



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

FINANCOVÁNÍ BYTOVÉ POTŘEBY
FINANCING OF HOUSING NEEDS

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Lukáš Hrebačka

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

PhDr. Mgr. DAGMAR HRABINCOVÁ



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

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

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Lukáš Hrebačka
Název	Financování bytové potřeby
Vedoucí práce	PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová
Datum zadání	30. 11. 2016
Datum odevzdání	26. 5. 2017

V Brně dne 30. 11. 2016

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

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

PODKLADY A LITERATURA

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

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

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

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

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Cílem práce je výběr optimálních finančních zdrojů pro financování variantních bytových potřeb.

1. Úvod

2. Bydlení (bytová potřeba, bytový fond, srovnání cen bydlení nájemního a soukromého ve vybrané lokalitě)

3. Financování bydlení (náklady na pořízení bydlení ve vybrané lokalitě, jejich formy a zdroje, požadavky bank na čerpání úvěru, výběr metod a jejich použití na výběr finančních zdrojů, náklady na provoz pořízeného bydlení)

4. Projekt individuálního bydlení (3 modelové příklady bytové potřeby a jejich financování vybranými zdroji)

5. Závěr

Výstupem práce bude aplikace vhodných finančních zdrojů využitelných na pořízení 3 konkrétních, srovnatelných bytových potřeb.

STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).

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

PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová
Vedoucí bakalářské práce

ABSTRAKT

Tato předložená práce pozůstává z dvou částí. V první části rozebereme teorii bytové potřeby, zaměříme se na přiblížení jednotlivých forem bydlení a jeho financování a taktéž na stav bytového fondu ČR. V druhé části, praktické, porovnáme tři druhy bydlení a jeho možnosti financování pro studenta, který ukončil VUT v Brně a hledá vlastní bydlení.

KLÍČOVÁ SLOVA

Bydlení, bytová politika, bytový fond, financování, hypoteční úvěr, stavební spoření.

ABSTRACT

This submitted work consist of two parts. At first, we analyze the theory of housing needs. Its individual forms and funding. We also focus on the state of the Czech housing fund. Second, the practical part compares three types of housing possibilities and its funding for graduated student from VUT in Brno who is looking for his own habitation.

KEYWORDS

Housing, housing policy, state of housing fund, funding, mortgage loan, building savings.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP

Lukáš Hrebačka *Financování bytové potřeby*. Brno, 2017, 90 s., Bakalářská práce.
Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení.
Vedoucí práce PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová

PROHLÁŠENÍ

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

V Brně dne 10. 5. 2017

Lukáš Hrebačka
autor práce

Obsah

1	Úvod	9
2	Bývanie	11
2.1	Formy bývania	13
2.1.1	Bývanie z architekto-urbanistického hľadiska.....	13
2.1.2	Bývanie podľa charakteru vlastníctva a spôsobu využívania	14
2.2	Bytová potreba a jej uspokojenie	20
2.2.1	Faktory ovplyvňujúce bytovú potrebu	22
3	Bytová politika	23
3.1	Bytový fond	24
3.1.1	Stav bytového fondu.....	24
3.1.2.	Vlastníctvo bytového fondu	28
3.1.3	Bytová výstavba	31
3.1.4	Dostupnosť bytového fondu	34
3.2	Ceny bývania nájomného a súkromného.....	34
3.2.1	Ceny bývania súkromného.....	34
3.2.2	Ceny bývania nájomného.....	36
3.3	Ceny bývania na Slovensku.....	37
4	Financovanie bývania	38
4.1	Zdroje financovania	39
4.1.1	Vlastné zdroje financovania	39
4.1.2	Cudzie zdroje financovania	40
4.1.3	Podpora od štátu ako cudzieho zdroja financovania	41
4.2	Hypotekárny úver.....	46
4.2.1	Základné charakteristiky hypotekárneho úveru	47

4.2.2	Výhody a nevýhody hypotekárneho úveru	50
4.3	Stavebné sporenie	51
5	Projekt individuálneho bývania financovaný vybranými zdrojmi.....	57
5.1	Model financovania rodinného domu	57
5.2	Model financovania bytu	68
5.3	Model financovania bytu v prenájme	77
6	Záver	79
	Zoznam použitých zdrojov	82
	Zoznam použitých skratiek a symbolov	86
	Zoznam použitých grafov	87
	Zoznam použitých tabuliek	88
	Zoznam použitých obrázkov	90

1 Úvod

Bývanie patrí k základným ľudským a hlavne existenčným potrebám človeka.

Tému tejto bakalárskej práce som si vybral preto, že téma bývania a jeho financovania sa v blízkej budúcnosti bude týkať aj mňa, nakoľko bývam zatiaľ v rodičovskom dome a rád by som sa po skončení štúdia osamostatnil a zaobstaral si vlastné bývanie.

Cieľom a výstupom mojej bakalárskej práce je porovnať 3 formy bývania a jeho rôzne druhy financovania na konkrétnom príklade. Bakalárska práca sa člení do šiestich kapitol.

Zo začiatku sa venuje bývaniu a jeho formám podľa charakteru vlastníctva, podľa spôsobu využívania a z architekto-urbanistického hľadiska. Ďalej sa zaoberá bytovou potrebou a faktormi, ktoré ju ovplyvňujú.

