

Bakalářský studijní program: **Ekonomika a management**

Studijní obor: **Marketing a management**

Hypoteční úvěr

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Autor: **Jiří Mikyska**

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Martin Širůček. Ph.D.**

Znojmo, 2019

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Hypoteční úvěr zpracoval samostatně pod odborným vedením vedoucího Ing. Martina Širůčka. Ph.D. bakalářské práce, a že veškeré použité zdroje jsem uvedl v Seznamu použité literatury.

Ve Znojmě dne 25. 4. 2019

.....

Jiří Mikyska

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval svému vedoucímu Ing. Martinu Širůčkovi. Ph.D., za cenné rady a připomínky při zpracování bakalářské práce.



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor	Jiří MIKYSKA
Bakalářský studijní program	Ekonomika a management
Obor	Marketing a management
Název	Hypoteční úvěr
Název (v angličtině)	Mortgage loan

Zásady pro vypracování:

Cíl práce: Na základě analýzy trhu hypotečního úvěru (vývoj sazeb, požadavky na příjmy, výše LTV, ukazatele zadluženosti) bude cílem práce zhodnotit, jak nové doporučení ČNB ovlivnilo objem prodeje hypotečních úvěrů. Na základě těchto zjištění budou doporučeny nové metody a řešení, jakým způsobem zajistit, aby na hypoteční úvěr dosáhla většina klientů s průměrnou měsíční mzdou.

Postup práce:

1. Popis a definice hypotečního úvěru, historie.
2. Charakteristika požadavků na získání úvěru.
3. Modelová situace - kalkulace konkrétního případu úvěru na bydlení.
4. Analýza trhu hypotečního úvěru.
5. Zhodnocení dopadu nových doporučení ČNB na úvěrování.

Metody: analýza trhu starých a nových podmínek, srovnání grafů vývoje sazeb, výčet výhod a nevýhod různých poskytovatelů, porovnání produktů určených na financování bydlení

Rozsah práce: 40 - 55

Seznam odborné literatury:

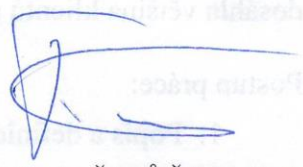
1. DOHNAL, Jakub. *Spotřebitelský úvěr: praktická příručka s příklady a judikaturou*. Praha: Leges, 2011, Praktik (Leges)., 128 s. ISBN 978-80-87212-76-9.
2. PAPOUŠEK, Václav. *Hypotéka 2018 - doplněno a aktualizováno*. 2018, 131 s.
3. SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd.* Praha: Grada, 2009, 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
4. ŠOBA, Oldřich a Martin ŠIRŮČEK. *Finanční matematika v praxi. 2., aktualizované a rozšířené vydání*. Praha: Grada, 2017, 336 s. ISBN 978-80-271-0250-1.


Datum zadání bakalářské práce: duben 2018


Termín odevzdání bakalářské práce: duben 2019




Jiří MIKYSKA
student


Ing. Martin ŠIRŮČEK, Ph.D.
vedoucí bakalářské práce


Ing. Jitka VESELÁ, Ph.D.
garant studijního oboru


doc. Ing. Hana BŘEZINOVÁ, CSc.
rektorka SVŠE Znojmo

ABSTRAKT

V této bakalářské práci bude nastíněna historie hypotečních úvěrů se zaměřením na vývoj mezi lety 2009 a 2018. Bude definován hypoteční úvěr, jeho účely, jak fungují hypoteční úvěry a kde lze získat či zprostředkovat úvěr. Práce se zaměří i na žadatele s průměrnou měsíční mzdou v ČR. Další pozornost bude věnována přesné definici jednotlivých částí úvěru např. skladbě splátky, fixaci a dalším faktorům, které vstupují do problematiky HÚ. Do teoretické části vstoupí i jiná alternativa financování bydlení v podobě stavebního spoření. Velkým problémem je i růst ceny bytů ve velkých městech, a proto bude uveden vývoj cen bytů od roku 2009 – 2018. Pozornost bude věnována jak nárokům na mzdu, tak i ukazatelům LTV, DTI a DSTI, které reguluje ČNB.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, stavební spoření, bydlení, ceny bytů, vývoj trhu

ABSTRACT

This bachelor thesis intends to shed a light on the history of mortgage loans with a focus on the development between the years 2009 and 2018. The mortgage loan, its purpose, the way the mortgage loans work will be defined. Furthermore, it will be established where the loans are obtainable from and where it is possible to arrange the loan. The thesis will concentrate on an applicant earning an average monthly salary in the Czech Republic. In addition, the thesis provides exact definitions for each individual loan parts e.g. repayment structure, fixed term, and other relevant factors connected to the issue of mortgage loans. The theoretical part will cover a different way of financing the property purchase using a building saving account. The current major issue is the increase in the housing property prices in large cities. Therefore, the development of the apartment prices from 2009 to 2018 will be provided. Both salary requirements as well as indicators regulated by the Czech National Bank such as LTV, DTI and DSTI will be demonstrated.

Key words: mortgage loan, building saving account, housing, apartment prices, market development

Obsah

1	ÚVOD	8
2	CÍL PRÁCE A METODIKA	9
3	TEORETICKÁ ČÁST	11
3.1	HYPOTEČNÍ ÚVĚR, JEHO VÝVOJ A DEFINIČNÍ ZNAKY	11
3.1.1	Splatnost úvěru a jeho fixace.....	12
3.1.2	LTV (loan to value)	14
3.1.3	Hypoteční trh.....	15
3.2	FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ POMOCÍ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	19
3.2.1	Úvěr ze stavebního spoření	19
3.2.2	Překlenovací úvěr	20
3.2.3	Hlavní odlišnosti od hypotečního úvěru	20
3.3	NEJDŮLEŽITĚJŠÍ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ POSKYTNUTÍ ÚVĚRU.....	22
3.4	TRH S NEMOVITOSTMI V ČR.....	25
3.4.1	Daň z nabytí nemovité věci.....	26
3.4.2	Vývoj cen bytů 2009 - 2018.....	26
3.5	NOVÉ DOPORUČENÍ ČNB	29
3.5.1	LTV.....	29
3.5.2	DTI (Debt To Income)	30
3.5.3	DSTI (Debt Service To Income)	30
4	PRAKTICKÁ ČÁST	31
4.1	PŘEDMĚT FINANCOVÁNÍ.....	32
4.1.1	Náklady vstupující do pořizovací ceny a možnosti financování	33
4.1.2	Zhodnocení nákladovosti všech možností a požadavky na příjmy	36
4.1.3	Financování provize realitní kanceláři a daně z nabytí nemovitosti.....	43
4.1.4	Žadatel s průměrnou měsíční mzdou v ČR	43
4.1.5	Vyhodnocení a identifikace dopadů a doporučení řešení	45
5	ZÁVĚR	47
6	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	48
7	SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ	50

1 ÚVOD

Získat vlastní bydlení je jednou z nejdůležitějších věcí v životě každého jedince. Existuje mnoho způsobů, jak vysněné bydlení získat. Nejjednodušší možností je koupit si bydlení za uspořené peníze nebo za peníze z dědictví apod. Mnoho lidí chce ale dosáhnout na vlastní bydlení, i když nemají vlastní prostředky v dostatečné výši. Tito lidé využívají ve většině případů nájemní bydlení, které je ovšem z dlouhodobého hlediska nevýhodné. Protože peníze, které vynakládají na nájem, do budoucna netvoří žádnou hodnotu. Proto budou v této práci navrženy dvě z možných variant získání bydlení a to pomocí spotřebitelského úvěru na bydlení a také prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření nebo kombinací obou variant. Vzhledem ke stoupajícím cenám nemovitostí i nájmu, je pořízení vlastního bydlení vhodnou investicí finančních prostředků. Díky pořízení bydlení již v produktivním věku se podstatně sníží náklady jedince nebo rodiny na živobytí v budoucích letech. Například v důchodovém věku, kdy razantně poklesnou příjmy, je vlastnictví nemovitosti velkou výhodou oproti nájemnímu bydlení.

Získat bydlení pomocí spotřebitelského úvěru na bydlení, konkrétně hypotečním úvěrem, je podmíněno mnoha požadavky bank na příjmy, zajištění a dalšími důležitými faktory. S financováním bydlení jsou spojeny náklady, které vstupují do celkové pořizovací ceny nemovitosti, a zde bude snaha tyto skutečnosti vyřešit.

2 CÍL PRÁCE A METODIKA

Cílem práce je navržení optimálních řešení, jak umožnit klientům s průměrnou mzdou dosáhnout na vlastní bydlení pomocí úvěru. První část práce se zabývá analýzou hypotečního trhu, stavebního spoření a trhu s nemovitostmi. Praktická část již modeluje konkrétní situace financování nemovitostí pomocí hypotečního úvěru a modelace úvěru ze stavebního spoření. Tyto pak práce srovná spolu s vymezením výhod a nevýhod v nákladovosti. Praktická část také identifikuje a zhodnocuje hlavní odlišnosti, výhody a nevýhody hypotečního úvěru před a po změnách v ukazatelích LTV, DTI a DSTI.

Praktická část se snaží vyřešit financování konkrétní nemovitosti v Brně. Jedná se o novostavbu bytu 2+kk s cenou odpovídající aktuální situaci na trhu. Byt bude kupován přes realitní společnost, která si za zprostředkování inkasuje poplatek, který se i v praktické části objeví.

Za účelem vyřešit financování této nemovitosti, bude praktická část počítat s třemi typy úvěrových produktů:

- s hypotečním úvěrem,
- úvěrem ze stavebního spoření,
- spotřebitelským úvěrem jiným než na bydlení.

Konkrétní příklady tedy počítají s kombinacemi více úvěrů. V první fázi řeší propočty profinancování největší části kupní ceny pomocí hypotečního úvěru a zbytek kupní ceny pak stavebním spořením a spotřebitelským úvěrem. Druhá fáze propočtů řeší obrácenou variantu, kde je snaha největší část kupní ceny zafinancovat úvěrem ze stavebního spoření a zbytek ceny spotřebitelským úvěrem. Práce kalkuluje s následujícími kombinacemi úvěrů:

- hypoteční úvěr v kombinaci s úvěrem ze stavebního spoření a spotřebitelským úvěrem,
- hypoteční úvěr v kombinaci se spotřebitelským úvěrem,
- úvěr ze stavebního spoření v kombinaci se spotřebitelským úvěrem.

Ve všech kombinacích dbá práce na důležitý fakt, že u úvěrů na bydlení je třeba držet se dané hodnoty LTV, předepsané Českou národní bankou. Je zde i zřetelně vidět, jakou mzdou musí klient disponovat, aby na jednotlivé kombinace dosáhl.

Výsledek všech propočtů daných kombinací na základě srovnání zjistí, které z nich jsou ty nejméně a nejvíce nákladné. Na základě tohoto zjištění následuje doporučení variant, které měly nejlepší výsledky i co se týče poplatkové problematiky.

Cílem práce je tedy zjištění a doporučení, který produkt volit nebo kterou kombinaci produktů zvolit při koupi nemovitosti. Důležitými propočty v praktické části jsou také ty, které se týkají průměrné mzdy v ČR. Propočty jsou konfigurovány přímo na klienta

s průměrnou mzdou, kde je dodržována hranice ukazatelů, vydaných ze strany ČNB. Z tohoto vychází výsledek, který zajistí, aby se nestalo, že klient překročí hranici ukazatelů.

Praktická část řeší mnoho důležitých skutečností, majících vliv na problematiku získání vlastního bydlení z cizích zdrojů. Proto je výstupem této práce snaha doporučit, jak se chovat při výběru produktů a co konkrétně řešit při rozhodování. V závěru se práce orientuje na doporučení, co by bylo vhodné celkově změnit především ze strany ČNB, aby bylo možné na vlastní bydlení dosáhnout bez větších problémů.

3 TEORETICKÁ ČÁST

V teoretické části bude stručně nastíněna historie hypotečního úvěru a pozornost bude věnována hypotečnímu trhu, kde bude provedena analýza vývoje sazeb, objemu poskytnutých hypoték, doporučení ukazatelů ČNB a vývoj cen nemovitostí od roku 2009. Teoretická část bude řešit i nároky na příjmy žadatelů a vývoj průměrné mzdy v ČR. Objeví se zde i jiná varianta financování bydlení a to pomocí úvěru ze stavebního spoření. Jako doplňkové financování zde bude představovat i spotřebitelský úvěr jiný než na bydlení.

