za takových okolností nemusí být vůbec mínusem koupit nemovitosti mimo centrum. Plusové body přidává i příroda a klid, který v centru většinou nebývá.

Typ bytu	Ceny mimo centrum (v Kč)						Ceny v centru (v Kč)					
	30 – 40 m ²		40 – 50 m ²		50 m ² a více		30 – 40 m ²		40 – 50 m ²		50 m ² a více	
Užitná plocha												
Stav	Dobrý	Velmi dobrý	Dobrý	Velmi dobrý	Dobrý	Velmi dobrý	Dobrý	Velmi dobrý	Dobrý	Velmi dobrý	Dobrý	Velmi dobrý
1+kk	8300	11000	-	-	-	-	8300	10333	-	-	-	-
1+1	9350	10500	-	-	-	-	9250	-	-	10350	11000	-
2+kk	8100	-	9250	-	-	13500	10000	11000	-	-	10960	14100

Tabulka 6: Porovnání průměrných nájemních cen bytů v HK

Zdroj: vlastní zpracování (data z www.sreality.cz)

V tabulce 6 jsou porovnané průměrné ceny bytů v Hradci Králové. Za celý měsíc bylo nabízeno k pronájmu 70 bytů a pro porovnání cen bylo použito vhodných 45 bytů. V tabulce jsou uvedeny měsíční nájemní bez energií a bez kaucí či provize realitní kanceláře. Energie se pohybují od 2 000,- do 3 000,- Kč měsíčně. Vratnou kaucí si pronajímatelé určují sami, většinou činí od 10 000,- do 20 000,- Kč, záleží na velikosti bytu, stavu bytu a výši nájmu. Provize realitní kanceláře obvykle činila výši měsíčního nájmu.

Největší byla nabídka bytů 2+kk, ať už v centru nebo mimo něj. Za byt ve velmi dobrém stavu s užitnou plochou nad 50 m² v centru města si lze průměrně říct přes 14 000,- Kč měsíčně. Za takový byt se náklady za energie blížily k horní hranici 3 000,- Kč. Mimo centrum činí průměrný měsíční nájem 13 500,- Kč. Dále se byty 2+kk pohybují okolo 10 000,- Kč měsíčně. Nabídka nejmenších bytů, tedy 1+kk mimo centrum, je velice malá, mnohem větší je v centru města, kde za takový byt ve velmi dobrém stavu s užitnou plochou do 40 m² lze požadovat necelých 10 500,- Kč měsíčně. V dobrém stavu je to necelých 8 500,- Kč, takový typ bytu je velice vhodné pronajmát například studentům. Nabídka bytů 1+1, ať už v centru nebo mimo něj, byla poměrně vyrovnaná a podobně jsou na tom i ceny za pronájem tohoto bytu.

Z výše uvedených tabulek je zjevné, že poměr výnosu z nájmu a nákupní cena bytu je porovnatelná jen v některých případech (vzhledem k dostupnosti dat k březnu 2020)

Typ bytu	Byty mimo centrum						Byty v centru		
Užitná plocha	30 – 40 m ²						50 m ² a více		
Stav	Dobří			Velmi dobrý			Velmi dobrý		
	Prodej	Nájem	Hrubá doba splácení nemovitosti	Prodej	Nájem	Hrubá doba splácení nemovitosti	Prodej	Nájem	Hrubá doba splácení nemovitosti
1+kk	2,26	8300	272	2,25	11000	205	-	-	-
1+1	2,2	9350	235	2,35	10500	224	-	-	-
2+kk	-	-	-	-	-	-	2,9	14100	206

Tabulka 7: Porovnání průměrných prodejních a nájemních cen pouze u vybraných bytů

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce 7 jsou vybrané pouze ty byty, u kterých šly získat informace o ceně k prodeji, tak k nájmu vzhledem k dostupným datům. Porovnávat šlo byt 1+kk a 1+1 do 40 m² v dobrém i ve velmi dobrém stavu s lokalitou mimo centrum města. Dále šlo porovnat byt 2+kk v centru Hradce Králové s užitnou plochou nad 50 m² ve velmi dobrém stavu. Sloupec s názvem „hrubá doba splácení nemovitosti“ slouží jako koeficient, který není využit k výnosnosti dané investice, avšak na první pohled může dopomoci při výběru vhodného typu nemovitosti. Říká nám, za kolik měsíců lze danou nemovitost splatit při uvedeném příjmu z pronájmu.

Z tabulky nejlépe vychází byt 1+kk, který by byl splacen za 205 měsíců. Zrovna u tohoto bytu bylo velice málo porovnávaných dat, proto nebyl tento byt zvolen jako vzor pro koupi a následný pronájem. Vylučovací metodou jsme se tedy

dostali k vítězi, kterým se stal byt 2+kk v centru města, tento typ bytu by byl splacen za 206 měsíců, jeho průměrná prodejní cena je 2,9 mil. Kč.

5.4.3 Porovnání nabídky hypotečních bank

Nyní se vrátíme zpět k našemu panu X a modelovému příkladu. Tabulka 7 nám pomohla vybrat vítěze. Pro Pana X se jím stal byt 2+kk v průměru za 2,9 mil. Kč, ale berme s rezervou, že pan X potřebuje 3 mil. Kč. Hypoteční úvěr bude čerpat ve výši 2 100 000,- Kč, tedy 70 % LTV. Pan X má vlastní prostředky ve výši 900 000,- Kč. Pan X se rozhodl, že chce dobu splatnosti na 30 let. Všechny následující údaje jsou brány z oficiálních stránek jednotlivých bank a mají pouze orientační charakter. Každá banka jinak preferuje individuální přístup, při kterém vytvoří klientovi podmínky přímo na míru, aby byly spokojeny obě strany.