V tretej kapitole rozoberieme bytovú politiku ČR – stav bytového fondu, vlastníctvo bytového fondu, vývoj bytovej výstavby a modernizácie, dostupnosť bytového fondu. Táto kapitola sa ďalej zameriava na ceny nájomného a vlastníckeho bývania v jednotlivých krajoch v ČR a jej porovnanie s cenami na Slovensku.

Ďalšia, štvrtá, rieši financovanie bývania, konkrétne jeho zdroje, ktoré sú popísané v nasledujúcich podkapitolách.

V piatej kapitole, praktickej, je spracovaný projekt individuálneho bývania financovaný vybranými zdrojmi, kde sa budeme venovať výberu vhodných zdrojov financovania troch rôznych foriem – druhov bývania a výstupom sú tri modelové príklady, ktoré zafinancujeme okrem vlastnej hotovosti, hypotekárnym úverom jednej zo šiestich bánk, ktoré sme porovnávali z hľadiska nákladovosti na splácanie mesačných splátok a takisto aj ostatných nákladov a poplatkov, ktorými banka disponuje. Výstupom tejto kapitoly je určenie finančne najmenej nákladného bývania z hľadiska poriadenia, ako aj prevádzkovania.

Posledná, šiesta kapitola, stručne zhodnotí všetkých päť predchádzajúcich kapitol, najmä vyhodnotí záver k praktickej časti, teda výber vhodnej formy bývania a jeho zafinancovania.

2 Bývanie

Bývanie patrí k základným ľudským a hlavne existenčným potrebám človeka. V jeho živote plní najmä biosociálnu potrebu, do ktorej patrí ochrana pred nepriaznivými vplyvmi počasia a prírody, priestor pre rodinný život, priestor pre odpočinok a priestor pre osobnú hygienu a zdravie. Ďalej zahŕňa socioekonomickú potrebu – spoznávanie nových ľudí a nadväzovanie kontaktov, prípravu na štúdium, prácu a aktivity spojené s podnikaním alebo iné aktivity, taktiež sociokultúrnu, záujmovú a rekreačnú funkciu – miesto pre kultúrny a sociálny rozvoj, športovú či rehabilitačnú činnosť a iné záujmové aktivity. Je to miesto, kde človek uspokojuje potreby svojho bývania a s ním spojené aktivity. K tomu, aby človek uspokojil svoje ľudské potreby je predovšetkým dôležitá potreba bývania. Je to prvý krok k tomu, aby človek mohol uspokojovať celú radu ďalších reprodukčných a rozvojových potrieb. Kvalitu ľudského potenciálu a jeho tvorivú schopnosť ovplyvňuje mnoho faktorov a jedným z nich je vo veľkej miere kvalita bývania. Človek tu vytvára a formuje nielen svoju a sociálnu stránku života, ale taktiež kultúrnu a pripravuje sa na spoločenské a pracovné uplatnenie.

Bývanie predstavuje zložitý a komplexný produkt na trhu, kde prevažujúca ponuka nad dopytom cenu znižuje a prevažujúci dopyt nad ponukou ceny tovaru zvyšuje.

Na to, aby človek uspokojil svoje potreby, má veľa možností a druhov bývania a s ním aj súvisiaceho financovania. Druh a kvalita bývania sú charakterizované nespočetne veľkým množstvom kritérií a ich vlastností, na ktoré človek pri výbere bývania hľadí, čím sa jeho ponuka viacej zužuje.

Bývanie môžeme rozdeliť do niekoľkých kategórií. Ak už sa jedná o právnu formu, členíme druhy bývania na dom alebo bytový dom, prípadne z hľadiska vlastníctva na dom či byt vo vlastnom súkromnom vlastníctve alebo dom či byt v prenájme. Ďalším kritériom pri výbere bývania bude kritérium stavebné, do ktorého môžeme zaradiť predovšetkým veľkosť úžitkovej plochy, veľkosť pozemku, počet a veľkosť miestností, použité materiály a technológie pri výstavbe, rok výstavby, prípadná rekonštrukcia či už napr. prestavba alebo

výmena rozvodov atď. U nájomných bytov sa väčšinou jedná aj o otázku parkovania, spoločných priestorov a pridružených priestorov patriacich k bytu napr. pivnica alebo garáž. Faktory, na ktoré bude človek pri výbere bývania brať ohľad sú tiež okolité prostredie, jeho udržiavanie a zveľaďovanie, kvalita zelene, sociálne zriadenie spoločnosti a spoluobyvateľov v lokalite, miera vandalizmu, rozsah kriminality, hlučnosť, kvalita ciest, miera zamestnania a ponuka voľných pracovných miest. Medzi ďalší faktor by sme zaradili jednotlivú vybavenosť okolia či už zdravotnú, vzdelávaciu, kultúrnu a mnohé iné.

Špecifickosť bývania taktiež spočíva v jeho fixácii k priestoru. Toto kritérium je spojené s tým, že ceny rôznych druhov bývania, domov či bytov, narastajú s dostupnosťou závisiacou od hlavného centra zamestnanosti alebo centra vybavenosti, kultúry a ďalších vybaveností, ktoré človek takmer dennodenne využíva pre svoje potreby. Z tohto hľadiska by mal byť človek pripravený na túto skutočnosť. Ak by už prišlo ku kúpe mimo centra, tak musí počítat' s ďalšími nákladmi, ktoré bude musieť vynaložiť na to aby svoje potreby uspokojil.