3.1 Hypoteční úvěr, jeho vývoj a definiční znaky

Hypoteční úvěry se vyskytovaly již před mnoha lety. První zmínky o HÚ se objevily již v druhém století před naším letopočtem v Indii. Ve staré Indii se prakticky využívaly formou půjčky od bohatšího jedince, který chtěl mít jistotu, a proto požadoval zástavu. V těchto dobách bylo většinou pravidlem, že čím vyšší byla půjčka, tím větší – kvalitnější musela být zástava, konkrétně nemovitost. V 15 – 16 století byli častou klientelou mořeplavci, kteří si půjčovali někdy i vysoké sumy. Jejich věřitelé se proto chopili příležitosti a často tak využívali situace. Věřitel tak mohl přijít k hodnotným nemovitostem z důvodu vysokého rizika, že se mořeplavec z dlouhé a nebezpečné cesty nevrátí. Samozřejmě, že tato forma půjčky nebyla úplným hypotečním úvěrem, ale již se formovala první podoba úvěru zajištěného nemovitostí. (David Krůta, c2017)

Tento produkt je pro spotřebitele velice lukrativní z důvodu nejnižších úrokových sazeb dostupných na trhu, a proto je mu věnováno tolik pozornosti. Hypoteční úvěr je dlouhodobým úvěrem, který je určený na bydlení. Je poskytován bankou s určitou úrokovou sazbou. Doba splatnosti se převážně pohybuje do 30 let. Úvěr je zajištěný zástavním právem k nemovité věci zapsaném v katastru nemovitostí. Hypoteční úvěr může na území ČR poskytovat pouze instituce s potřebnou licenci, kterou uděluje Česká národní banka dle zákona o bankách.

Stát má pro všechny úvěry sjednocenou právní úpravu a tou je zákon o spotřebitelských úvěrech. Definice pojmu spotřebitelský úvěr zní: *Spotřebitelským úvěrem je odložená platba, peněžitá zá půjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli.* (Zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., § 2, 2016)

Hypoteční úvěr je dle zákona č. 257/2016 Sb. definován jako spotřebitelský úvěr. Dále pak spadá do kategorie spotřebitelských úvěrů na bydlení, kde je přesně zákonem definován jako: *Spotřebitelský úvěr na bydlení zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci.* (Zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., § 2, 2016)

Dle zákona jsou určeny tyto účely:

- *výstavba nemovitosti nebo její nemovité části*
- *nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součásti nemovité věci*
- *změna stavby nebo její připojení veřejným sítím podle stavebního zákona*
- *úhrada za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu*
- *úhrada nákladů spojených se získáním peněžité zápůjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem v předešlých bodech*
- *splacení úvěru, peněžité zápůjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté ke všem výše uvedeným účelům* (Zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., § 2, 2016)

3.1.1 Splatnost úvěru a jeho fixace

Splatnost úvěru a jeho fixace je jedním z důležitých faktorů, který určuje konečnou výši splátky. Čím delší je splatnost úvěru, tím více klesá konečná anuitní splátka. To ale neznamená, že nižší splátka je pro klienta vždy to nejvhodnější řešení. Nižší splátka sice méně zatíží klientův měsíční rozpočet, ale také to znamená, že splatnost úvěru je delší a tím více klient zaplatí na úrocích. Celková splatná částka, kterou zaplatí instituci, bude tedy větší. Pro představu je níže v tabulce vidět, jaký vliv má různá doba splatnosti úvěru s úrokem 3 % p. a. na výši splátky, celkovou splatnou částku a na výši zaplacených úroků

Tabulka 1: Doby splatnosti

Výše úvěru 2 mil.	5 let	10 let	20 let	30 let
Pravidelná splátka:	35 937,38	19 312,15	11 091,95	8 432,08
Celkově splacené:	2 156 242,88	2 317 457,87	2 662 068,47	3 035 549,04
Zaplacené úroky:	156 242,88	317 457,87	662 068,47	1 035 549,04

Zdroj: Vlastní zpracování

Dalším faktorem, který ovlivní konečnou splátku, je fixace/doba fixace. To je období, na které

banka uzamkne sjednanou úrokovou sazbu a po tuto dobu je neměnná. Úroková sazba může být fixovaná na různá období, nejčastěji na 5, 10, 15 let. Výše úroků je potom délkou fixace také ovlivněna. Je obvyklé, že s délkou fixace stoupá úroková sazba a tím i splátka. Tabulka pod textem níže nám např. znázorňuje, jak se zvyšuje sazba se stoupající dobou fixace.

Tabulka 2: Nabídka sazby pro různé doby fixace

3 roky	5 let	8 let
2,79%	2,84%	2,89%

Zdroj: Data kalkulátor České spořitelny, vlastní zpracování

Při výběru délky fixace by měl klient vzít do úvahy nejenom vyšší úrokové sazby, ale také možnost budoucího vývoje trhu. Pokud se klient zaváže k delší úrokové sazbě, nemůže jednoduše refinancovat HÚ v případě příznivého vývoje trhu a celkového poklesu úroků. Dalším důvodem, proč zvolit kratší dobu fixace, může být možnost změn v jeho osobním životě, ve kterých může vzniknout potřeba neodkladně řešit změnu vlastnictví nemovitosti zatížené zástavním právem. Nutno podotknout, že příchodem zákona č. 257/2016 Sb. nastala změna situace k lepšímu ve prospěch spotřebitele. Zákon totiž stanovil omezení výše sankce při předčasném splacení mimo fixaci. Určuje i hranici, kdy samotná výše sankce nesmí překročit 50 000 Kč. Dále pak specifikuje, že banka musí sankci za náklady předčasného splacení účelně vynaložit a také prokázat. Pokud klient nepotřebuje nebo nechce splatit úvěr celý, má možnost provést mimořádnou splátku a to vždy měsíc před datem, kdy klient podepsal úvěrovou smlouvu. Aby se klient vyhnul sankci, tak tato splátka nesmí přesáhnout 25 % původní jistiny.

S blížícím se koncem fixace je bankou nabídnuta nová sazba a také délka fixace. Banky zasílají nabídku zpravidla 3 – 4 týdny před koncem fixace. Je zde ale ještě nová strategie bank, kdy banky kontaktují klienta např. s ročním předstihem, nabídnou mu tak rok dopředu novou sazbu a novou délku fixace, podepíše potřebnou dokumentaci a klient tak má jisté podmínky a banka jistotu, že klient nebude refinancovat. Je to pojistka banky, aby klient neodešel ke konkurenci.

Co se ale opravdu změní, je:

- výše splátky a tím pádem i
- výše placených úroků, které jsou součástí splátky,

- případné daňové odpočty.

(Petr Syrový, 2009, s. 83)

3.1.2 LTV (loan to value)

Tato zkratka, využívaná u hypotečních úvěrů na bydlení, je klíčovým faktorem, který ovlivňuje úrokovou sazbu a celkovou rizikovost konkrétního úvěru. LTV je hodnota poskytnutého úvěru v procentech z výše odhadu nemovitosti, která je pak zatížena zástavním právem. Čím vyšší procento LTV klient žádá po bance, tím vyšší sazbu si banka určuje.

Např. rodina, která si chce postavit rodinný dům, odhadnutý po jeho vystavění odhadcem na hodnotu 3 600 000 Kč, žádá banku o úvěr ve výši 2880 000 Kč. V tomto případě je poměr LTV 80% k odhadní ceně. Z této hodnoty vyplývají nároky na vlastní kapitál. Vzhledem ke skutečnosti, že klient dostane např. 80 % úvěru z odhadní ceny, tak zbylých 20 % musí klient použít z vlastních zdrojů. V této situaci musí tato rodina disponovat vlastními zdroji ve výši 720 tisíc korun. V případě, kdy banky poskytovaly 100 % LTV, klient nemusel disponovat vlastními zdroji, ale výše zadlužení byla úplná. Postupným snižováním LTV regulátor vyvíjí tlak na klienty, aby spořili na vlastní bydlení, a zároveň se snaží chránit klienty před větším zadlužováním.

Poslední dobou se však stává trendem nahrazovat vlastní zdroje spotřebitelských úvěrem jiným než na bydlení, resp. půjčkou od banky. Úrokové sazby těchto úvěrů jsou v poslední době na nízkých úrokových sazbách. Zkušený specialista na finance dokáže klientovi zajistit sazbu i pod 7 % p. a. Proto klienti volí tuto variantu a v konečném důsledku to pro žadatele není až tak bolestivou záležitostí. V případě tohoto úvěru se neřeší LTV a tak klient nemá zábrany si např. zbylých 20% dofinancovat tímto typem úvěru. Je to určitá forma obcházení nařízení ČNB, ale pokud klient projde přes ukazatel DSTI, tak s tím žádná s institucí nemá problém.

LTV není jediným parametrem, který ovlivňuje požadovanou výši úvěru, vstupuje sem také ukazatel DTI (Debt To Income). Tato zkratka je jednou ze součástí pro určování bonity klienta. Celkový součet úvěrů na bydlení klienta musí odpovídat několikanásobku jeho ročního příjmu. Tento násobek určuje ČNB a nesmí přesáhnout určenou hranici.

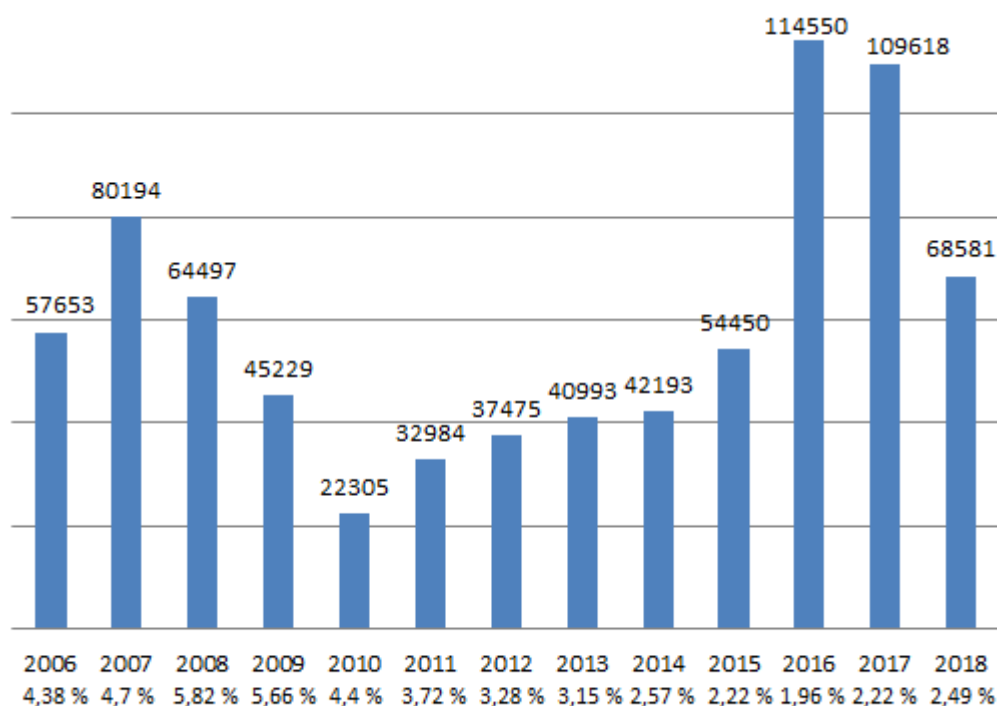
Dalším ukazatelem je DSTI (Debt Service To Income). Tento parametr je další pomůckou pro

určování bonity. Určuje podíl splátky v poměru k průměrnému čistému měsíčnímu příjmu klienta. Tento podíl vyjádřený v procentech nesmí přesáhnout hranici určenou ČNB. Ukazatelům DTI a DSTI budou věnovány samostatné kapitoly.

3.1.3 Hypoteční trh

Do začátku roku 2008 měl v ČR trh hypoték rostoucí tendenci. Obrázek níže znázorňuje vývoj i před rokem 2008 až do roku 2018 včetně. Na obrázku je vidět jednotlivě u každého roku průměrná sazba a počet nových poskytnutých hypoték.

Obrázek 1: Počet poskytnutých HÚ v jednotlivých letech a průměrné sazby



Zdroj: hypindex.cz, vlastní zpracování

Pak ale přišel zlom, který přibrzdil i trh v ČR, byla to hypoteční krize v Americe, která měla za následek pokles ekonomiky hlavně v Americe, ale i v celosvětovém měřítku. Tento dopad k nám přišel na přelomu roku 2008, 2009 a zavinil výrazné zvýšení úrokových sazeb, v České republice až na hranici šest procent. Krizi v Americe způsobily nízké sazby a růst cen nemovitostí, díky tomu si totiž nemovitost mohli pořídit i lidé, kteří by za normálních okolností

na úvěr nedosáhli. Na náš trh měla tato skutečnost velký vliv, způsobila totiž výrazný útlum hypoték. (Redakce hypotéka.cz, c2017)

Tabulka níže znázorňuje meziroční pokles počtu poskytnutých úvěrů, jejich objem a dále i průměr úrokové sazby, zaviněno právě krizí v Americe.

Tabulka 3:Meziroční pokles

	2008	2009
počet	64 497	45 229
objem v Kč	113,9 mld.	89,75
sazby	5,82%	5,66%

Zdroj: Data hypoindex.cz, vlastní zpracování

V roce 2010 většina banka postupně omezila poskytování 100% LTV. Zastavily se i developerské projekty a celkově se přibrzdila výstavba. Až v roce 2011 se trh začal opět probírat a vracet se do normální situace. Sazby se pohybovaly pod 4 % a banky postupně polevily ze svých omezení. Tato omezení zvýšila poptávku po hypotékách. Hlavním stimulem však byly atraktivní úrokové sazby.