Banka	Doba fixace úrokové sazby 1 rok	Doba fixace úrokové sazby 3 roky	Doba fixace úrokové sazby 5 let	Doba fixace úrokové sazby 7 let	Měsíční splátka v Kč (dle doby fixace)			
ČSOB	2,95 %	2,75 %	2,74 %	2,62 %	8 797	8 573	8 562	8 429
Equa bank	3,99 %	2,89 %	2,89 %			8 730	8 730	
MONETA Money Bank	2,72 %	2,72 %	2,72 %	2,72 %	8 540	8 540	8 540	8 540
Komerční banka	3,29 %	2,89 %	2,69 %	2,69 %	9 201	8 745	8 522	8 522
mBank	2,74 %	2,69 %	1,94 % (2,44 %)		8 562	8 506	7 699	
Fio banka	2,98 %	2,78 %	2,58 %		8 831	8 606	8 385	
Sberbank	3,49 %	2,89 %	2,69 %	2,49 %	9 478	8 777	8 550	8 327

Tabulka 8: Porovnání nabídek hypotečního úvěru

Zdroj: vlastní zpracování (data z oficiálních stránek jednotlivých bank)

ČSOB, a.s.

Československá obchodní banka poskytuje hypoteční úvěry prostřednictvím Hypoteční banky, a.s. Jejich nabídkou je expresní ocenění bytu u nově dokončených nemovitostí s hypotékou max. do 5 000 000,- Kč. Banka nabízí úvěr až do 90 % hodnoty zastavované nemovitosti s dobou splatnosti až 40 let. Expresní ocenění je jen pro vybrané lokality podle cenové mapy. Tato akce je platná od 17. 2. 2020 a platí do odvolání. Banka nabízí dobu fixace na 1, 3, 5 a 7 let. Měsíční poplatek za pojištění nemovitosti činí 196,- Kč a poskytovatelem je ČSOB pojišťovna, a.s. Za správu a vedení úvěru činí měsíční poplatek 150,- Kč.

Nově nabízí hypoteční banka přihlášení do jejich Hypoteční zóny, kde lze spravovat hypoteční úvěr online. Hypoteční zóna nabízí řadu výhod a garantuje úspory na poplatcích. (47)

Hypoteční banka nabízí realitní hypotéku (investiční hypotéku) do výše 60 % hodnoty nemovitosti. Výjimkou jsou bytové domy, u kterých poskytuje úvěr až do výše 80 % jejich hodnoty. (47)

Equa bank, a.s.

Banka nabízí Hypotéku PLUS, díky které lze získat až 100 % na bydlení za spoluúčasti rodičů. Po splacení části úvěru a při plnění daných podmínek uvedených v úvěrové smlouvě banka garantuje vyvázání zajištěné nemovitosti rodičů či blízké osoby. Nabízí také mimořádnou splátku zdarma za účelem vyvázání nemovitosti. Jednou ročně lze bez poplatku uhradit 25 % z výše úvěru, a to 30 dnů před dnem, kdy byl úvěr uzavřen. Poskytuje až 90 % hodnoty nemovitosti sloužící jako zajištění úvěru. Dobu fixace lze sjednat na 1, 3 nebo 5 let. Délka splácení je bankou nabízena od 5 do 30 let. Equa bank nabízí zdarma sjednání, vedení i správu úvěru. (48)

MONETA Money Bank, a.s.

Moneta nabízí zvýhodněný úrok za zůstatek na běžném účtu. Čím vyšší zůstatek je, tím výhodnější úrokovou sazbu banka nabízí. Podmínkou tedy je, aby měl klient u banky běžný účet. Mezi další výhody banka uvádí možnost každý rok splatit až 50 % z výše úvěru. Banka je ochotna půjčit až 90 % hodnoty nemovitosti. Bonusem je doba fixace až na 10 let při úrokové sazbě 2,82 %. Maximální doba splácení je 30 let. Sjednání úvěru a jeho správa je zadarmo. Zdarma je také odhad

nemovitosti do výše 5 000,- Kč. Pokud se klient dostane do tíživé situace, kdy není schopen splácet, banka umožňuje až 3měsíční odklad jeho splátek. V případě pojištění u BNP Paribas Cardif Pojišťovny, a.s. získá klient slevu 0,2 % na úrokové sazbě hypotéky. Banka nemá stanovenou hranici pro maximální výši úvěru. Investiční hypotéka je poskytována ve výši 60 % hodnoty nemovitosti. (45)

Komerční banka, a.s.

Výhodnější úrokovou sazbu klient dostane v případě, že uzavře pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. Své příjmy by měl rovněž směřovat na běžný účet vedený u KB. Poplatek je za zpracování úvěru ve výši 2 900,- Kč. Správa a vedení úvěru jsou zdarma. Měsíční poplatek za rizikové životní pojištění je ve výši 525,- Kč. KB nabízí dobu fixace až na 10 let při úrokové sazbě 2,69 % p.a. a maximální doba splácení je klasických 30 let. Banka nemá stanovenou maximální výši hypotečního úvěru, závisí pouze na bonitě klienta. (49)

mBank, a.s.