Prieskumom je dokázané, že väčšina z nás by chcela bývať vo svojom dome či byte, ale prevažuje bývanie v dome. Či už si to človek chce priznať alebo nie, tak s nákupom vlastného bývania je to oveľa zložitejšie a nákladnejšie ako s prenájmom. Kúpa bytu či domu sa v súkromnom vlastníctve radí do dlhodobej spotreby, nakoľko sa pri kúpe predpokladá, že jeho prípadný predaj nastane až o veľa rokov neskôr. Veľkou výhodou z finančného hľadiska pri súkromnom vlastníctve bytu či domu je, že sa radí medzi špecifické investície a to preto, lebo jeho cena pri zabezpečení základných opráv a údržby môže byť naproti obstarávacej cene po dvadsiatich rokoch až dvojnásobne vyššia. Preto sú i domácnosti pri kúpe vlastného bývania z tohto hľadiska postavené do dvoch pozícií, a to ako pozícia spotrebiteľa a investora. Na druhej strane je ale veľmi dôležité aby si kupujúci uvedomil, že kúpa alebo výstavba vlastného bývania je spojená s nákladmi, ktoré nepriamo súvisia s cenou – tzv. transakčnými nákladmi. Tieto náklady môžeme rozčleniť na finančné a ľudské. Do finančných nákladov spojených s kúpou alebo výstavbou vlastného domu môžeme zaradiť poplatky a provízie realitným agentúram, poplatky a úroky prípadných hypotekárnych úverov alebo úverov zo stavebného sporenia, poplatky za výpisy

a zápisy do katastra nehnuteľností. Do ľudských nákladov patrí hlavne investovaný čas, emócie strávené pri hľadaní bývania alebo výstavbe bývania, problémy s výstavbou a s ním spojené zdravie človeka. V Českej republike býva v nájomných bytoch asi jedna štvrtina všetkých domácností, pričom vo veľkých mestách sa tento trend zvyšuje až na polovicu. Je to spôsobené hlavne dvomi kritériami. Prvým je, že väčšina hlavne mladých ľudí sa nevie rozhodnúť pre aký druh bývania a voľbu nájomného bývania berú ako dočasné riešenie. Medzi druhé kritérium by sme zaradili finančné, nakoľko veľa ľudí nemá dostatok financií na kúpu alebo výstavbu vlastného a je dosť opatrných na to, aby využili peniaze vo forme úveru. Preto sa rozhodnú pre prenájom, kde sú okamžité náklady takmer nulové.

Nákup, výstavbu či prenájom je treba kvôli všetkým faktorom dobre zvážiť a hlavne neurobiť urýchlené rozhodnutie, nakoľko to je veľká investícia na dlhšie obdobie. [1], [2]

2.1 Formy bývania

Byty a domy členíme a klasifikujeme podľa viacerých hľadísk, najčastejšie podľa charakteru vlastníctva, podľa spôsobu využívania, a v neposlednom rade aj z architekto-urbanistického hľadiska.

2.1.1 Bývanie z architekto-urbanistického hľadiska

- Rodinné domy
- Bytové domy

Typy rodinných domov

Z hľadiska usporiadania domov ich zástavbu členíme na:

- Bodovú
- Radovú
- Viacradovú
- Kobercovú

Zo stavebného hľadiska môžeme domy členiť týmto spôsobom:

- Izolovaný dom
- Dvojdóm
- Štvordóm
- Radový dom
- Átriový dom
- Terasový dom

Typy bytových domov

Ich členenie sa odvíja najmä od usporiadania jednotlivých častí, či už umiestnenie schodísk, výťahov, počtu podlaží alebo prístupnosti jednotlivých bytov nasledovne:

- Schodiskový dom
- Vežový dom
- Pavlačový dom
- Chodbový dom
- Bytový dom – zvláštny charakter

2.1.2 Bývanie podľa charakteru vlastníctva a spôsobu využívania

- Vlastnícke bývanie
- Súkromné nájomné bývanie
- Sociálne bývanie

Vlastnícke bývanie

Máme dva druhy vlastníckeho bývania *a to:

- Rodinné domy
- Bytové domy

Tento typ bývania ako si mnohí myslia, patrí medzi verejný statok, ale nie je tomu tak, nakoľko každý má právo na svoje vlastné súkromie a môže zamedziť prístupu na svoje vlastníctvo. Radí sa medzi komplexný tovar, ktorý je dlhodobou spotrebovávaný, keďže kúpou bytu či domu do súkromného vlastníctva sa

majiteľ rozhodne hlavne preto, že sa chce usadiť a žiť na jednom mieste dlhšie. Popríklad ho môže využívať ako prenájom iným spotrebiteľom pre ich účely alebo za účelom mať z kúpy po určitom čase zisk. Napriek tomu, že toto bývanie patrí medzi finančne náročnejšie v porovnaní s nájomným bývaním, patrí mu veľké percento obývania a už z hľadiska histórie ho môžeme zaradiť medzi najprirodzenejšie a najčastejšie spôsoby a formy bývania, hlavne domácností. Podstatou súkromného vlastníckeho bývania je, že osoba, ktorá je vlastníkom tohto bývania je aj jeho vlastným užívateľom. Ako už bolo spomenuté s kúpou vlastného bývania prichádzajú okrem priamych nákladov aj náklady nepriame, ktoré nazývame tzv. transakčné. Patria medzi ne nielen finančné, ale aj tie ľudské, medzi ktoré môžeme zaradiť investovaný čas a emócie spojené s kúpou, obstaraním a náležitosťami s tým spojenými. Náklady na bývanie sa tiež radia medzi tieto náklady, ale tie súvisia aj s bývaním v podnájme.