V roce 2012 se pak již trh dostal z americké krize, která výrazně zahýbala hypotečním trhem ve světě. Sazby se pohybovaly kolem 3,5%, což přivedlo nové klienty.

Roky 2013 až 2015 byly vyznačeny neustálým poklesem sazeb a byl zaznamenán vzrůstající počet zájemců.

Začátkem roku 2016 klesly sazby až na hodnotu 1,29%, což bylo historickým minimem. Během září roku 2016 bylo ještě možné požádat i o hypotéku o 100% LTV. To však bylo omezeno 1. Října 2016 Českou národní bankou, která chce ochránit banky i dlužníky. Koncem roku 2016 sazby mířily vzhůru. (Redakce hypotéka.cz, c2017)

Rok 2016 byl významným díky nejnižší sazbě, která činila v průměru 1,96 %, proto bylo také poskytnuto 114550 HÚ o objemu 225,809 miliardy Kč. (Monika Lukešová, c2017)

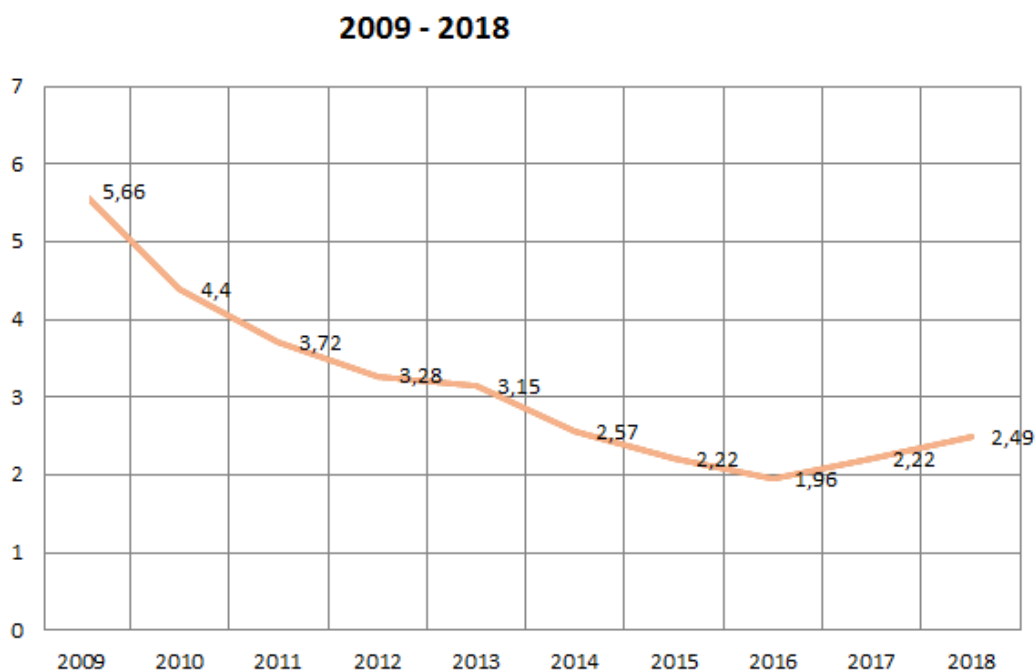
V roce 2017 sazby se pozvolna zdražily až na průměrnou hodnotu 2,22 %. Důvodem byla snaha regulátora přibrzdit trh. ČNB zavedla omezení ve formě snížení počtu poskytnutých hypoték s LTV vyšším jak 90% a zároveň i vyšším jak 80%. V tomto roce bylo poskytnuto 109618 HÚ

o objemu 225,798 miliardy Kč. Zde je vidět, že i přes rostoucí sazby byl pokles v počtu hypoték zanedbatelný. Lidé tedy výrazně neztratili zájem o dražší hypotéky. (Monika Lukešová, c2018)

Rok 2018 byl převratný hlavně, co se týče výrazných omezení regulátora. Sazby se zvýšily na 3 % a ke konci roku ji dokonce překročily. Počet poskytnutých hypoték byl podobný, ale spíše už s klesajícím charakterem oproti předchozím letům. (Jana Zámečnicková, c2018)

Toto dlouhodobě zaviňuje zdražování nemovitostí, proto klesá i počet poskytnutých úvěrů. Nemovitosti zdražily v roce 2018 o 7,5 %. Díky této skutečnosti stále méně klientů dosahuje na potřebný hypoteční úvěr. Kombinace vysokých sazeb, omezení ČNB a růst nemovitostí způsobuje, že klient, který žádá o úvěr, často nedosáhne svými příjmy a je nucen tak od vlastního bydlení ustoupit a volit tak variantu nájemního bydlení. Rok 2018 se tak pomalu přibližuje úrokovou sazbou letům 2011 až 2012. Obrázek 1 níže znázorňuje vývoj sazby od roku 2009.

Obrázek 2: Vývoj průměrné úrokové sazby hypoték



Zdroj: Data ČNB, vlastní zpracování

Největšími bankami, které v ČR poskytují hypotéky, je Česká spořitelna a Hypoteční banka. Tyto banky mají také největší podíl poskytnutých úvěrů na hypotečním trhu v ČR. V tabulce

níže je objem poskytnutých hypoték. Z tabulky je zřejmé, že lídrem Trhu v ČR je Hypoteční banka, která si drží náskok 50 miliard před Českou spořitelnou.

Tabulka 4: Objem poskytnutých hypoték

Banka	Česká spořitelna	Hypoteční banka
Objem v mld.	250	300

Zdroj: data hypindex.cz, vlastní zpracování

Každá z těchto bank disponuje odborně způsobilými pracovníky v podobě hypotečních specialistů, kteří jsou schopni uzavřít úvěr se všemi jeho náležitostmi. Nevýhodou je, že klient nedostane na tomto místě nabídku od jiné konkurenční banky. Dalším úskalím je, že pokud v této bance nevyhoví jeho požadavku např. z důvodu nedostatečné bonity, tak mu nebude nabídnuto alternativní řešení v podobě konkurenční banky, kde by jeho bonita mohla být dostatečná.

Další možností, při snaze získat HÚ, je oslovit nezávislého zprostředkovatele (finančního poradce), který má patřičné oprávnění udělené Českou národní bankou podle zákona o spotřebitelském úvěru. Většina těchto zprostředkovatelů je schopna ušetřit klientovi čas a peníze, protože umí porovnat nabídky od různých bankovních institucí. Tito zprostředkovatelé musí mít úspěšně složenou odbornou zkoušku pro poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru na bydlení. Tuto podmínku stanovil zákon v roce 2016. Registr těchto zprostředkovatelů je přístupný v elektronické podobě na stránkách ČNB, kde lze ověřit oprávnění každého subjektu.

3.2 Financování bydlení pomocí stavebního spoření

Základní charakteristikou stavebního spoření je, že je produktem určeným k získání peněz pro financování bydlení. Stavební spoření je sestrojeno tak, aby zajistilo přístup k financování pro co nejširší skupinu klientů. Pro financování bydlení je u stavebního spoření využito vlastních i cizích zdrojů. Kombinace těchto dvou zdrojů dává dohromady tento lukrativní produkt. Stavební spoření má více možností, jednou z nich je uzavření smlouvy o stavebním spoření, kde si klient určí cílovou částku a příslušný spořicí tarif a začíná spořit. Po určité době spoření přichází druhá možnost, kdy se může účastník rozhodnout a vzít si úvěr ze stavebního spoření. To však není povinné, ale je to případně pak podmíněno přidělením cílové částky. Třetí možností je překlenovací úvěr. Překlenovací úvěr není podmíněn přidělením cílové částky a lze ho vzít ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření na rozdíl od úvěru ze stavebního spoření. (Kielar, Lukáš, 2014, s. 12-13)

3.2.1 Úvěr ze stavebního spoření

Aby klient mohl žádat o úvěr ze stavebního spoření, tak musí splňovat předem stanovené kritérium. A tím je přidělení cílové částky a s tím spojené podmínky. Přidělena cílová částka bude po splnění těchto podmínek:

- pokud naspořená částka dosáhla na stanovenou částku k danému dni,
- pokud dosáhl účastník hodnotícího čísla, určeného stavební spořitelnou,
- uběhly dva roky od data uzavření smlouvy o stavebním spoření,
- a pokud účastník vyjádřil svůj souhlas s přidělením, není tak ale u všech spořitelien.

První podmínka je zpravidla dána, že musí účastník naspořit 40% cílové částky. Úvěr ze stavebního spoření je pak ve výši rozdílu mezi naspořenou částkou a cílovou částkou.

Druhou podmínkou je pak hodnotící číslo. Jeho dovršení je pak závislé na výši splátek a na tom, jak dlouho účastník spoří. Na výpočet hodnotícího čísla mají spořitelny různé způsoby.

Podmínka uplynutí dvou let od data uzavření je pak dána zákonem o stavebním spoření.

Poslední podmínka už jen vyjadřuje, že má účastník možnost volby. (Kielar, Lukáš, 2014, s. 38)

Splácení úvěru probíhá splátkou každý měsíc, kde je stanoveno, že splátka musí být zaplacená nejpozději do sjednaného data. Klient má tak možnost zaplatit splátku i dříve. Dále je možnost mimořádných splátek nebo splacení celého úvěru zdarma bez sankce. Sazba u toho typu úvěru je vždy sjednaná na celou dobu splácení a proto i splátka zůstává po celou dobu stejná.

3.2.2 Překlenovací úvěr

Stavební spořitelny nabízí ještě další variantu úvěru a tou je právě překlenovací úvěr. Ten může být přidělen okamžitě po uzavření smlouvy o stavebním spoření a nemusí splňovat žádné podmínky pro přidělení. Někdy jsou tyto úvěry také pojmenované jako meziúvěry. Překlenovací úvěr bývá poskytnut zpravidla do výše cílové částky, nikdy nesmí cílovou částku přesáhnout. Překlenovací úvěr slouží k překlenutí období, než účastník naspoří cílovou částku. Překlenovací úvěr není splácen postupně, ale celou dobu až do přidělení cílové částky se splácí jen úroky z vyčerpané jistiny. Zároveň se splátkou úroku je hrazena souběžně i splátka dospořování. Jakmile se splní podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření, tak fáze meziúvěru končí. (Kielar, Lukáš, 2014, s. 42)

Pro příklad výše úvěru 500 000,-, úroková sazba 4,82 %, splatnost 17 let. Z toho splatnost 10 let překlenovací úvěr a 7 let úvěr ze stavebního spoření. Ve fázi překlenovací je splátka složena dvěma souběžnými platbami, úrokem s výší splátky 2 010,- a splátkou dospořování 1 500,-. Po dovršení cílové částky po deseti letech nebo i dříve, nastává fáze úvěru ze stavebního spoření s úrokem 3,1 % a jedinou splátkou, která je již anuitní a to ve výši 4 250,-.

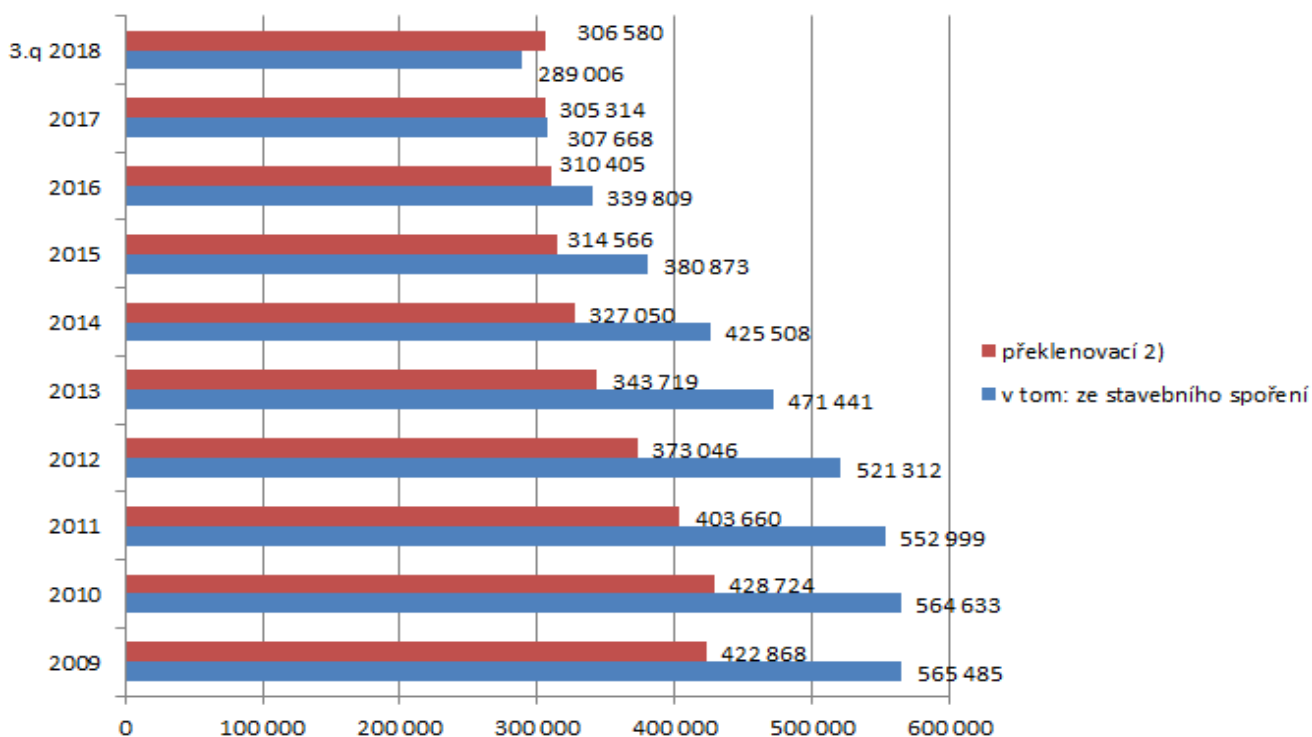
3.2.3 Hlavní odlišnosti od hypotečního úvěru