Banka v současné době nabízí od 30. 3. 2020 do odvolání, nejpozději však do 30. 4. 2020, mimořádnou akci. Hypoteční úvěr je nabízen do výše 80 % hodnoty nemovitosti s 5letou fixací za 1,94 % p. a. při uzavření smlouvy o životním pojištění Life insurance, nebo za 2,19 % bez sjednání tohoto pojištění. Mimo tuto akci činí úroková sazba při LTV 70 % 2,44 % p. a. Banka dále nabízí dobu splácení až na 40 let. Varianty fixace jsou 1, 2, 3, 4 a 5 let. Poplatky za zavedení úvěru, jeho vedení a správu nejsou. Nabízená možnost snížení úrokové sazby je až o 0,25 % p.a. při sjednání pojištění Credit life. Další výhodou je možnost odkladu hypotečních splátek až o 3 měsíce z důvodu vážných životních problémů. Banka nevyžaduje od klientů, aby u nich měli vedený běžný účet.

Maximální doba splácení investiční hypotéky je 20 let. Doba fixace je 1, 3 nebo 5 let. Pro investiční hypotéku je možná maximální výše LTV 75 %. (50)

Fio banka, a.s

V případě, že je výše hypotečního úvěru do 80 % LTV a úvěrová historie klienta je bezproblémová, pak Fio banka nabízí výhody v podobě slev z úrokové sazby. Jednou z nich je sleva 0,4 % na refinancování hypotéky, dále 0,3 % na koupi nemovitosti a sleva 0,1 % při úvěru přesahující 1 mil. Kč. Sjednání úvěru, správa běžného a úvěrového účtu je u Fio banky zdarma. Klienti Fio banky mohou

kdykoliv zaplatit jakoukoliv částku z úvěru, dokonce i celý úvěr najednou. Banka nabízí různé balíčky pojištění, při jejich sjednání dostane klient opět slevu na úrokovou sazbu. Hypoteční úvěr u Fio banky lze sjednat do výše 85 % hodnoty nemovitosti. Splatnost úvěru je od 5 do 30 let, doba fixace je 1, 3 nebo 5 let. Fio banka vyžaduje od klientů, aby u nich měli vedený běžný účet. (51)

Sberbank CZ, a.s.

Banka půjčí až 90 % LTV při zajištění nemovitostí. Nabízí možnost využít až 20 % z úvěru na cokoliv. Další výhodou, kterou se banka prezentuje, je sjednání a schválení úvěru bez poplatků. Současně dává možnost splatit 25 % z původní výše jistiny jednou za rok zcela zdarma. Dobu fixace pevné úrokové sazby lze u Sberbank sjednat až na 10 let, za výše uvedených podmínek z modelového příkladu činí úroková sazba 2,49 %. Doba splatnosti úvěru je od klasických 5 let do 30 let. Podmínkou Sberbanky při sjednání hypotečního úvěru je mít u nich běžný účet. (52)

5.4.4 Zhodnocení

Bylo provedeno porovnání sedmi velice známých hypotečních bank, které nabízejí hypoteční úvěry. Dále byl jejich nabízený produkt popsán blíže i s jejich výhodami a nevýhodami. Důležité je pamatovat na to, že i když banka uvádí jako výhodu poskytnutí hypotéky až s 90% výší LTV, jde o něco navíc, tudíž z běžné průměrné úrokové sazby, která je podle Fitcentrum Hypoindex 2,37 %, se rázem stane úvěr s průměrnou úrokovou sazbou přes 3 %. Mezi další bonusy patří maximální doba splácení 40 let, tuto výhodu ne všechny banky nabízejí a velmi záleží na bonitě klienta, stejně jako u 90 % LTV. Velice důležité je vždy číst podmínky jednotlivých bank. Některé banky vyžadují, aby měl u nich klient vedený běžný účet, jiné uzavření pojištění právě u pojišťovny dané banky apod. Při zřízení pojištění právě přes jejich poskytovatele banky také nabízejí slevy.

Z tabulky 8 lze vidět, že banky nabízejí u 5leté doby fixace velice podobnou úrokovou sazbu, která současně vychází asi nejlépe. Některé banky nabízejí i delší dobu fixace, a to 7 nebo až 10 let. U této nabídky je někdy úroková sazba o něco výhodnější. Nejméně výhodná se zdá úroková sazba u fixace na 1 rok, která se u některých bank dostala přes hranici 3 % a u Komerční banky se vyhoupla skoro až

k 4 %. Při výběru doby fixace hraje velkou roli, kromě výše úrokové sazby, také to, jaký typ investora je daný klient, i když nejde u braní hypotečního úvěru o investování. Tím je myšleno, zda je klient spíše konzervativní typ nebo dynamický, až agresivní. Konzervativní typ sáhne především po úrokové sazbě, která je momentálně výhodná a bude si ji chtít zafixovat na dlouhou dobu, klidně až na těch 5, 7 až 10 let. Jistí se tím, že by se hypoteční trh vymkl kontrole, úrokové sazby by se vyšplhaly nahoru a on by se už pod 3 % nedostal. Zkrátka jde o typ klienta, který se bojí riskovat. Dynamický, až agresivní klient si raději zvolí kratší dobu fixace, rok až 3 roky jsou pro něj stropem. Pro tuto dobu fixace bude samozřejmě hledat tu nejvýhodnější nabídku, nebude se chtít ale dlouhodobě vázat, protože by se úrokové sazby mohly opět dostat pod hranici 2 % a on by dlouhodobou fixací nemohl refinancovat. Pro takového klienta je to samozřejmě i jistý risk, ale tomuto typu určitý adrenalin vyhovuje. Vyvážený typ klienta si bude držet zlatý střed, bude hledat výhodnou úrokovou sazbu, kterou si zafixuje na 3 roky nebo 5 let.