Do tejto formy bývania taktiež zaraďujeme rôzne formy spoluvlastníckeho bývania, kde hlavne patria byty, ktoré boli vo vlastníctve štátu, obce či družstva a teraz ich už vlastní súkromní majitelia, ktorí s touto bytovou jednotkou môžu akýmkoľvek spôsobom vystupovať z právnického hľadiska, len je im obmedzené dispozičné právo, čo znamená, aby neprišlo k narušeniu práva iných vlastníkov bytových jednotiek. Toto dispozičné právo sa spája s používaním spoločným priestorov v bytovom dome, ako sú napr. schodisko, parkovisko, priestranstvo pred bytom a ďalšie priestory, ktoré sú radené ako spoločné.

Bývanie v podnájme

- Nájomné bývanie v rodinných domoch
- Nájomné bývanie v bytových domoch
- Nájomné bývanie v tzv. družstevných bytoch
- Nájomné bývanie v štátnych bytoch
- Nájomné bývanie v obecných bytoch

Typ tohto bývania sa radí do sektoru súkromného nájomného, kde vlastníkom a prevádzkovateľom je súkromná právnická alebo fyzická osoba, ktorá túto

nehnutelnosť vlastní z podnikateľských dôvodov, čo znamená, že chce dosiahnuť zisk. Najväčší rozvoj a rozkvet súkromného nájomného bývania bol koncom 20. storočia, no z dôvodov deregulácie nájomného, ktoré je upravované v zákonoch o ochrane nájomníkov, a to hlavne v občianskom zákonníku, nasledoval úpadok nových nájomných zmlúv. Okrem deregulácie, ktorú upravoval štát, bol tento úpadok zapríčinený aj uprednostňovaním inej formy bývania.

Financovanie súkromného sektoru je väčšinou zo súkromných zdrojov nájomníkov alebo formou úverov od bánk. Stále viacej prichádza do povedomia nepriama podpora, a to napr. od štátu vo forme daňových úľav a zvýhodnení.

Aj napriek tomu, že sa tento typ bývania radí do súkromného sektoru, pretože ho vlastní súkromná osoba, je tento sektor regulovaný štátom pomocou legislatívnych nástrojov, kde upravuje vzťahy medzi prenajímateľom a nájomníkom, povinnosti nájomníka, výšku nájomného, prípadné kaucie, prechody nájmu bytu, ukončenie nájmu a dobu výpovednej zmluvy a povinnosti vystaňovať byt alebo o výmene bytu za iný.

V štátoch EÚ už skôr ako v ČR vzniklo tzv. zmluvné nájomné, kde prichádza k dohodnutiu sa medzi účastníkmi nájomnej zmluvy, ktorými sú nájomník a prenajímateľ. [1], [2], [3]

Spomínané zmluvné nájomné v ČR bolo zavedené a účinnosť nadobudlo od 1.1.2011, kedy začala prvá etapa deregulácie a prebiehala na väčšine územia Českej republiky. Týmto to však neskončilo a o 2 roky neskôr - 1.1.2013, vyšla v platnosť druhá etapa deregulácie, ktorá pokryla celé územie Českej republiky a je zapísaná v novele zákona. Bola prijatá z dôvodu reakcie na prvú etapu deregulácie.

Tento zákon o zmluvnom nájomnom, ktorého posledná novelizácia prebehla a účinnosť nadobudla 1.1.2014 nám určuje niektoré pravidlá pri dohode o cene a povinnostiach medzi nájomcom a prenajímateľom, a patrí medzi ne:

Nájomca i prenajímateľ majú právo obrátiť sa na súd, pokiaľ neprišlo k dohode o zmene nájomného medzi oboma stranami. V prípadoch keď aj prišlo k dohode medzi oboma stranami, ale nastali také zmeny v okolnostiach, ktoré narušujú vo veľkej miere povinnosti a práva strán a vytvárajú nepomer jednotlivých strán.

Zmena o služobných bytoch, bytoch a domoch zvláštneho určenia

V občianskom zákonníku pojem bytu zvláštneho určenia stále figuruje, no pojem služobný byt, čím aj inštitút služobných bytov bol zrušený. V novele občianskeho zákonníku bolo zavedené nové pravidlo, a to o dohodnutí nájomného bytu na základe výkonu pracovného pomeru a jeho doby vykonávania. To znamená, že ak bude nájomník prácu vykonávať, bude nájomníkom bytu. Ak prestane prácu vykonávať, jeho nájom sa ihneď nekončí, ale bude ukončený posledným dňom nasledujúceho mesiaca, kedy prácu prestal vykonávať.

Kaucie

Skôr boli presne stanovené právne úpravy kaucie, no po novelizácii v roku 2014 sú tieto pravidlá voľnejšie, dokonca zákon povoľuje, že dobu do kedy bude kaucia vrátená si majú stanoviť zmluvné strany samy.