Prvním asi tím nejzásadnějším rozdílem proti HÚ je skutečnost, že do určité částky stavební spořitelna poskytne úvěr bez zajištění nemovitosti, tedy bez zastavení nemovitosti. Zpravidla bývá maximum jeden milion korun. Dalším rozdílem jsou úroky, které si banka za poskytnutí úvěru určí. Ty často bývají větší než u HÚ i právě z důvodu, že není potřeba zajištění zástavní smlouvou. Při posouzení úvěruschopnosti většinou bývají nižší požadavky na příjem než u HÚ, právě za cenu vyšších úrokových sazeb. Dalším velkým rozdílem je metoda splácení, splátka je ve fázi překlenovacího úvěru rozložena do dvou částí. Jedna část je splácení úroku a druhá je

spoření. Až do fáze, než nastane úvěr ze stavebního spoření, se splácí úrok s počáteční jistiny a to i několik let. Tedy nesplácí se anuitně. Anuitní splátka nastává až ve fázi úvěru ze stavebního spoření. Toto se značně promítne v celkové nákladovosti úvěru.

Při pohledu do statistik, právě díky zmíněným odlišnostem, je zjištění takové, že obliba úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů klesá. Obrázek níže zobrazuje situaci od roku 2009 až do 3. kvartálu roku 2018. Jde vidět, že obliba klesla i přes snížení LTV, které vytváří dokonalé podmínky k tomu, aby to donutilo klienta dofinancovat hypoteční úvěr právě úvěrem ze stavebního spoření. Předpoklad je takový, že by tato situace nutila klienty nahrazovat vlastní zdroje právě úvěrem ze stavebního spoření, ale opak je pravdou.

Obrázek 3: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů 2009 – 3Q/2018



Zdroj: Data Ministerstvo financí, vlastní zpracování grafu

3.3 Nejdůležitější faktory ovlivňující poskytnutí úvěru

Jedněmi z nejdůležitějších faktorů, které sledují banky, jsou mzda a bonita žadatele o úvěr na pořízení bydlení.

Mzda

S rostoucími úrokovými sazbami, cenami nemovitostí a se zpříšňováním podmínek ze strany ČNB také úzce souvisí průměrné mzdy v ČR. Průměrná čistá mzda se pohybuje kolem 24 000 Kč čistého. Podle výše mzdy se mimo jiné taktéž určuje i maximální výše úvěru, které může žadatel dosáhnout. Mzda je tedy jedním z nejdůležitějších faktorů pro posuzování bonity žadatele.

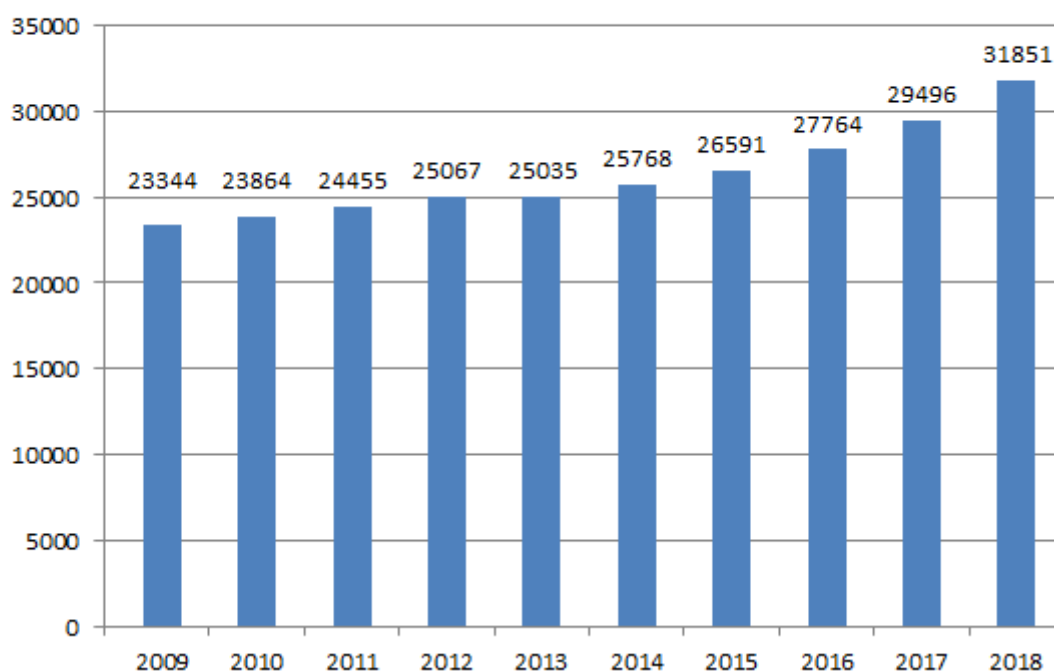
Je velmi důležité pro každého dlužníka, aby mzdy stále rostly, protože i úvěr se pak jednodušeji splácí. Je totiž žádoucí, aby nám splátka zabírala menší část mzdy. (Petr Syrový, 2009, s. 118.)

Lidí s průměrnou měsíční mzdou v ČR, podle Českého statistického úřadu, je jedna třetina. (Echo24, ČTK, c2018)

Vzhledem k vývoji sazeb a vývoji cen nemovitostí v ČR je potřeba znázornit graf s vývojem hrubých mezd od roku 2009. Graf na obrázku níže zobrazuje vývoj mezd v ČR.

Obrázek 4: Vývoj průměrných hrubých mezd 2009 - 2018

Výše mzdy v Kč



Zdroj: Data Český statistický úřad, vlastní zpracování

Bonita

Bonita je hodnotící parametr, který sleduje platební schopnost. Je to odhad banky, zda bude úvěr spolehlivě splácen. Bonita je pro pracovníka banky velmi důležitá, ten se podle ní rozhoduje, jestli je žadatel pro banku a pro splácení úvěru vhodným kandidátem. Pokud je bonita přijatelná a klient nic neskrývá, tak většinou nemá banka důvod zamítnout žádost o úvěr.

U bonity klienta se obecně sleduje především:

- příjmy/mzda,
- výdaje,
- věk
- pohlaví,
- profese,
- nejvyšší dosažené vzdělání,
- rodinný stav, počet dětí.

(Papoušek Václav, 2018, s. 40 – 43)

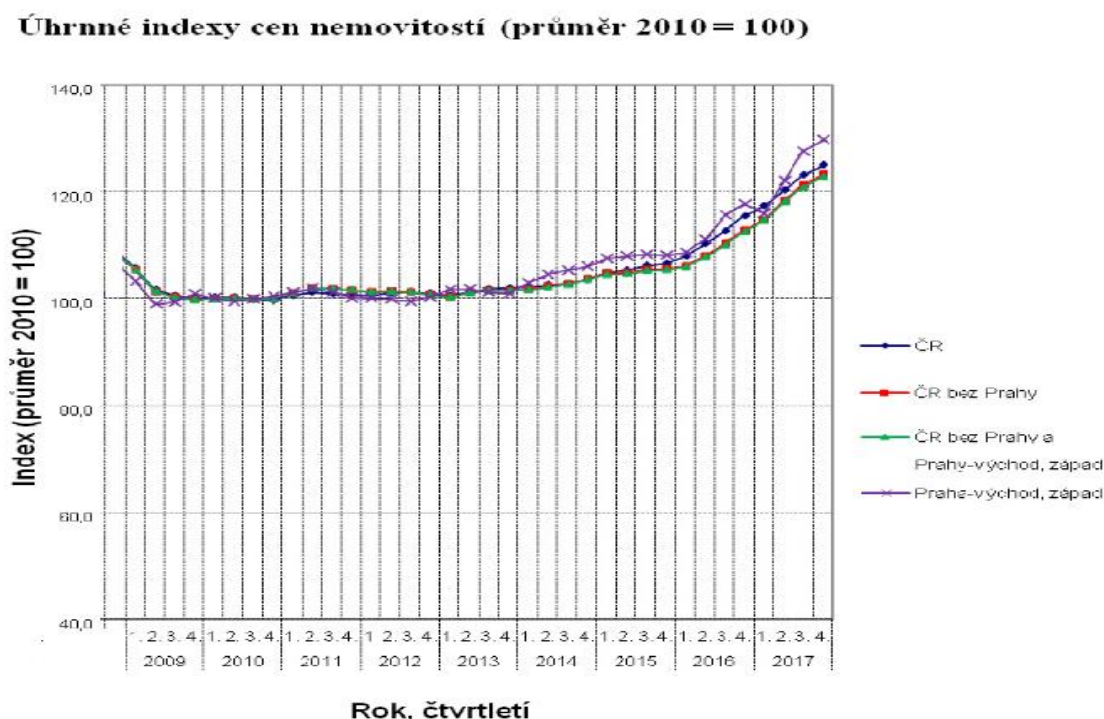
Nejsledovanější částí bonity pro banky jsou příjmy a výdaje. Mezi akceptovatelné příjmy zahrnují banky především pravidelný přísun prostředků. Konkrétně je to mzda od zaměstnavatele nebo příjem z podnikání. Každá banka má i další akceptovatelné příjmy, ty se ale u každé instituce liší, jsou to totiž tzv. doplňkové příjmy. Ty už někdy nebývají tak pravidelné, a proto každá banka přistupuje k těmto získaným prostředkům individuálně. Jsou to např. příjmy z pronájmu, výsluhové renty, rodičovský příspěvek, starobní důchod, výživné na děti. (Metodika České spořitelny, 2018, s. 21)

Dalším neméně důležitým kritériem jsou již zmíněné výdaje. Mezi výdaje patří zejména splátky stávajících úvěrů, půjček, kontokorentů a kreditních karet. Výdaje jsou sledovány především z důvodu zatížení klientova rozpočtu. Pokud výdaje v součtu s budoucí splátkou překračují již zmíněné ukazatele DTI a DSTI nebo celkový klientův příjem, tak je to pro banky nevyhovující. Dále banky sledují splátky úvěrů, které již klient splácí. Banky nahlíží do registru BRKI (bankovní registr clientských informací), NRKI (nebankovní registr clientských informací) a registru dlužníků SOLUS. Z těchto registrů je schopna banka zjistit, jakou má klient platební historii a zda není zapsán v registru SOLUS jako neplátce. Pokud jsou registry v pořádku a klient řádně splácí, má tedy dobrou platební historii, tak klient posouzením projde. Celý tento proces se nazývá prescoring. Pokud klient neprojde tímto zpravidla prvním krokem, tak nelze klientovi poskytnout úvěr.

3.4 Trh s nemovitostmi v ČR

Trh nemovitostí v ČR má poslední dobou stoupající tendenci. V roce 2009 byly nemovitosti s cenou na vysoké úrovni, pak ale začaly klesat a na několik let se ustálily. Až koncem roku 2013 začaly ceny zase stoupat a do roku 2018 se už nezastavily. Vzhledem ke stoupajícím sazbám hypoték a stoupaní cen nemovitostí nastává problém, že většina obyvatel nedosahuje na koupě vlastního bydlení. Na obrázku níže lze vidět, jak se vyvíjely ceny napříč ČR od roku 2009.

Obrázek 5: Index cen nemovitostí 2009 – 2018



Zdroj: Český statistický úřad

ČNB se snaží částečně problém vyřešit a mimo jiné je i její funkcí chránit finanční sektor, a proto zavádí přísnější směrnice. Chce zamezit tomuto růstu cen nemovitostí. Ceny nemovitostí jsou na velmi vysoké úrovni, nejvíce vzrostly v roce 2017 i v rámci celé EU a to až o 16 procent. Centrální banka také dlouhodobě sleduje nadhodnocení cen bytů, v roce 2017 to bylo 14 procent. (Kamila Ondráčková, c2018)

Největším problémem je právě konkrétně trh s byty. Ve velkých městech se především lidé poptávají po bytech a tam jsou již na takové úrovni, že financování pomocí úvěru je pro

žadatele nedosažitelné.