Údaje v tabulce 8 jsou sice z oficiálních stránek jednotlivých bank, ale jak už bylo psáno výše, splňují pouze orientační funkci, proto není úplně možné vybrat si z těchto 7 nabídek tu nejlepší. Pan X by si totiž musel v bance domluvit schůzku, nebo si vybrat finančního poradce, se kterým by se na základě potřebných údajů domluvil na nejvýhodnější nabídce právě pro něj. Pro účely modelového příkladu stačí průměr úrokových sazeb a měsíčních splátek z nabídky jednotlivých bank z tabulky 8. Pan X je spíše vyváženým typem klienta, tudíž bude volit mezi dobou fixace 3 roky a 5 let. Při 3leté fixaci vychází průměrná úroková sazba 2,80 % a měsíční splátka 8 640,- Kč a při 5leté fixaci činí úroková sazba 2,68 % s měsíční splátkou 8 513,- Kč.

Varianta investiční hypotéky pro pana X nebyla vhodná. Jelikož si pan X bere první hypoteční úvěr a chce si pořídit svůj první investiční byt, bude pro něj hypotéka na vlastní bydlení, tedy klasický hypoteční úvěr, lepší možností. Hypoteční úvěr na pronájem se panu X bude hodit, až bude zvažovat další koupi investičního bytu, bude mít totiž už příjem z nájmu, který bude bance schopen doložit, momentálně má jen svůj příjem z hlavního pracovního poměru. Další nevýhodou je vysoký úrok, který se v průměru u tohoto typu hypotéky pohybuje okolo 3,44 %, viz tabulka 4.

5.5 Příklad v praxi

Po různých průzkumech, porovnáních, analýzách bylo provedeno shrnutí, ze kterého vyplynulo, že si pan X vezme hypoteční úvěr na 2 100 000,- Kč za průměrnou úrokovou sazbu, která vyšla 2,68 % s fixací na 5 let. Průměrná měsíční splátka takového úvěru činí 8 513,- Kč.

Měsíční čistá mzda pana X činí 23 645,- Kč, roční čistá mzda činí 283 770,- Kč. Pan X tímto splňuje i podmínku DTI, kdy výše poskytnutého úvěru nesmí přesáhnout devítinásobek roční čisté mzdy. Devítinásobek roční čisté mzdy u pana X činí 2 553 930,- Kč. Pan X i s průměrnou hrubou měsíční mzdou tedy dosáhne na hypoteční úvěr sloužící ke koupi investičního bytu.

Byt typu 2+kk ve velmi dobrém stavu v centru města s užitnou plochou nad 50 m² vyšel nejlépe z porovnání prodejních a nájemních cen a s ohledem na hrubou dobu splácení tohoto bytu, která činila 206 měsíců. Průměrný měsíční nájem za tento byt činí 14 100,- Kč. K tomuto nájmu je potřeba přičíst dále náklady za energie, které činí od 2 500,- Kč do 3 000,- Kč. Tyto zálohy za energie jsou vždy uváděny zvlášť od měsíčního nájemného. Berme tedy, že panu X jde měsíčně na účet 14 100,- Kč, se kterými musí dále pracovat. Tuto částku je povinen pan X danit dle zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmu. Pan X jako FO je vlastníkem této nemovitosti a ve svém přiznání k dani z příjmu fyzických osob se neobejde bez přílohy číslo 2, která slouží pro výpočet dílčího základu daně z příjmů z pronájmů podle § 9 tohoto zákona. Pan X je zaměstnancem, a tudíž nemusí od příjmu z pronájmu odvádět sociální ani zdravotní pojištění. Lze si od příjmu odečíst výdaje, které byly vynaloženy na dosažení, zajištění a udržení příjmu z pronájmu nemovitosti. Existují dvě varianty, jak uplatnit výdaje a to buď ve skutečné výši, anebo paušálem (procentem z příjmů z pronájmu). Pokud pan X zvolí paušální výdaje, nemůže v dodatečném daňovém přiznání změnit způsob uplatnění výdajů a přejít tak z paušálu na skutečné výdaje. V opačné variantě to ovšem možné je. (6)

Paušální výdaje

Tento typ výdajů je vybrán v případě, že pronajímatel nechce prokazatelně uvést, které výdaje vynaložil na dosažení, zajištění a udržení příjmů z pronájmu. Paušální výdaje jsou ve výši 30 % z příjmů z pronájmu nemovitosti, nejvýše do

300 000,- Kč. V momentě využití paušálních výdajů je ale také nutné vést evidenci o příjmech a pohledávkách vzniklých z pronájmu. Dále už není možné uplatnit paušální výdaje na dopravu ani platby do fondu oprav. (6)

Skutečné výdaje

Při uplatnění skutečných výdajů v plné výši je zapotřebí vést si záznamy o příjmech a výdajích na vynaložení dosažení, zajištění a udržení příjmů z pronájmu v časovém sledu. Dále je nutná evidence:

- o hmotném majetku, který je možné odpisovat,
- tvorbě a použití rezervy na opravy HM,
- o pohledávkách a závazcích ve zdaňovacím období, ve kterém dochází k ukončení pronájmu.