Zmena v niektorých povinnostiach nájomcu

Zmena upravuje povinnosť nahlasovať osoby, ktoré do nájmu pribudli, teda nahlásiť presný počet ľudí v byte, nakoľko zákon stanovuje presné pravidlá, aby bol v byte primeraný počet osôb z dôvodov preplnia bytu a ďalším dôvodom je aby obyvatelia mohli žiť v hygienicky vhodných podmienkach. Taktiež sa musí nahlasovať presná identita týchto ľudí. Tieto povinnosti o oznámení sa musia splniť do dvoch mesiacov od zmeny, inak ich nesplnenie nájomník považuje za porušenie a v niektorých prípadoch môže prísť k odstúpeniu od zmluvy a ukončeniu nájmu. Tieto povinnosti platia tiež v prípadoch, keď je nájomca dlhšiu dobu neprítomný v byte a v tom prípade musí určiť osobu, ktorá bude riešiť prípadné problémy a nezrovnalosti v jeho neprítomnosti.

Zmena o ukončení nájmu a vyst'ahovania bytu

Súd môže taktiež rozhodnúť o dĺžke výpovednej doby a stanoviť tak dátum ukončenia nájomnej zmluvy a rovnako tak určiť povinnosti pri vyst'ahovaní bytu.

Čo je to obvyklé nájomné?

Cena, která by byla dosažena při prodeích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stavísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.[26, str.6]

Z tejto definície zákona vyplýva, že obvyklá cena, respektíve obvyklé nájomné, sa nedá presne stanoviť, a preto neexistuje ani presné číslo, ktorým by sme konkrétny typ mohli ohodnotiť. Je ju treba z cien porovnateľných lokalít odvodiť, kedy vykonáme analýzu trhu u tých druhov nájmu, kde bolo dojednané nové nájomné alebo menené nájomné za bežných obchodných podmienok to znamená, že do ceny nájomného neboli zahrnuté žiadne mimoriadne vplyvy na trh, pod ktorými sa rozumejú napr. prírodné katastrofy alebo finančná núdza jednej alebo oboch strán zmluvy, osobné pomery, ani zvláštne obľuby zmluvných strán.

Cena nájomného a jeho služby

Každý si pod pojmom nájomného predstavuje iný druh „balíčka“ a preto by malo byť presne stanovené, čo sa pod týmto pojmom „cena nájomného“ naozaj rozumie, a čo všetko cena nájomného zahŕňa a naopak nesmie zahŕňať.

Nájomné zahŕňa platbu, ktorú nájomca platí prenajímateľovi za užívanie bytu a to:

- Príslušenstvo bytu , ako je pivnica, balkón, terasa atď.
- Vybavenie bytu, pokiaľ tam nejaké je napr. vaňa, kuchynská linka, kotol, sprchový kút atď.

Do nájomného nepatria platby za:

- Zariadenie bytu ako je napr. nábytok, práčka atď.
- Dodanie elektrickej energie, vody, plynu
- Obhospodárenie nehnuteľných vecí, ako je napr. spoločné garážové státie alebo vlastná garáž [4]

Sociálne bývanie

Tento sektor bývania je oproti sektoru súkromného nájomného bývania neziskový. Patrí medzi verejné sektory, nakoľko jeho výstavba je financovaná z verejných prostriedkov ako sú kapitálové trhy, investičné prostriedky napr. nevratné dotácie, a jeho prevádzka z financií od nájomníkov v podobe nájomného, ktoré ale majiteľovi nehnuteľnosti neprináša žiadny alebo len nízky zisk. Niekedy dokonca nájomné nestačí na pokrytie celkových prevádzkových nákladov, a preto je zavedené tzv. sociálne nájomné. Keďže sociálne bývanie patrí medzi verejné sektory, znamená to, že je nezriedka vlastnené a poskytované verejnoprávnym sektorom, ako sú obce, neziskové organizácie, charity atď. Napriek tomu, že sa jedná o neziskovú formu poskytovania bývania, v niektorých prípadoch môže podnikateľský jednotlivec poskytovať túto službu za účelom dosiahnutia zisku, a to v prípade keď použije ako financie pri výstavbe bývania verejné prostriedky, a tým poskytne po určitú dobu formu tohto bývania ako sociálnu. Sociálne ubytovanie poskytuje prístrešie nájomníkom, ktorí sa v živote dostali do ťažkej životnej situácie, či už z hľadiska finančnej, rodinnej, zdravotnej alebo inej problematiky, aby mohli uspokojiť svoje bytové potreby.

V dnešnej dobe je veľmi ťažké rozhodnúť, ktoré domácnosti a jednotlivci do tejto skupiny sociálne slabších prislúchajú, a preto sa aj kritéria v rôznych štátoch líšia a veľkosti skupín sociálne slabších sú rôzne. U niektorých štátov,

kde sa rozumie pod pojmom sociálne bývanie štandardné bývanie pre najširšiu vrstvu ľudí, tak tu nebýva väčšinou žiadne kritérium, ako je to napr. u štátov Švédsko a Nórsko. Na druhej strane, v niektorých štátoch ako je napr. Belgicko, sú prísne kritéria udelenia sociálneho bývania, a to na základe príjmov najslabších obyvateľov je určená hranica, po ktorej prekročení domácnosť alebo jednotlivец nemôže sociálne neziskové bývanie získať.