3.4.1 Daň z nabytí nemovité věci

Dalším nákladem pro klienty, který vstupuje do celkové pořizovací ceny nemovitosti, je daň z nabytí nemovité věci. Tato daň a její výpočet je určena zákonným opatřením senátu o dani z nabytí nemovitých věcí č.340/2013 Sb. Výše daně je 4% z ceny úplatou nabytého vlastnického práva k nemovité věci. Od 1. listopadu 2016 se zákon výrazně změnil a to tak, že povinnost platit daň je určena nabyvateli. Základem pro výpočet ceny je 100 % hodnoty nabývací a z této výsledné ceny jsou odvedeny 4%. Pouze v případech přesně stanovených v paragrafu §12 Postup určení nabývací hodnoty, se odvádí 4 % ze 75 % hodnoty nabývací. Povinnost podat přiznání k dani má nabyvatel do tří měsíců od zápisu vlastnického práva k nemovitosti v příslušném katastru nemovitostí. (Zákonné opatření senátu o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340/2013 Sb.)

Například v případě koupě rodinného domu za cenu 2 000 000,- je povinnost zaplatit daň ve výši 80 000,-

3.4.2 Vývoj cen bytů 2009 - 2018

Největším problémem vzniká u financování bytů ve velkých městech. Cena za m² za poslední roky rapidně stoupla oproti předchozím a s kombinací nároků na vlastní zdroje, přísnějších doporučení ukazatelů DTI, DSTI je téměř nemožné ve velkých městech získat úvěr na byt pro člověka s průměrnou mzdou. Žadatel s průměrnou mzdou již nedosáhne na byt např. v Brně o rozloze 45metrů čtverečních. Pokud dále započítáme do ceny bytu daň z nabytí nemovitosti, tak se koupě bytu stává již zcela uzavřenou kapitolou. Dá se s jistotou tvrdit, že pro člověka s tímto příjmem zůstává jen omezené množství variant. Níže v tabulce je vidět přímo v číslech, jak se ceny v čase zvyšují.

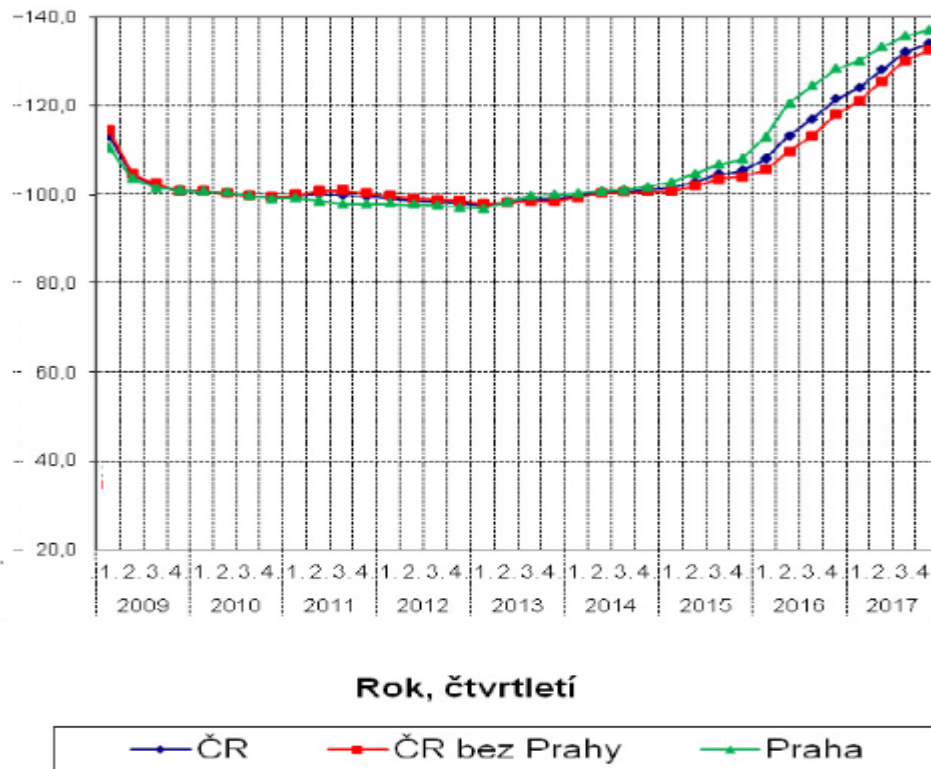
Tabulka 5: Vývoj cen bytů, cena za m²

	2009	2010	2012	2014	2016	12/2018
Praha	52 795 Kč	45 739 Kč	44 523 Kč	45 851 Kč	58 703 Kč	83 436
Středočeský	23 480 Kč	22 529 Kč	20 656 Kč	21 135 Kč	22 554 Kč	40 643
Jihočeský	15 271 Kč	16 749 Kč	16 050 Kč	15 624 Kč	17 447 Kč	38 809
Plzeňský	20 593 Kč	19 268 Kč	17 821 Kč	17 978 Kč	21 490 Kč	41 793
Karlovarský	15 477 Kč	13 415 Kč	13 331 Kč	12 642 Kč	12 263 Kč	40 643
Ústecký	10 393 Kč	8241 Kč	8915 Kč	7153 Kč	7197 Kč	17 758
Liberecký	18 893 Kč	15 439 Kč	13 290 Kč	12 998 Kč	16 008 Kč	36 916
Královéhradecký	20 495 Kč	19 775 Kč	18 213 Kč	18 619 Kč	18 775 Kč	42 742
Pardubický	20 846 Kč	18 948 Kč	18 272 Kč	19 425 Kč	24 429 Kč	38 101
Vysočina	17 930 Kč	16 176 Kč	15 826 Kč	15 391 Kč	17 670 Kč	32 826
Jihomoravský	27 339 Kč	26 186 Kč	25 156 Kč	25 155 Kč	30 495 Kč	60 394
Olomoucký	20 631 Kč	17 689 Kč	16 421 Kč	15 576 Kč	18 669 Kč	47 571
Zlínský	21 413 Kč	18 676 Kč	17 122 Kč	16 930 Kč	19 129 Kč	38 714
Moravskoslezský	17 365 Kč	14 983 Kč	13 550 Kč	12 990 Kč	14 613 Kč	23 199

Zdroj: Mesec.cz, vývoj cen v jednotlivých krajích

Ceny bytů v roce 2008 byly na hodnotě 120%, zaznamenaly pokles v roce 2009 na hodnotu 100 %. Ceny se ustálily na několik let, začaly opět stoupat na začátku roku 2015. V roce 2018 se zvýšily téměř o 40 % oproti únosné hladině v roce 2009. Na následujícím grafu je vidět nárůst bytů napříč celou ČR.

Obrázek 6: Index cen bytů 2009 – 2018
Indexy cen bytů (průměr 2010 = 100)



Zdroj: Český statistický úřad

3.5 Nové doporučení ČNB

Nové doporučení upravuje limity pro tři ukazatele (LTV, DTI, DSTI), které jsou poslední dobou středem pozornosti a následkem jejich zpřísnění jsou hypoteční úvěry méně dostupné, než tomu bylo před zavedením těchto doporučení. Hlavním problémem, který z této skutečnosti plyne, je nemožnost dosáhnout s průměrnou čistou mzdou např. na úvěr 3 mil. Kč.

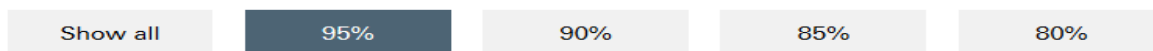
3.5.1 LTV

Výše poměru LTV je regulována doporučeními ze strany České národní banky. Před směrnicí, vyhlášenou v dubnu 2018, mohly banky poskytovat výši LTV až do 100% zástavní hodnoty nemovitosti. Toto zrušilo již nové doporučení a postupné omezení ze strany ČNB. Maximální možná výše dle doporučení je 90%, ale ČNB doporučuje poskytovat ideálně 80% a méně. Např. Česká spořitelna z vlastní iniciativy již nenabídne vyšší hodnotu než 85% LTV. Naopak u Hypoteční banky v současnosti lze ještě dosáhnout 90% zástavní hodnoty nemovitosti.

Např. banky ve Velké Británii nabízí LTV v maximu 95%. Obrázek níže obsahuje nabídku banky HSBC UK při 95% LTV

Obrázek 7: Nabídka 95% LTV

Select your LTV:



Fixed Rate Mortgages

95% Maximum Loan to Value (LTV)

Mortgage	Initial interest rate*	Followed by a Variable Rate, currently*	Initial interest rate period*	Overall cost for comparison (APRC)*
2 Year Fixed Fee Saver	2.99% fixed	4.19%	2 Years fixed rate until 30.04.21	3.9% APRC
3 Year Fixed Fee Saver	3.29% fixed	4.19%	3 Years fixed rate until 30.04.22	4.0% APRC
5 Year Fixed Fee Saver	3.49% fixed	4.19%	5 Years fixed rate until 30.04.24	4.0% APRC

Zdroj: Hsbc.co.uk, fixované sazby při 95% LTV

3.5.2 DTI (Debt To Income)

Pro tento ukazatel zadluženosti ČNB nařídila následující podmínky: Výše tohoto zadlužení nesmí přesáhnout násobek čísla 9. Banky ve výjimečných případech mohou přistoupit i k 10 ti násobku ročního příjmu a tím tak překročit horní hranici. (Marek Zeman, c2018)

Např. klient, který má čistou průměrnou měsíční mzdu v ČR (24 000 Kč), ročně příjem tedy 288 000 Kč, může být v součtu zadlužen až ve výši 2 592 000 Kč.

3.5.3 DSTI (Debt Service To Income)

Zde ČNB snížila procento a to s horní hranicí 45%. Výše splátky tedy nesmí představovat více jak 45% průměrného čistého měsíčního příjmu. (Marek Zeman, c2018)

Pokud bude klient s čistou mzdou 24 000 Kč žádat o úvěr, tak měsíční splátka nesmí překročit 10 800 Kč. Zároveň se však nesmí opomenout, že se klient musí vejít do ukazatele DTI. Pokud klient s touto mzdou může podle parametru DTI žádat o výši úvěru až 2 592 000 Kč, tak podle ukazatele DSTI nesmí být splátka vyšší než 10 800. U úvěru se splatností 30 let, úrokem 3% vychází splátka na 10 927 Kč. V tomto případě by klient se svojí mzdou na úvěr nedosáhl z důvodu překročení horní hranice DSTI, splátka 10 927 Kč = 45,5%. Samozřejmostí je, že by klient měl jen tuto splátku a žádnou jinou.

ČNB však v těchto specifických případech přistupuje k řešení, že 5% těchto skutečností by banky mohly brát jako vyhovující. Kdyby Česká národní banka striktně trvala na tvrdém dodržování, tak by to vedlo podle jejich slov až k přílišnému nátlaku. (Marek Zeman, c2018)

4 PRAKTICKÁ ČÁST

Tato část bude zaměřena na konkrétní problematiku úvěrování. Budou zde uvedeny příklady úvěrování nemovitosti s danou cenou v konkrétní lokalitě a koupě nemovitosti bude realizována prostřednictvím realitní kanceláře. Ve výpočtech úvěru se budou objevovat jak nároky na mzdu, tak ukazatele zadluženosti. V neposlední řadě zde bude srovnání dvou forem financování pomocí hypotéky a také úvěru ze stavebního spoření. Do výpočtu bude vstupovat i spotřebitelský úvěr jiný než na bydlení, který je poslední dobou náhradou vlastních zdrojů, potřebných k dofinancování.

4.1 Předmět financování

Předmětem financování bude reálný byt v Brně v Dolních Heršpicích, ulice Benáčkova. Jedná se o byt 2 + kk s podlahovou plochou 38 m² ve 2. podlaží. K bytu náleží balkon a sklep. Byt je zatím ve výstavbě, ale plánované dokončení je duben 2019, jedná se tedy o zcela nový byt. Byt se nachází v klidné lokalitě, spíše dále od centra, ale dostupnost do středu města je cca 15 minut. Jedná se o novostavbu, takže v prvních několika letech není třeba počítat s rekonstrukcí či rozsáhlými opravami. Viz obrázek.

Obrázek 8: Byt 2+kk, Brno, Benáčkova



Zdroj: M&M Reality

Kupní cena bytu je 2 690 000,-. Tedy cena za metr čtvereční odpovídá částce 70 789,-, což téměř koresponduje s průměrnou cenou v Jihomoravském kraji, která činí k prosinci 2018 lehce přes 60 tisíc korun. Viz. tabulka č. 5: vývoj cen, cena za m². Prodej této nemovitosti zprostředkovává realitní kancelář M&M Reality a nabízí i vyřízení hypotečního úvěru. Ve většině případů si tato realitní kancelář vezme provizi 5 % za zprostředkování prodeje a kompletního servisu spojeného s prodejem. Budeme tedy počítat z provizí 5 %.