Skutečné výdaje daňově uznatelné jsou:

- úroky hypotečního úvěru na pořízení nemovitosti,
- odpisy nemovitosti,
- pojištění nemovitosti,
- daň z nemovitosti,
- poplatky realitní kanceláře,
- náklady vynaložené na vybavení nemovitosti (nábytek),
- náklady na opravu a údržbu.

Evidenci o vynaložených nákladech je nutné pečlivě uschovávat alespoň 3 roky, neboť finanční úřad může požadovat prokázání těchto skutečně vynaložených nákladů až tři roky zpětně.

Od základu daně je možné odečíst i náklady na automobil, tedy cesty automobilem, které byly vykonané pro dosažení, zajištění a udržení příjmů. Dříve se mohly uplatnit náklady pouze podle počtu ujetých kilometrů, ale momentálně tyto náklady fungují na principu výdajového paušálu. Výše paušálního výdaje na dopravu činí 5 000,- Kč. V případě, že automobil není využíván jen pro účely okolo pronájmu, lze uplatnit pouze 80 %, což činí 4 000,- Kč měsíčně. Není ovšem nutné

prokazovat ujeté kilometry, i kdyby pan X vyjel za měsíc jen jednou, třeba na schůzku s nájemníkem, může si za rok odečíst až 48 000,- Kč z daní. (6)

Fond oprav SV

Příspěvky do fondu oprav, které jsou měsíčně posílány na účet společenství vlastníků, si bude moci pan X odečíst od základu daně jen v momentě jejich úhrady. V případě, že společenství vlastníků použilo peníze z fondu oprav na úhradu technického zhodnocení, bude muset pan X vyčíslit svůj podíl a tu částku si posléze bude moci odečíst od základu daně. (6) Z fondu oprav jsou hrazeny úpravy a nutné opravy celé nemovitosti, především jde o opravy střechy, vchodových dveří, vymalování chodeb, úpravy společných prostorů aj. (14)

Částku, kterou měsíčně odvádí do fondu oprav, si SV každé nemovitosti určuje samo, zpravidla jde o částku od 10,- Kč do 40,- Kč za m². (14) Vezmeme-li opět průměr, pan X bude do fondu oprav přispívat 20,-Kč za m². V jeho případě tedy od 1 000,-Kč a výše vzhledem k výběru bytu od 50 m² a více.

Vlastní fond oprav

Dále si bude pan X odkládat 5 % z nájmu do vlastního fondu oprav. Do těchto prostředků pan X sáhne v případě, že bude potřeba provést nějaké opravy v bytě. Vzhledem k tomu, že jde o byt, který je ve velmi dobrém stavu, nepředpokládá, že opravy bude zapotřebí provádět často.

Pan X jako začáteční investor nemá představu o skutečných výdajích, které by musel vynaložit na dosažení, zajištění a udržení příjmů, ale předpokládá, že budou nižší než 30 %, proto si zvolil cestu paušálních výdajů.

Další poplatek, který pan X musí odvést, je daň z nabytí nemovitosti, která činí 116 000,- Kč při hodnotě nemovitosti 2,9 mil Kč.

$$\text{Daň z příjmu} = 0,15 * (\text{nájem} - 0,3 * \text{nájem})$$

Rovnice 1: Výpočet daně z příjmu

Zdroj: vlastní zpracování

$$\text{Vl. fond oprav} = 0,05 * \text{nájem}$$

Rovnice 2: Výpočet vlastního fondu oprav

Zdroj: vlastní zpracování

$$\text{Fond oprav SV} = 20 * m^2$$

Rovnice 3: Výpočet fondu oprav SV

Zdroj: vlastní zpracování

$$\text{Výnos} = \text{nájem} - \text{fond oprav SV} - \text{daň z příjmu} - \text{vl. fond oprav} - \text{hypotéka}$$

Rovnice 4: Výpočet výnosu z pronájmu

Zdroj: Vlastní zpracování

Do těchto rovnic jsou doplněny následující neznámé:

- nájem = 14 100,- Kč,
- m² = 50,
- hypotéka = 8 513,- Kč.

Daň z příjmu činí 1 480,50 Kč a je vypočítaná z nájmu, který je očištěn o paušální výdaj 30 %, tedy 4 230,- Kč.

Měsíční čistý výnos z pronájmu bytové jednotky činí 2 401,50 Kč. Pokud bude růst nájem stejným tempem jako faktory, které výsledný výnos snižují, lze předpokládat, že v následujících 30 letech bude průměrný roční výnos 3,2 % v poměru k vlastnímu vloženému kapitálu. Vzhledem k inflaci bude muset pan X zvyšovat ceny nájmu, aby i po 30 letech dosahoval výdělku, proto je tento roční výnos 3,2 % brán v reálných cenách. Společně s tím bude růst i hodnota nemovitosti. Jestliže by za dalších 30 let narostla alespoň o 60 %, o které narostla za posledních 10 let, činila by její hodnota za 30 let 4 640 000,- Kč. Znamenalo by to tedy roční navýšení hodnoty o cca 1,58 %. Pan X vložil na začátku do této investice vlastní kapitál ve výši 900 000,- Kč, což mu při zvýšení ceny nemovitosti na 4 640 000,- Kč za 30 let dělá vlastní zhodnocení 5,62 % p. a.