Štáty, ktoré majú stanovené nízke kritériá a opatrenia sa dopúšťajú toho, že tento typ bývania získavajú obyvatelia, ktorí do tejto skupiny veľakrát ani nepatria alebo sa po čase ich životná situácia zlepšila, ale nie sú nútení tento byt opustiť, tak ho naďalej vyžívajú. Na druhej strane sú tu domácnosti, ktoré by túto formu bývania potrebovali, ale pre nedostatok bytov sú nútené využiť inú formu bývania.

Prevažná časť sociálneho bývania je poskytovaná vo forme bytových domov, u menej prípadov ide o rodinné domy. Radia sa medzi menej štandardné typy bývania s menšou veľkosťou a obmedzeným rozpočtom na výstavbu. [3]

2.2 Bytová potreba a jej uspokojenie

Základná vlastnosť bytovej potreby je uspokojenie ľudských potrieb, či už je to v prvom rade potreba priestoru, ktorý nás ochráni od nepriaznivých vplyvov prírody, hluku, vytvorí nám miesto vlastného súkromia, ale takisto je to miesto, kde človek vytvára ďalšie aktivity, rozvíja a uspokojuje svoje potreby rovnako ako reprodukčné, tak aj rozvojové. Mohli by sme povedať, že bývanie ako ľudská materiálna potreba je dôležitou a neoddeliteľnou súčasťou pre vytváranie a napĺňanie ďalších ľudských potrieb. [2], [3]

Z ekonomického hľadiska uspokojovanie ľudských potrieb znamená, že keď chce človek investovať do nehnuteľnosti, či už je to byt alebo dom, musí ho zafinancovať. [5]

Bytovými potrebami účastníka, ktorý je fyzickou osobou sú:

- výstavba bytového domu, rodinného domu, alebo bytu vo vlastníctve podľa zvláštneho právneho predpisu
- zmena stavby na bytový dom, rodinný dom alebo byt
- kúpa hotového alebo rozostavaného bytového domu, rodinného domu alebo bytu
- kúpa pozemku v súvislosti s výstavbou alebo kúpou hotového alebo rozostavaného bytového domu, rodinného domu alebo bytu, vrátane splácania členského vkladu alebo podielu v právnickej osobe
- zmena stavby, údržba stavby, alebo udržiavacie práce
- vyrovnanie spoločného majetku manželov alebo vyrovnanie spoluvlastníkov, poprípade dedičov
- úhrada za prevod družstevného podielu alebo za prevod podielu v právnickej osobe
- pripojenie bytového domu alebo rodinného domu alebo domu s bytmi vo vlastníctve podľa zvláštneho právneho predpisu k verejným sieťam technického vybavenia
- splácanie úveru alebo pôžičky použitých na financovanie bytových potrieb

U účastníka, ktorým je právnická osoba sa za bytové potreby považujú:

- vyššie uvedené
- splácanie úveru alebo pôžičky použitých na financovanie bytových potrieb alebo výstavba sietí technického vybavenia

Bytová potreba sa musí nachádzať v Českej republike. [17]

2.2.1 Faktory ovplyvňujúce bytovú potrebu

Faktorov, ktoré ovplyvňujú bytovú potrebu ľudí je okolo nás veľa, ale medzi tie hlavné čo vnímame, pociťujeme a stretávame sa s nimi sú:

- Demografické faktory, medzi ktoré patrí najmä zvyšovanie počtu starších ľudí pri nižšom prirodzenom prírastku
- Zmena štýlu života a životnej úrovne – faktory zvyšujúce komfort bývania s čím súvisí aj kvalita a úroveň života a jeho možnosti
- Stav bytového fondu – štruktúra, počet, zaľudnenosť bytov atď., vid' ďalšia kapitola. [3]

3 Bytová politika

Bytová politika štátu sa zameriava hlavne na to, aby štát pre všetkých účastníkov na trhu s nehnuteľnosťami a jeho aktivitami s ním súvisiacimi, vytvoril vhodné právne, fyzikálne a inštitucionálne prostredie. Keďže toto prostredie vo veľkej miere vytvára štát, tak s tým súvisí aj množstvo opatrení a krokov, ktoré vedú hlavne k podpore domácností, kde sa samy o seba a svoju bytovú potrebu postarať nevedia, nakoľko sa dostali do zlej životnej situácie, či už z hľadiska financií, existenčných rodinných problémov alebo inej problematiky a potrebujú od štátu sociálnu pomoc. Tieto kroky by však nemali vo veľkej miere obmedzovať ekonomické fungovanie trhu, nakoľko by sa mohlo stať, že trh by mohol byť presýtený alebo v opačnom prípade by nebolo dostatok bytov na trhu.