4.1.1 Náklady vstupující do pořizovací ceny a možnosti financování

Mezi hlavní náklady, které vstoupí do pořizování bytu, jsou zejména:

- kupní cena bytu (2 690 000,-),
- provize realitní kanceláři (134 500 Kč),
- 4% daň z nabytí nemovitosti (107 600 Kč), nejedná-li se o novostavbu
- poplatky spojené s uzavřením smlouvy o úvěru (podle typu úvěru)

Lze tedy říci, že cena pořizování se bude pohybovat v případě bytu v ulici Benáčkova, na hodnotě minimálně 2 824 500 Kč. Samotná kupní cena není tedy jediným nákladem a proto je potřeba započítat i provizi realitní kanceláři, která je jedním z velkých nákladů. Další je pak daň z nabytí nemovitosti, která musí být podána do tří měsíců od zapsání vlastnictví do katastru nemovitostí. Naštěstí je to jeden z poplatků, který se dá řešit až po vyřízení všech náležitostí spojených s koupí. V tomto případě však není třeba daň řešit. Jedná se o novostavbu bytu a tak se tohoto případu netýká a nebude s ní počítáno. Dalším méně nákladným jsou již zmíněné poplatky za uzavření úvěru, které se budou lišit typem úvěru.

Pokud vezmeme v úvahu výše spočítanou kupní cenu, tak z ní plynou i nároky na příjmy, se kterými by měl klient disponovat. V úvahu je brán klient, který nevlastní žádnou jinou nemovitost. Pokud by tedy chtěl tento klient žádat o úvěr, tak nelze počítat s cenou 2,8245 milionu, ale jen cenou 2,69 mil. Banka ani stavební spořitelna neumožní klientovi poskytnout úvěr na koupi i na zmíněnou provizi.

V tomto případě lze počítat buď s 80, nebo 90% LTV. Banka nebo stavební spořitelna je zde schopna v případě poskytnutí 80 % LTV přidělit úvěr ve výši 2 152 000,-. Zbylou částku (538 tisíc) musí klient uhradit z vlastních zdrojů nebo má možnost ji dofinancovat dalším úvěrem,

případně kombinací více úvěrů. Pakliže klient zvolí 90% LTV, tak je přidělení úvěru ve výši 2 421 000,-, zbývá pak dofinancovat 269 000,-. Jak již bylo uvedeno v teoretické části, tak ČNB omezila hranici LTV na 90 % a to i v součtu více úvěrů určených na bydlení, tuto hranici klient nesmí překročit. Takže abychom zafinancovali 100 % kupní ceny bez nutnosti použití vlastních zdrojů, vyplývají z toho následující možnosti:

1. HÚ ve výši 80 % + 10 % úvěr stavební spoření a zbytek pomocí neúčelového spotř. úvěru
2. HÚ ve výši 80 % + 538 tisíc dofinancovat neúčelovým spotř. úvěrem.
3. HÚ ve výši 90 % + 269 tisíc spotřebitelský úvěr
4. Úvěr ze stavebního spoření ve výši 80 % LTV + 538 tisíc spotřebitelský úvěr
5. Úvěr ze stavebního spoření ve výši 90 % LTV + 269 tisíc spotřebitelský úvěr

U všech možností je dodržena maximální dovolená hranice pro LTV do 90 %. Kladen důraz pak bude na splnění ukazatelů DTI a DSTI. Následující tabulka nám porovná součty splátek všech možností.

Tabulka 6: Přehled a součet splátek

	Výše HÚ a LTV	Úvěr ze SS, překlenovací / přidělený úvěr	Spotř. úvěr	Celkem	Součet LTV
1.	2 152 000/ 80 %	269 000/ 10 %	269 000,-	2 690 000 Kč	90%
	splátka 8 648,-	spl. 1907,- / 2 287,-	splátka 3667,-	14 222,-	
2.	2 152 000/ 80 %		538 000,-	2 690 000 Kč	80%
	splátka 8 648,-		splátka 7334,-	15 982,-	
3.	2 421 000/ 90 %		269 000,-	2 690 000 Kč	90%
	splátka 10 804,-		splátka 3667,-	14 471,-	
		Úvěr ze SS, překlenovací / přidělený úvěr	Spotř. úvěr	Celkem	Součet LTV
4.	2 152 000/ 80 %		538 000,-	2 690 000 Kč	80%
	spl. 8 759,- / 11 836,-		splátka 7334,-	16 093,-	
5.	2 421 000/ 90 %		269 000,-	2 690 000 Kč	90%
	spl. 11 566,- / 13 316,-		splátka 3667,-	15 233,-	

Zdroj: Vlastní zpracování + kalkulátor Raiffeisen SS

V tabulce 6 se v možnosti č. 1 objevuje financování pomocí HÚ ve výši 80 %, úroková sazba u tohoto úvěru je brána průměrná z roku 2018 a to 2,49 % p. a., se splatností 29 let a délkou fixace 5 let. Dalších 10 % je financováno pomocí překlenovacího úvěru, tento produkt je přímo určený k dofinancování koupě a zde je úroková sazba během fáze překlenovacího úvěru ve výši 4,89 % p. a. (sazba nabízená Raiffeisen stavební spořitelnou k datu 18. 3. 2019) a ve fázi přiděleného úvěru ze stavebního spoření je sazba 3,1 % p. a. (sazba nabízená Raiffeisen stavební spořitelnou k datu 18. 3. 2019). Splátky obou fází úvěru ze stavebního spoření jsou vidět v tabulce. Zbylých 269 tisíc je řešeno formou spotřebitelského úvěru jiného než na bydlení a tak není třeba řešit omezení v LTV. Tento úvěr je úročen sazbou 7 % p. a. se splatností 8 let. Dohromady splátky všech tří produktů dávají měsíční splátku 14 222,-. Do součtu splátek vstupuje splátka hypotéky, splátka neúčelového úvěru a splátka překlenovacího úvěru. Splátka fáze přiděleného úvěru není v součtu, jelikož nastává až po 10 ti letech splácení. Pro výpočet potřebného příjmu se pohlíží na splátky, které nastanou ihned po načerpání úvěru.

V možnosti číslo 2 je financováno stejným HÚ a výší LTV jako v možnosti 1, ale s rozdílem, že zde je celých zbylých 20 % (538 tisíc) řešeno spotřebitelským úvěrem jiným než na bydlení. Tento úvěr má stejné parametry jako v předchozí možnosti s rozdílem, že splátka i výše úvěru je 2x vyšší. Součet splátek představuje 15 982,- měsíčně. Na první pohled je vidět, že splátka je skoro o 2 tisíce korun měsíčně vyšší oproti možnosti 1 a logicky zde budou vyšší nároky na příjmy.

Možnost číslo 3 trochu mění situaci a objevuje se zde hypoteční úvěr ve výši 90% LTV, za tento typ úvěru si banky určují vyšší sazbu, vyšší LTV = vyšší riziko pro banku. Tento úvěr je úročen sazbou 3,29 % (sazba nabízená Hypoteční bankou datu 4. 3. 2019), splatnost opět 29 let. V této variantě již nelze dofinancovat úvěrem ze stavebního spoření a tak je zde 269 tisíc řešeno spotřebitelským úvěrem se stejnými parametry jako v možnosti 1. Součet splátek 14 471,-. Konečná splátka je velmi podobná první možnosti.

V možnosti číslo 4 už bude prioritně financováno pomocí překlenovacího úvěru ze stavebního spoření ve výši 80 % LTV, tedy zde nastává situace, kdy ta větší část bude financovaná úvěrem ze stavebního spoření a nebude se zde vůbec objevovat HÚ. Úvěr ze stavebního spoření ve výši 2, 152 mil. je zde úročen sazbou 2,84 % p. a. (sazba nabízená Raiffeisen stavební spořitelnou k datu 18. 3. 2019) ve fázi překlenovací. Ve fázi přiděleného úvěru bude úroková sazba ve výši 2,99 %. Splatnost 29 let a délka fixace sazby 5 let. 538 tisíc řešeno spotřebitelským úvěrem se stejnými parametry jako v možnosti č. 2. Součet splátek je na hodnotě 16 093,- Zde je vidět, že

je výše součtu splátek podobný jako v možnosti 2.

Možnost číslo 5 je řešena překlenovacím úvěrem ve výši 90 % LTV s úrokovou sazbou 3,69 % p. a. Ve fázi přiděleného úvěru sazba 2,99. Fixace a splatnost jako v předchozí variantě 4. Výše součtu splátek 15 233,-. Velice blízko možnosti č. 2.

4.1.2 Zhodnocení nákladovosti všech možností a požadavky na příjmy

Předešlá kapitola zjistila několik možností, jakým způsobem lze zajistit koupi bytu s cenovkou 2 690 000,-. V každé možnosti se objevily nejméně dvě varianty úvěru. Každá z možností splňuje požadavky na výši LTV. I kombinace HÚ a úvěru ze stavebního spoření také v součtu splňují maximum 90% LTV. Bylo identifikováno, že různé kombinace mění výslednou výši splátky. Tato kapitola se bude věnovat daleko důležitějším faktorům a tím jsou požadavky na příjmy a nákladovost všech možností. U všech možností bude také určeno, jaký je třeba příjem, který splní požadavek DSTI a zároveň i DTI. Následující tabulky znázorňují celkovou nákladovost jednotlivých úvěrů i součet úroků dohromady. Je uvedena možná daňová úspora i výsledek celkového přeplatku po odečtení daňové úspory. Z tabulek je velmi zřejmé, že ne vždy je třeba při rozhodování o volbě financování brát ohled jen na výši splátky nebo na úrokovou sazbu. Velkou roli totiž hraje i kombinace úvěrů a nakonec i celková nákladovost.

Tabulka 7: Nákladovost financování

1. možnost

2. možnost

3. možnost

Výše HÚ 80 % LTV	2 152 000	Výše HÚ 80 %	2 152 000	Výše HÚ 90 %	2 421 000
přeplatek	871 823	přeplatek	871 823	přeplatek	1 338 942
daňová úspora	130 773	daňová úspora	130 773	daňová úspora	200 841
Výše Úvěru ze SS	269 000	Výše Úvěru ze SS	x	Výše Úvěru ze SS	x
přeplatek	167 350	přeplatek	x	přeplatek	x
daňová úspora	23 300,-	daňová úspora	x	daňová úspora	x
Výše spotř. úvěru	269 000	Výše spotř. úvěru	538 000	Výše spotř. úvěru	269 000
přeplatek	83 077	přeplatek	166 154	přeplatek	83 077
daňová úspora	nelze	daňová úspora	nelze	daňová úspora	nelze
Výše splátky	14 065,-	Výše splátky	15 825,-	Výše splátky	14 256,-
Celkem úroky	1 122 250	Celkem úroky	1 037 977	Celkem úroky	1 422 019
daňová úspora	-154 073	daňová úspora	-130 773	daňová úspora	-200 841
finální přeplatek	968 177,-	finální přeplatek	907 204,-	finální přeplatek	1 221 178,-

4. možnost

5. možnost

Výše SS 80 % LTV	2 152 000	Výše SS 90 % LTV	2 421 000
přeplatek	1 276 753	přeplatek	1 783 271
daňová úspora	189 900	daňová úspora	265 600
Výše Úvěru ze SS	x	Výše Úvěru ze SS	x
přeplatek	x	přeplatek	x
daňová úspora	x	daňová úspora	x
Výše spotř. úvěru	538 000	Výše spotř. úvěru	269 000
přeplatek	166 154	přeplatek	83 077
daňová úspora	nelze	daňová úspora	nelze
Výše splátky	16 093,-	Výše splátky	15 233,-
Celkem úroky	1 442 907	Celkem úroky	1 866 348
daňová úspora	-189 900	daňová úspora	-265 600
finální přeplatek	1 253 007,-	finální přeplatek	1 600 748,-

Zdroj: Vlastní zpracování s použitím úvěrové kalkulačky a portálu Raiffeisen stavební spořitelny

V tabulkách výše je počítáno s předpokladem, že u všech úvěrů bude po celou dobu splatnosti

stejná a neměnná sazba. Výkyvy trhu zde nelze předpovědět.

Je zde ale vidět, že tou nejméně nákladovou se jeví možnost číslo 2. Celkové její náklady činí 907 204,-. Nejlevnější volbou je tedy kombinace hypotečního úvěru ve výši 80 % LTV a neúčelového spotřebitelského úvěru. Pokud bychom pohlíželi jen na výši splátky, tak bychom zvolili variantu číslo 3. Zde je splátka o celých 1569 Kč nižší. Tento, v uvozovkách, nepatrný rozdíl dělá ve finálním přeplatku rozdíl celých 313 974 Kč. Pokud bychom měli najít výhody a nevýhody těchto dvou variant, tak varianta číslo 2 a její nevýhody:

- Vyšší splátka = vyšší nároky na DSTI,
- Větší zatížení rozpočtu domácnosti,

Výhody:

- nízká celková nákladovost,
- kombinace dvou úvěrů.

Varianta číslo 1 a její nevýhody:

- vyšší nákladovost,
- kombinace tří úvěrů.