6 Shrnutí výsledků

Záměrem práce bylo čtenáře seznámit s hypotečními úvěry, realitními investicemi a především pak zjištění, zdali je výnos z realitního investování při současném nákupu nemovitosti stále „výhodný“. Pro investiční nemovitost bylo vybráno město Hradec Králové, ve kterém byl proveden průzkum bytových jednotek na portálu srealty.cz. Zkoumání trhu s nemovitostmi bylo provedeno za měsíc březen 2020. Pro průzkum cen byly zvoleny byty typu 1+kk, 1+1, 2+kk, které byly následně rozděleny podle užitné plochy, stavu bytu a místa lokality. Nejprve bylo provedeno porovnání průměrných prodejních cen bytů. K tomuto porovnání bylo využito 20 bytů, které odpovídaly daným požadavkům. Ceny bytů se pohybují od 2 200 000,- Kč až do 2 900 000,- Kč. Následně bylo zapotřebí provést porovnání průměrných nájemních cen bytů. V tomto průzkumu bylo porovnáno 45 vhodných bytových jednotek. Průměrné nájemní ceny se v Hradci Králové pohybují od 8 100,- Kč do 14 100,- Kč. Poměr výnosu z nájmu a nákupní cena bytu byly porovnatelné jen v některých případech vzhledem k dostupným datům k březnu 2020. Konkrétně šly porovnávat pouze byty typu 1+kk, 1+1 mimo centrum města s užitnou plochou do 40 m² a byty typu 2+kk v centru města s užitnou plochou nad 50 m². Z těchto výsledků bylo zapotřebí zjistit, který byt je pro investici nejvhodnější, proto byla vypočítána hrubá doba splácení nemovitosti. Nejvhodnější nemovitostí se stal byt typu 2+kk v centru města, který by byl splacen za 206 měsíců, jeho průměrná prodejní cena je 2 900 000,- Kč a průměrná nájemní cena 14 100,- Kč. Po nalezení vhodné nemovitosti byl dalším nutným krokem průzkum a porovnání nabídky hypotečních úvěrů vybraných hypotečních bank. Modelový investor s průměrnou mzdou v Královéhradeckém kraji požádal o hypotéku ve výši 2 100 000,- Kč, přičemž disponoval vlastním kapitálem ve výši 900 000,- Kč. Z průzkumu vyplynulo, že nejvýhodnější je hypoteční úvěr s 5letou fixací, u které vychází průměrná hypoteční úroková sazba 2,68 %. Průměrná měsíční splátka hypotečního úvěru poté činí 8 513,- Kč. Závěrečný krok, který scházela pro zjištění výnosnosti dané investice, bylo porovnání výnosu z nájmu, hypoteční splátky a dalších poplatků souvisejících s pronájmem nemovitosti. Mezi tyto poplatky se řadí fond oprav SVJ, vlastní fond oprav, daň z příjmu a daň z nabytí nemovitosti.

Následnými výpočty bylo zjištěno, že měsíční čistý výnos z pronájmu bytové jednotky činí 2 401,50 Kč. Celkově tedy investor v poměru k vloženému kapitálu dosáhl zhodnocení cca 3,2 % p. a. z pronájmu a dalších nejméně 5,62 % p. a. v případě, že ceny nemovitostí porostou dle pesimistického scénáře o 60 % za následujících 30 let (v porovnání s dosavadním 10letým růstem).

7 Závěry a doporučení

Realitní trh byl v roce 2019 a na začátku roku 2020 poměrně hodně přesycen realitními investory resp. spekulanty, kteří značně zvyšovali poptávku po nemovitostech. To vedlo ke zvyšování cen nemovitostí a k poměrně velké nedostupnosti bydlení pro nižší třídy obyvatel České republiky. Práce se zaměřovala na průměrně vydělávajícího investora, u kterého prokázala, že by byl schopen ve sledovaném období investovat do nemovitosti k pronájmu, která by mu přinášela poměrně slušný měsíční obnos. Zisk z nájmu však není jediná suma, která investory láká při zhodnocování svých financí. Dalším faktorem, který se pevně váže k realitnímu trhu, je zvyšování cen nemovitostí, které v posledních 10 letech narostly o 60 %. Velkou nevýhodou této investice je nutnost disponovat poměrně velkým obnosem financí na začátku samotného investičního procesu.

Tato nevýhoda týkající se omezení velikosti úvěru v poměru k ceně financované nemovitosti však byla změněna v důsledku koronavirové pandemie, která se České republiky začala dotýkat začátkem března 2020. Ta může být nově financována až do výše 90 % z ceny nemovitosti s možnými výjimkami nad 90 %. Nadále platí, že čím více vlastních prostředků a vyšší mzdu žadatel má, tím výhodnější podmínky by mu měly být nabídnuty. Zároveň byla zrušena podmínka, že výše splátky všech žadatelových dluhů nesměla překročit 50 % čistého měsíčního příjmu žadatele. Česká národní banka v reakci na tento zásah vyšší moci snížila 27. 3. 2020 2T repo sazbu na 1 %, diskontní sazbu na 0,05 % a lombardní sazbu na 2 %. V souvislosti s pandemií vznikaly v médiích úvahy o snížení úrokových sazeb hypotečních bank, a zároveň o poklesu či stagnaci cen nemovitostí. Tyto úvahy však nebyly doposud prokázány.

Práce zmiňuje jen některá rizika související s investicemi do nemovitostí, která se týkají například oprav v pronajímané nemovitosti. Opomíjí však riziko opuštění nájemníka nebo nemožnosti sehnat nového, vhodného nájemníka. Tato rizika lze eliminovat „správně“ napsanou smlouvou včetně vhodně nastavených záloh a podmínek.