Ciele bytovej politiky, ktoré si štát zvolil sú upravované a dosahované pomocou právnych predpisov, a to napr. v občianskom zákonníku, zákone o vlastníctve bytu a pod., ale taktiež štát vytvára podporné programy, ktoré sú zafinancované zo štátneho rozpočtu, či už „Ministerstvom pro místní rozvoj České republiky“ alebo „Státním fondem rozvoje bydlení.“

Medzi tieto ciele a princípy bytovej politiky patria najmä:

- Zlepšovanie dostupnosti bytov a domov pre rodiny a domácnosti, vrátane vytvorenia a poskytovania sociálneho bývania napr. pomocou sociálnych dávok pre domácnosti, ktoré majú celkový nižší príjem
- Podpora výstavby domov a bytov s cieľom zvýšenia ponuky bývania, vrátane sociálnej výstavby
- Zvyšovanie komfortu a kvality bývania
- Sledovanie a kontrolovanie trhu s bývaním aj za účelom vyhodnocovania efektivity jednotlivých podporných programov
- Kontrola aby trh správne fungoval
- Uplatnenie nediskriminačných pravidiel spoločného trhu EÚ [3]

3.1 Bytový fond

Bytový fond znamená súhrn bytov na určitom území, či už to štátu, kraja, okresu, obce atď.

3.1.1 Stav bytového fondu

Pri poslednom sčítaní ľudu, ktoré bolo v Českej republike v roku 2011, bol stav bytového fondu domov a bytov celkom 4 756 572, z toho obývaných bytov a domov bolo 86,3% čo činí 4 104 635.

Z hľadiska prepočtu na 1000 obyvateľov to činilo 456 všetkých bytov, čo znamená aj obývaných aj neobývaných a 393 obývaných bytov a domov na 1000 obyvateľov v Českej republike.

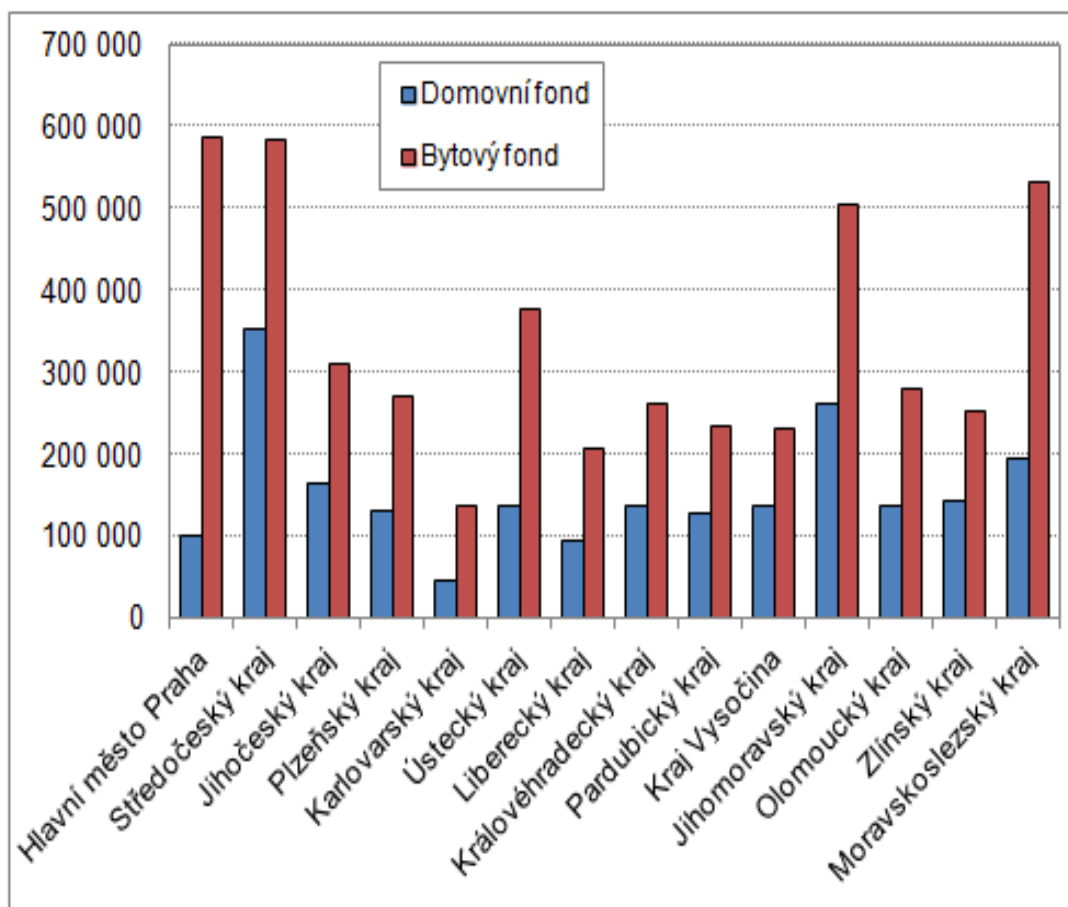
Tab. 1: Počet obývaných/neobývaných bytov/1000 obyvateľov

Porovnanie ukazovateľov s ostatnými Európskymi krajinami		
	Obývané aj neobývané byty/ 1000 obyvateľov	Obývané byty/ 1000 obyvateľov
Belgicko	483	415
Bulharsko	527	361
Nemecko	496	452
Španielsko	540	387
Poľsko	341	332
Rakúsko	530	435
Slovensko	360	322

Zdroj: MMR [6]

Z týchto štatistík vyplýva, že Česká republika sa radí medzi krajiny, kde z celkového počtu bytov, obývaných aj neobývaných, patrí percentuálne väčšinové množstvo obývaným bytom k prepočtu na 1000 obyvateľov. V tomto indexe najhoršie z vyspelejších krajín EÚ obstálo Španielsko a Bulharsko, kde je neobývaných bytov a domov nad 150 v prepočte na 1000 obyvateľov. Naopak najlepšie štatistiky má Poľsko, kde počet neobývaných bytov a domov na 1000 obyvateľov činí len deväť.