Výhody:

- Nižší splátka = nižší nároky na DSTI

Toto je srovnání z pohledu celkových nákladů. Zde víme, že bychom volili radši menší celkové náklady. Ale pokud se podíváme z pohledu nároků na příjmy, tak budeme rozhodně volit takovou variantu, aby naše průměrná měsíční mzda prošla přes ukazatel DSTI a DTI. K výpočtu bude použita nejnižší výsledná splátka ze všech variant a tou je možnost č. 1. Aby tedy klient byl schopný svou mzdou financovat tuto možnost, tak potřebuje, aby splátka 14 068 Kč tvořila maximálně 45 % jeho průměrné měsíční mzdy. Klient v tomto případě tedy potřebuje mzdu ve výši 31 262,- čistého. Jako samozřejmost se bere, že klient nemá žádný jiný úvěr. S touto mzdou zde nelze zvolit jinou variantu než číslo 1, i přesto, že je v nákladovosti na druhém místě. Aby klient dosáhl na nákladově nejlevnější variantu, musel by disponovat mzdou 35 167 Kč. Pokud spočítáme parametr DTI pro mzdu, která je potřeba pro nejnižší

splátku, tak zjistíme, že s touto mzdou projdeme a můžeme financovat úvěr ve výši 2 690 000 Kč. Tato mzda totiž dovoluje úvěr ve výši až 3 376 296 Kč, za předpokladu, že projdeme parametrem DSTI.

Záměrně zde byly brány v potaz jen dvě varianty. Varianta s nejnižší splátkou z důvodu nejnižšího nároku na DSTI a pak ta nejlevnější varianta z důvodu nejnižší nákladovosti. Zbylé varianty mají logicky vyšší nároky na ukazatel DSTI a z důvodu právě vyšší nákladovosti by nebylo vhodné je doporučit.

Ze srovnání vyšly nejlépe varianty 1 a 2. Každá z variant obsahuje kromě celkového přeplatku i poplatky za zřízení úvěru, odhad a další. V následující tabulce bude srovnání, kde bude zřetelně vidět, která z variant na tom bude lépe v poplatcích.

Tabulka 8: Srovnání poplatků

Varianta 1

	Hypoteční úvěr	Úvěr ze stavebního spoření	Spotřebitelský úvěr
Poplatek za vyřízení	0 Kč	2 690 Kč + 2 690 Kč	1 795 Kč
Poplatek za odhad	4 400 Kč	0 Kč	0 Kč
Poplatek za vedení	0 Kč	320 Kč ročně, již zahrnut v celkovém přeplatku	0 Kč
Poplatek za vklad do KN	1 000 Kč	0 Kč	0 Kč
Součet	5 400 Kč	5 380 Kč	1 795 Kč
Celkem	12 575 Kč		

Varianta 2

	Hypoteční úvěr	Úvěr ze stavebního spoření	Spotřebitelský úvěr
Poplatek za vyřízení	0 Kč	x	1 795 Kč
Poplatek za odhad	4 400 Kč	x	0 Kč
Poplatek za vedení	0 Kč	x	0 Kč
Poplatek za vklad do KN	1 000 Kč	x	0 Kč
Součet	5 400 Kč		1 795,-
Celkem	7 195 Kč		

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce 8 je vidět, kolik nás v počátku ve variantě 1 stojí zřízení všech třech úvěrů. Proti Variantě 2 je to o 5 380 Kč více. I přes tuto skutečnost ale varianta 1 neztrácí své prvenství, pokud vezmeme celkový přeplatek první varianty, 968 177 a přičteme poplatky 12 575, tak se dostaneme k částce 980 752 Kč. V případě druhé varianty je součet 907 204 + 7 195, na hodnotě 914 399 Kč. Tyto propočtu jednoznačně potvrdily, že varianta č 2 je stále tou nejlevnější variantou i v nákladech na poplatky.

Dalším poplatkem, který se objeví v případě financování úvěrem na bydlení zajištěným nemovitostí, je pojištění nemovitosti a případná vinkulace pojištění. Pokud uzavřeme s bankou hypoteční úvěr, tak bude bankou kladen důraz na povinnost uzavřít pojištění nemovitosti a vinkulovat ve prospěch banky. Banky dávají možnost volné ruky v tomto případě a klient má možnost zvolit jakoukoliv z pojišťoven, která toto pojištění nabízí. Mezi specifikacemi podmínek ze strany banky bývá stanovení minimální částky pojistné hodnoty pojištění na živelná pojištění a někdy je požadováno i připojištění pro případ povodně a záplavy.

V případě bytu, který se objevuje v modelacích, bude požadovaná hodnota na 2 690 000,-. U bytu v 2. nadzemním podlaží a který není v blízkosti vodního toku nebo nádrže, nebude banka požadovat připojištění povodně a záplavy. Bude tedy konfigurováno pojištění na základní živelná pojištění, které požaduje banka. Dále ale bude modelováno komplexnější pojištění, které bude chránit celou nemovitost i domácnost a případné další škody způsobené například vlastníkem nebo bydlícími v tomto bytě. Pojištění nemovitosti je možno v několika variantách. Těmi jsou buď jen samotné pojištění nemovitosti s pojištěním domácnosti a dále pak i připojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti a odpovědnosti v občanském životě. Nebo pak jen různé kombinace všech. Co ale banka požaduje je jen pojištění nemovitosti a jeho vinkulace. Ostatní pojištění jsou již dobrovolná. Tabulka 9 znázorní povinnou variantu, kterou si v podmínkách většinou určují banky.

Tabulka 9: Kalkulace pojištění nemovitosti

Pojištění nemovitosti - požadované bankou
Místo pojištění: byt 42 m2, Benáčkova ulice, Brno
Pojistná nebezpečí:
Požár; výbuch; přímý úder blesku; pád letadla nebo sportovního létajícího zařízení nebo jeho části; vichřice; krupobití; sesuv půdy, zřícení skal nebo zemin; zemětřesení; sesuv nebo zřícení sněhových lavin; pád stromů, stožárů nebo jiných věcí, pokud nejsou součástí pojištěné věci; tíha sněhu a námrazy; aerodynamický třesk; kouř; únik kapaliny z technických zařízení; náraz vozidla; mráz na vodovodním a topném systému; odcizení věci krádeží vloupáním nebo loupeží; vandalismus; poškození nebo zničení elektronických a strojních zařízení z jiných příčin; poškození a zničení skel z jiných příčin; atmosférické srážky; zpětné vystoupení vody z odpadního potrubí; poškození, zničení pojištěné stavby živočišnými škůdci; poškození, zničení nebo odcizení zahradní architektury; náhrada ztráty vody.
Spoluúčast 1 000 Kč
Cena pojištění ročně 1 926 Kč

Zdroj: vlastní modelace, aplikace SUS, Česká podnikatelská pojišťovna, a.s.

V tabulce je vidět, jaká pojistná nebezpečí nabízí konkrétní pojistný produkt pojišťovny. Takto nakonfigurované pojištění bance postačí, aby byly splněny její podmínky. Pokud se bude takovéto pojištění uzavírat, tak je třeba, aby již do smlouvy bylo vepsáno, že bude vinkulováno ve prospěch konkrétní banky nebo spořitelny. Tabulka 10 níže bude obsahovat povinné pojištění pro banku a pak volitelné pojištění domácnosti a odpovědnosti.

Tabulka 10: Pojištění nemovitosti, domácnosti, odpovědnosti

Pojištění nemovitosti - požadované bankou	Pojištění domácnosti
Místo pojištění byt 42 m2, Benáčkova ulice, Brno	Pojistná částka 500 000 Kč
Pojistná nebezpečí: Viz. Tabulka 9	Pojistná nebezpečí Viz. pojištění nemovitosti
	Spoluúčast: 1 000 Kč
	Cena pojištění ročně: 1 120 Kč
	Pojištění odpovědnosti
	Pojistná částka 4 000 000 Kč
	Pojistná nebezpečí Pojištění odpovědnosti z vlastnictví a odpovědnost v občanském životě
Spoluúčast 1 000 Kč	Spoluúčast: 15 % (max. 10 tisíc)
Cena pojištění ročně 1 926 Kč	Cena pojištění ročně: 739 Kč
Celkem po slevách 2 908 Kč ročně	

Zdroj: vlastní modelace, aplikace SUS, Česká podnikatelská pojišťovna, a.s.

V tabulce výše je vidět kombinace pojištění nemovitosti, domácnosti a odpovědnosti z vlastnictví a odpovědnosti v běžném občanském životě. Rozdíl oproti základnímu pojištění nemovitosti je cena o necelých tisíc korun. Z tohoto plyne, že pojištění už není tak zatěžujícím nákladem při pořízení nemovitosti. Cena kolem tří tisíc korun ročně se určitě vyplatí. Už jen při pohledu na rozsah pojistného krytí. Pokud banka má nárok pojistit nemovitost, tak by bylo již

na místě si nechat propočítat rozšířenější variantu, která už nevychází o moc drah.

4.1.3 Financování provize realitní kanceláři a daně z nabytí nemovitosti

Žádná z předešlých kapitol nevyřešila problém se zaplacením provize RK a daně z nabytí. Záměrně bylo ponecháno až na konec, protože zaplacení daně z nabytí se řeší až po zápisu vlastnického práva kupované nemovitosti. Problém však nastává v případě zaplacení provize realitní kanceláři. RK požaduje zaplacení provize již při zájmu o zmiňovanou nemovitost, takže klient musí provizi zafinancovat ze svého nebo z jiných zdrojů, kromě jakékoliv formy úvěru. Prakticky to funguje tak, že si klient vyhlídne nemovitost, kontaktuje realitní kancelář, že má zájem a sepíše rezervační smlouvu. Za rezervační smlouvu si ale realitní kancelář účtuje rezervační poplatek a ten odráží právě zmíněnou provizi. Rezervační poplatek se pohybuje mezi 3 – 10 % z kupní ceny.

Pokud by se tedy stalo, že by klient neměl žádné vlastní zdroje a v prvopočátku si vzal úvěr na provizi RK, tak by si mohl zadělat do budoucna na problémy. Protože při následném žádání o HÚ nebo úvěr ze stavebního spoření, či pak o spotřebitelský úvěr, by nemusel bonitně vyjít. Kdyby tak klient učinil, tak by se mzdami v předchozích kapitolách neprošel přes ukazatel DSTI a nezafinancoval ani jednu z variant. Proto je třeba myslet na to, že to zcela bez vlastních zdrojů nejde.

Naštěstí u daně z nabytí nemovitosti jde příslušný finanční úřad požádat o splátkový kalendář a daň uhradit v několika splátkách. Na základě posouzení žádosti finanční úřad přistoupí nebo nepřistoupí k žádosti. Tímto ale docházíme k závěru, že ani daň z nabytí již nelze financovat z cizích zdrojů, protože ve výpočtech mzda vycházela těsně na úhradu kupní ceny nemovitosti. V případě bytu na ulici Benáčkova se jednalo o novostavbu, tak bylo od daně z nabytí osvobozeno. Na základě všech výpočtů by stejně ani jedna z variant nevyřešila peníze na úhradu daně v případě potřeby.

4.1.4 Žadatel s průměrnou měsíční mzdou v ČR

V předchozích kapitolách vycházely výpočty z ceny vybraného bytu v Brně. A na základě jeho ceny a dalších poplatků byly modelovány případy financování a z nich vycházely požadavky na příjmy. V této kapitole budeme zvažovat klienta bez vlastnictví jiné nemovitosti s průměrnou

mzdou v ČR v roce 2018, což představuje 31 851,- hrubého, čistého 24 011,-. Dle této mzdy budeme teprve počítat formu úvěrování. Půjdeme na to tedy opačným způsobem oproti předchozím výpočtům.

Podle ukazatele DTI klient s touto mzdou smí žádat o úvěr ve výši 2 592 000 Kč, jak již bylo popsáno v kapitole „DTI“ v teoretické části. Součet všech splátek, podle ukazatele DTI, nesmí přesáhnout 10 805 Kč za měsíc. Těmito ukazateli se budeme řídit i v této kapitole a podle toho bude přizpůsobena kombinace financování. Pokud máme stanovená jasná kritéria, tak je možné dle nich konfigurovat kombinace financování.

Z předchozích výpočtů bylo zjištěno, že nejlevnější, či nejvhodnějšími kombinacemi jsou hypoteční úvěr + stavební spoření + spotřebitelský úvěr nebo hypoteční úvěr + spotřebitelský úvěr. Zde budeme tedy vycházet z těchto dvou variant. Pokud se ale vrátíme k výpočtům, tak zmíněné varianty nám nevyhovují z důvodu součtu splátek. Celkový součet těchto variant přesahuje náš požadavek na splátku maximálně 10 800,-. V tabulce 6: Přehled a součet splátek, je to přehledně vidět.

Aby klient s průměrnou mzdou dosáhl na co největší úvěr a zafinancoval tak největší část kupní ceny a zároveň se vešel do limitu, musí zvolit HÚ s 90% LTV. Tedy výši úvěru 2 421 000,- se splátkou 10 804,- a splatností 30 let. Zde je velmi zřetelné, že už neexistuje žádný prostor pro další úvěr, takže zde klient už nemá šanci další část kupní ceny zafinancovat jiným úvěrem.