V závěru lze říci, že pronájem nemovitosti se dle historických dat pravděpodobně vyplatí i v následujících letech, a pokud ČNB v budoucnu nezavede

ještě přísnější omezení pro ochranu „přehřátého“ trhu nemovitostí, dosáhne na investiční nemovitosti i průměrně vydělávající člověk s naspořenou částkou z předchozích pracovních let.

8 Seznam použitých zdrojů

1. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 05.02.2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>.*
2. *Hypotéky a nový zákon o spotřebitelském úvěru | epravo.cz. EPRAVO.CZ – Váš průvodce právem - Sbírka zákonů, judikatura, právo [online]. Copyright © EPRAVO.CZ, a.s. 1999 [cit. 05.02.2020]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/hypoteky-a-novy-zakon->.*
3. ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. 2011. *Základy financí*. Praha: GRADA.
4. ŠEDOVÁ, Jindřiška. *Právní základy bankovníctví České republiky*. Brno: Masarykova univerzita, 2001, s. 65-.
5. BARDOVÁ, Dagmar; OPLTOVÁ, Radka; PAVELKA, František. *Jak správně na hypotéky*. Consultinvest, 1997.
6. *Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn [online]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>.*
7. HYBLEROVÁ, Šárka. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr*. TU, 2010.
8. KURZY.CZ. © 2000 – 2018. *Typy hypoték (hypotečních úvěrů)*. [online]. Praha:.
9. ČNB ponechává limity hypoték beze změny - Česká národní banka. [online]. Copyright © ČNB 2020 [cit. 21.01.2020]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-ponechava-limity-hypotek-beze-zmeny/>.
10. *Hypotéka a ručení jinou nemovitostí | GEPARD FINANCE. Hypotéky s nejnižším úrokem | GEPARD FINANCE [online]. Copyright © 2020 GEPARD FINANCE a.s., Sokolovská 192 [cit. 26.01.2020]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/hypoteka-a-ruceni-jinou-nemovitosti>.*
11. *Co je to Zajištění hypotečního úvěru | Hypoteční slovník | Banky.cz. Vše o bankách a bankovních produktech:srovnávače,pobočky,bankomaty | Banky.cz [online]. Copyright © 2020 Top [cit. 25.01.2020]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/zajiste>.*

12. Úrokové sazby hypotéky | HYPOASISTENT. HYPOASISTENT [online]. Copyright © 2010 [cit. 26.01.2020]. Dostupné z: <https://www.hypoasistent.cz/urokove-sazby-hypotek>.
13. SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN isbn978-80-247-2388-4.
14. Jak moc ČNB ovlivňuje úrokové sazby hypoték - Hypoindex.cz. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum [online]. Copyright © 2008 [cit. 26.01.2020]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/jak-moc-cnb-ovlivnuje-urokove-sazby-hypotek/>.
15. FINANCE, BANKOVNICTVÍ. © 2018. 10. Postupy hypotečního úvěrování. [online]. Praha: Finance, bankovnictví. [cit. 2018-02-20]. Dostupné z: <http://financebankovnictvi.studentske.cz/2008/04/10-postupy-hypotenho-vrovn.html>.
16. Vinkulace pojistné smlouvy - Pojištění.cz. Pojištění.cz - nejširší nabídka online pojištění v ČR [online]. Copyright © 2020 www.POJISTENI.cz, a.s. [cit. 25.01.2020]. Dostupné z: <https://www.pojisteni.cz/navody/vinkulace-smlouvy>.
17. Kvittance aneb Jak správně potvrdit splnění dluhu | BusinessInfo.cz. BusinessInfo.cz - Oficiální portál pro podnikání a export [online]. Copyright © 1997 [cit. 25.01.2020]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/clanky/kvittance-aneb-jak-spravne-potvrdit-s>.
18. *136/2018 Sb. Nařízení vlády o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru....* *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 03.02.2020]. Dostupné z: <https://www.zako>.
19. *Program pro mladé. Státní fond rozvoje bydlení* [online]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-pro-mlade/>.
20. *586/1992 Sb. Zákon o daních z příjmů. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 02.02.2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>.
21. SŮVOVÁ, Helena. *Specializované bankovnictví*. Praha: Bankovní institut, 1997. *Bankovnictví*. ISBN 80-902243-2-6.

22. 190/2004 Sb. Zákon o dluhopisech. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 07.02.2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>.
23. *Hypoteční zástavní listy - Finanční vzdělávání. Úvod - Finanční vzdělávání* [online]. Copyright © [cit. 07.02.2020]. Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/investovani-a-financni-trhy/investicni-produkty-a-sluzby/individualni-investovan>.
24. *Oficiální web | Česká spořitelna. 301 Moved Permanently* [online]. Copyright © 2020 Česká spořitelna, a. s. [cit. 08.02.2020]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance>.
25. DITTRICHOVÁ, Jaroslava. *Základy financí. Vyd. 2. Hradec Králové: Gaudeamus, 2014. ISBN 978-80-7435-409-0.*
26. REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6.*
27. GLADIŠ, Daniel. *Naučte se investovat-2., rozšířené vydání. Grada Publishing as, 2005.*
28. *Likvidita investičních nástrojů - Investujme.cz. Investujme.cz - Investice* [online]. Dostupné z: <https://investice.finance.cz/zacinajici-investor/principy-obchodovani/likvidita/>.
29. *Investujte „reálně“ | Peníze.cz. Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně* [online]. Copyright © 2000 [cit. 09.02.2020]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/investice/15289-investujte-realne>.
30. *Úvod - Finanční vzdělávání. Úvod - Finanční vzdělávání* [online]. Copyright © [cit. 09.02.2020]. Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/>.
31. *ČS nemovitostní fond | REICO. 301 Moved Permanently* [online]. Copyright © 2020 REICO [cit. 09.02.2020]. Dostupné z: <https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond>.
32. 89/2012 Sb. *Občanský zákoník (nový). Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 09.02.2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>.

33. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 09.02.2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>.
34. 256/2013 Sb. Katastrální zákon. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 09.02.2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>.
35. ČÚZK - Úvod. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 09.02.2020]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Uvod.aspx>.
36. Novinky 2020 | Daně | Finanční správa. Finanční správa [online]. Copyright © 2013 [cit. 09.02.2020]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/novinky/2020>.
37. 340/2013 Sb. Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 09.02.2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-340>.
38. 338/1992 Sb. Zákon o dani z nemovitých věcí. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 09.02.2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>.
39. 235/2004 Sb. Zákon o dani z přidané hodnoty. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 09.02.2020]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-235>.
40. KOHOUT, Pavel. Investiční strategie pro třetí tisíciletí-6. přepracované vydání. Grada Publishing as, 2010.
41. Úvod | Česká bankovní asociace. Úvod | Česká bankovní asociace [online]. Copyright © [cit. 21.03.2020]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/>.
42. Český statistický úřad | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>.
43. Realitní kancelář KOTULA. Realitní kancelář KOTULA [online]. Copyright © 2020 Daniel Kotula [cit. 25.03.2020]. Dostupné z: <https://www.kotula.cz/>.
44. Ludovít Anděl | Správný parták pro prodej vaší nemovitosti. Ludovít Anděl | Správný parták pro prodej vaší nemovitosti [online]. Copyright © Ludovít Anděl [cit. 29.03.2020]. Dostupné z: <https://www.bozskymakler.cz/>.

45. *Nejlepší čas je teď | MONETA Money Bank. Nejlepší čas je teď | MONETA Money Bank [online]. Copyright © 2020 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 31.03.2020]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/>.*
46. *Srovnávač finančních produktů ChytryHonza.cz. Srovnávač finančních produktů ChytryHonza.cz [online]. Copyright © 2010 [cit. 31.03.2020]. Dostupné z: <https://www.chytryhonza.cz/>.*
47. *Úvodní stránka - Hypoteční banka. Úvodní stránka - Hypoteční banka [online]. Copyright © 2020 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 31.03.2020]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>.*
48. *Equa bank - Moderní banka bez poplatků a pro každého. Equa bank - Moderní banka bez poplatků a pro každého [online]. Copyright © [cit. 31.03.2020]. Dostupné z: <https://www.equabank.cz/>.*
49. *Hlavní stránka | Komerční banka. Object moved [online]. Copyright © 2020 [cit. 31.03.2020]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/>.*
50. *mBank – internetová banka, z které vyřídíte téměř vše online | osobní finance | mBank.cz. [online]. Copyright © mBank S.A. [cit. 31.03.2020]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/osobni/>.*
51. *Fio banka - česká banka pro váš účet nebo investice | Fio banka. [online]. Dostupné z: <https://m.fio.cz/cs/>.*
52. *Sberbank CZ | Rychlé půjčky online, spořicí účty, běžné účty. Document Moved [online]. Dostupné z: <https://www.sberbank.cz/cs-cz>.*
53. *REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 6., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2015. ISBN 978-80-7261-279-6.*

Zadání diplomové práce

Autor: Bc. Petra Myšková
Studium: I1800142
Studijní program: N6209 Systémové inženýrství a informatika
Studijní obor: Informační management
Název diplomové práce: Hypoteční úvěry
Název diplomové práce AJ: Mortgage loans

Cíl, metody, literatura, předpoklady:

Podtitul: Analýza vývoje hypotečních úvěrů v kontextu příjmové dostupnosti bydlení

Cíl: Analýza vývoje hypotečních úvěrů v kontextu příjmové dostupnosti bydlení. **Analýza využití hypotečního úvěru k financování investiční nemovitosti a budoucí výnosy z této investice.**

Osnova:

1. Úvod
2. Cíl a metodika
3. Teoretická část: hypoteční úvěry
4. Investování do nemovitostí
5. Analýza výnosnosti investice do bytu v ČR
6. Shrnutí a doporučení
7. Závěr

DITTRICHOVÁ, J., a kol., Základy financí, GAUDEAMUS 2014, UHK, ISBN 978-80-7435-409-0

Revenda Z.: Peněžní ekonomie a bankovníctví, 2014, Praha: Management Press, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6

REJNUŠ, O.: Finanční trhy. 4. vyd. Praha: Grada 2014, dotisk 2017. 768 s. ISBN 978-80-247-3671-6,

Bankovníctví v teorii a praxi / Banking in Theory and Practice Autor: Michal Mejstřík; Magda Pečená, Karolinum 2015

POLOUČEK, S. Bankovníctví, C.B.Beck, Praha 2013, ISBN 978-80-7400-491-9

Garantující pracoviště: Katedra ekonomie,
Fakulta informatiky a managementu

Vedoucí práce: Ing. Jaroslava Dittrichová, Ph.D.

Datum zadání závěrečné práce: 15.10.2018