Klient má tedy jen pár možností, jak problém vyřešit, a těmi jsou:

- disponovat vlastními prostředky ve výši 269 000 Kč,
- najít nemovitost s podstatně nižší kupní cenou,
- hledat nemovitost s kupní cenou maximálně ve výši 2 421 000 Kč.

Ideálním řešením pro klienta je si nejprve nechat spočítat kombinace úvěrů tak, aby součet jejich splátek odpovídal ukazateli DSTI podle jeho mzdy. Výsledek pak určí maximální možnou výši úvěru. Pak může klient přistoupit k výběru nemovitosti s patřičnou kupní cenou. Obrovskou nevýhodou u klienta s průměrnou mzdou je fakt, že disponuje relativně malou mzdou a s ní nemá tolik možností. V tomto případě je klient opravdu tlačěn do nelehké situace a měl by v konečném důsledku disponovat nemalými vlastními prostředky. Ty jediné řeší právě problémovou situaci s koupí nemovitosti. Klient s průměrnou mzdou nemá tolik možností kombinovat různé úvěry, aby v součtu umožnily úhradu celé kupní ceny. Parametr DSTI je pro

tohoto klienta opravdu nekompromisní. Podle mého názoru je pro tohoto klienta ukazatel až diskriminační.

4.1.5 Vyhodnocení a identifikace dopadů a doporučení řešení

Při pohledu na modelovou situaci s bytem v Brně, který byl vybrán a který jsme se snažili všemi způsoby zafinancovat, jde usoudit, že zde vzniká obecně několik problémů. Těmi hlavními jsou chybějící finance na úhradu provize realitní kanceláři a na daň z nabytí vlastnictví nemovitosti. I přes to, že není třeba zde daň z nabytí řešit, tak je jedním z největších problémů.

Klient se mzdou vypočítanou podle výše celkové splátky by alespoň dosáhl na úhradu celé kupní ceny. Pakliže přijde klient s průměrnou mzdou v ČR, tak tuto naši konkrétní nemovitost ani nekoupí bez vlastních zdrojů a nebude mít ani na úhradu provize, ani na daň z nabytí, pokud bude třeba. Výhodami, které se dají z nových doporučení ČNB odvodit, jsou:

- snaha o žádání nižší celkové výše úvěru,
- tlak na žadatele, aby byli nuceni žádat o úvěr s nižšími splátkami,
- stěhování obyvatel z velkých měst na jejich okraje, či dokonce úplně mimo město,
- nižší počet neplatičů z důvodu těžké finanční situace.

Pokud se ale podíváme z druhé stránky věci, tak ČNB způsobila situaci, kdy se klienti snaží ukazatele obejít. V různých kombinacích úvěrování jsme byli svědky, že je klient schopen si vzít i tři různé úvěrové produkty na jednu financovanou nemovitost. Zde je pak postrádán cíl ČNB, aby se lidé méně zadlužovali. V konečném důsledku je to horší situace oproti tomu, kdyby byly povoleny např. hypoteční úvěry ve výši 100 % LTV, jak tomu bylo dříve. I z pohledu poplatků je kombinace více úvěrů pro klienta velmi nevýhodná. Nemluvě o situaci, kdy jde obejít zákon úplně a je možná i kombinace úvěrů určených na bydlení ve výši 100 % LTV. Zde nebude modelováno, protože je to v rozporu s ukazateli.

Moc doporučení, jak tuto situaci na trhu řešit neexistuje, ale ČNB by měla uvážit několik skutečností. Těmi jsou hlavně nízké mzdy oproti cenám nemovitostí ve velkých městech, zde jsou pracující diskriminováni a nemají téměř žádnou možnost se v místě pracoviště usadit. Pokud totiž vezmeme například v úvahu, že klient pracuje ve městě a případně potřebuje

dojíždět vlastním vozem, který si vzal na úvěr a chtěl by si koupit v místě pracoviště byt, tak splátka za vůz mu zavře cestu ke koupi nemovitosti. Z toho plyne i skutečnost, že z těchto mezd klient neuspoří závratnou sumu a tak do budoucna nemůže disponovat vysokými vlastními prostředky. Z tohoto hlediska by se měl hypoteční trh zmírnit a navrátit alespoň ke starým ukazatelům. Co se týče třeba jen ukazatele DSTI, který je velmi přísný. Řešit situaci by banky mohly např. i individuálně. Podrobněji zkoumat klientovu splátkovou historii. Pokud by klient v minulosti neměl žádný úvěr, tak je zde velká pravděpodobnost dobré finanční gramotnosti. Tohle momentálně banky řeší právě naopak a mají tohoto klienta za více problémového než klienta, který měl v minulosti jeden a více úvěrů a poctivě splácel – má totiž splátkovou historii. Dále bych se více zaměřil na klienty, kteří jsou státními zaměstnanci, mzda jim chodí pravidelně a jen zřídka se může stát, že se mzda opozdí nebo dokonce nepříjde vůbec. Těmto zmíněným faktorům se přikládá málo váhy a právě ČNB by mohla přikázat právě tuto problematiku více řešit. Jedním z dalších účinných řešení by bylo zmírnění nároků na příjmy a vlastní zdroje u mladých lidí. Tito lidé nemohou zákonitě disponovat v počátku s velkými příjmy a také vlastními zdroji. Neměli možnost spořit desítky let. Pokud například klient studoval vysokou školu a skončil se studiem ve věku 23 let a více, tak po sedmi letech v zaměstnání, v jeho 30 ti letech nebude mít uspořené patřičné vlastní prostředku. Bydlet ve svém však také chtějí. Tlak ze strany ČNB na snahu donutit člověka disponovat vlastními zdroji je sice velmi dobrým nápadem, ale nesmí být toto řešení základem pro zamezení dosažení na pořízení nemovitosti pro klienta s průměrnou mzdou v ČR. Dle statistik je známo že na tuto mzdu nedosáhnou 2/3 zaměstnanců v ČR. Pokud to tedy vezmeme z pohledu těchto lidí, tak nikdo z nich bez vlastních zdrojů nedosáhne na byt, který jsme uvedli ve výpočtech.

5 ZÁVĚR

V teoretické části byl definován hypoteční úvěr s jeho parametry a definičními znaky, byl zde analyzován vývoj sazeb s historickými výkyvy. Práce byla zaměřena především na nové ukazatele ČNB, kde bylo jasně definováno, jakým způsobem probíhá propočet bonity a na jakou výši úvěru lze dosáhnout s průměrnou mzdou v ČR. Byla zde i zmíněna alternativní varianta financování bydlení. Probrána byla i problematika s historickým růstem cen nemovitostí a v návaznosti na to i vyobrazen náhled na vývoj průměrné mzdy v ČR. Dle analýzy trhu s nemovitostmi byl identifikován problém s neustále rostoucími cenami bytů. Základními body, které měla teoretická část zjistit, bylo zpříšňování pravidel ČNB a s tím spojené nároky na příjmy, neustálý růst cen nemovitostí a vývoj mezd v ČR. Dle těchto bodů se v praktické části řídily i propočty konkrétních případů. V propočtech se objevila reálná nemovitost, která odpovídala téměř aktuální průměrně ceně za metr čtvereční v dané lokalitě, z ní plynula celková kupní cena nemovitosti a pak se počítalo již s konkrétní mzdou žadatele. Výpočty v praktické části udávaly směr ke zjištění, která z variant financování je pro klienta tou nejvýhodnější, nejméně nákladnou a jak kombinovat úvěry. Vyřešena byla i poplatková struktura konkrétních kombinací úvěrů. Dále zde byl vyřešen problém s maximální výší úvěru a splátky, kterou si může klient dle své mzdy dovolit a zda dosáhne na konkrétní nemovitost. Modelace se držely i parametru LTV, který má jasně stanovené kritérium. Kombinace úvěrů na bydlení, které financovaly nemovitost, se tedy držely jasně dané hranice. Cílem celé práce tedy bylo doporučení metod a řešení, jakým způsobem zajistit, aby na financování nemovitosti pomocí hypotečního úvěru, dosáhla většina klientů s průměrnou mzdou. Na základě všech propočtů v praktické části bylo zjištěno, že klient s průměrnou mzdou má omezené možnosti a že tlak ČNB na klienty, aby tvořili více vlastní zdroje, se opravdu podařil. Druhou stranou mince ale je, že tento nátlak znemožnil a do budoucna stále více znemožňuje mnohým lidem koupit nemovitost i přesto, že disponují průměrnou mzdou v ČR, na kterou nedosáhne většina zaměstnaných. Veškerá vyhodnocení, zjištění a identifikace nevýhod, ale i výhod, které nám práce odkryla, byly shrnuty a z nich vplynuly pozitivní i negativní dopady a hlavně i doporučení možných řešení.

6 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie

DOHNAL, Jakub. *Spotřebitelský úvěr: praktická příručka s příklady a judikaturou*. Praha: Leges, 2011, Praktik (Leges)., 128 s. ISBN 978-80-87212-76-9.

PAPOUŠEK, Václav. *Hypotéka 2018 - doplněno a aktualizováno*. 2018, 131 s.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd.* Praha: Grada, 2009, 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

ŠOBA, Oldřich a Martin ŠIRŮČEK. *Finanční matematika v praxi. 2., aktualizované a rozšířené vydání*. Praha: Grada, 2017, 336 s. ISBN 978-80-271-0250-1.

LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014. 134 s. ISBN 978-808-7865-057.

Internetové zdroje

Hypoteční úvěry napříč historií, 2017. *Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum* [online]. 14. 03. 2017 [cit. 2018-12-12]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>

Zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., § 2 [online]. [cit. 2018-12-15]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>

Posledních 10 let hypoték | Hypotéka stravitelně, 2017. *Hypotéka stravitelně - Vše o hypotékách přehledně a jednoduše* [online]. 13. 1. 2017 [cit. 2018-12-15]. Dostupné z: <https://www.hypoteka.cz/detail/poslednich-10-let-hypotek/>

Hypotéky 2016: Bouřlivý rok plný rekordů a průměrná sazba 1,87 %, 2017. *Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum* [online]. 19. 1. 2017 [cit. 2018-12-16]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2016-bourlivy-rok-plny-rekordu-prumerna-sazba-187/>

Hypotéky 2017: Průměrná sazba vzrostla na 2,02 %, zájem ale neklesl, 2017. *Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum* [online]. 23. 1. 2017 [cit. 2018-12-16]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2017-prumerna-sazba-vzrostla-202-zajem-neklesl/>

Hypoteční trh 2018: Sazby přes 3 % a růst cen nemovitostí o 5 %, 2018. *Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum* [online]. 11. 1. 2018 [cit. 2018-12-16]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-trh-2018-sazby-pres-3-rust-cen-nemovitosti-5/>

Průměrná mzda v ČR už je téměř 32 000 korun. Dvě třetiny lidí na ni však nedosáhnou, 2018. *Echo24.cz - Názorový deník* [online]. 4. 9. 2018 [cit. 2018-12-26]. Dostupné z: <https://echo24.cz/a/Snfr3/prumerna-mzda-v-cr-uz-je-temer-32-000-korun-dve-tretiny-lidi-na-ni-vsak-nedosahnou>

Zbývá pět dní. Proč ČNB zavádí přísnější pravidla pro žadatele o hypotéku?, 2018. *E15.cz - ekonomika, byznys, finance* [online]. 25. 9. 2018 [cit. 2018-12-29]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/pujcujeme-si/zbyva-pet-dni-proc-cnb-zavadi-prisnejsi-pravidla-pro-zadatele-o-hypoteku-1351597>

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. [cit. 2019-1-3]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-340>

ČNB zavádí nové limity na hypotéky, 2018. *Česká národní banka* [online]. 12. 6. 2018 [cit. 2019-1-4]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180612_zfs.html

Metodika

Metodické pokyny pro poskytování spotřebitelských úvěrů České spořitelny, a.s. 2018. Praha, 2018. 63 s.

7 SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ

Tabulka 1: Doby splatnosti.....	12
Tabulka 2: Nabídka sazby pro různé doby fixace	13
Tabulka 3: Meziroční pokles	16
Tabulka 4: Objem poskytnutých hypoték	18
Tabulka 5: Vývoj cen bytů, cena za m ²	27
Tabulka 6: Přehled a součet splátek.....	34
Tabulka 7: Nákladovost financování	37
Tabulka 8: Srovnání poplatků	39
Tabulka 9: Kalkulace pojištění nemovitosti.....	41
Tabulka 10: Pojištění nemovitosti, domácnosti, odpovědnosti	42
Obrázek 1: Počet poskytnutých HÚ v jednotlivých letech a průměrné sazby	15
Obrázek 2: Vývoj průměrné úrokové sazby hypoték	17
Obrázek 3: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů 2009 – 3Q/2018.....	21
Obrázek 4: Vývoj průměrných hrubých mezd 2009 - 2018.....	23
Obrázek 5: Index cen nemovitostí 2009 – 2018	25
Obrázek 6: Index cen bytů 2009 – 2018	28
Obrázek 7: Nabídka 95% LTV	29
Obrázek 8: Byt 2+kk, Brno, Benáčkova	32