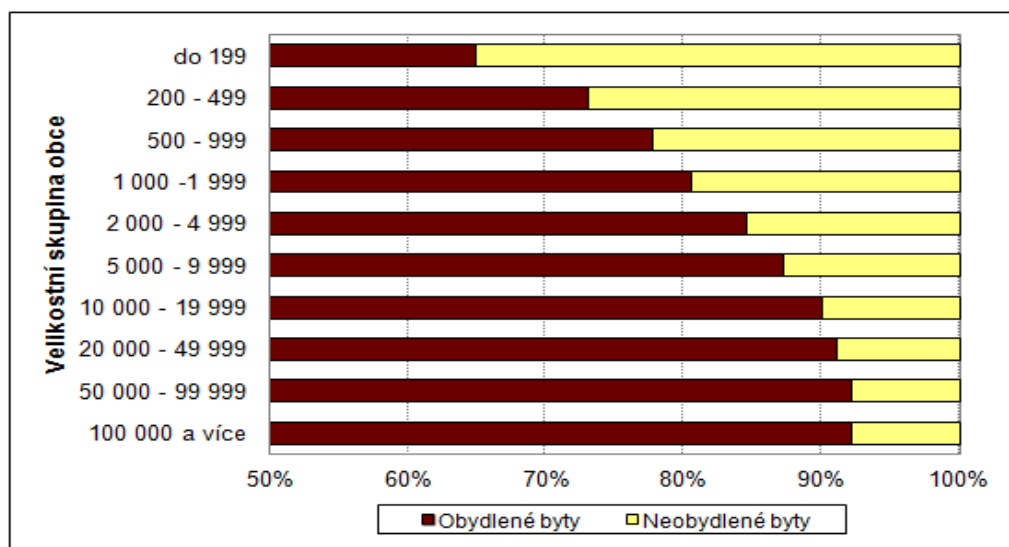
Graf 1: Početnosť domového a bytového fondu v krajoch ČR k 26.3.2011



Zdroj: Český statistický úrad [7]

Podľa počtu obyvateľov a rozloženia obyvateľstva v rôznych krajoch, je aj rozdelený počet bytov v jednotlivých krajoch ČR. V roku 2011 kedy bola táto štatistika vyhodnocovaná, bolo najviac bytov teda najväčší bytový fond v hlavnom meste resp. v „Stredočeském kraji“ a to v počte percent 12,4%, resp. 12,2%, čo je spôsobené tým, že tieto regióny sú najviac zaľudnené. Za posledných dvadsať rokov, medzi rokmi 1991 a 2011, sa počet bytov rapídne zvýšil približne až o jednu šestinú. 26,9% prírastok bol v „Stredočeském kraji“, čo bol najväčší prírastok z krajov v celej ČR. Naopak v „Ústeckom a Moravskoslezském kraji“ bol tento prírastok oproti percentu 26,9% len minimálny - 9,3%, resp. 10,4%. [7]

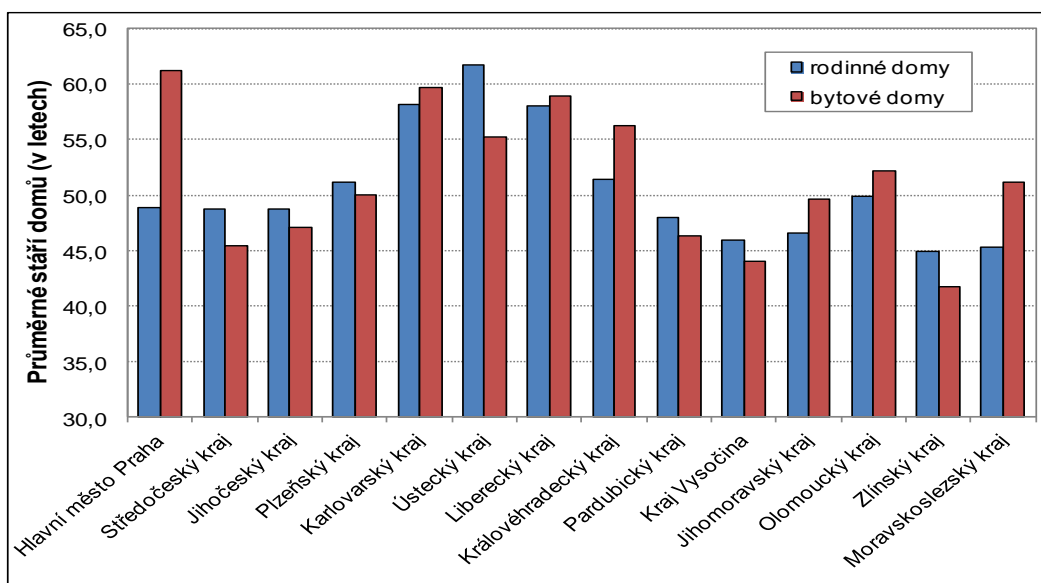
Graf 2: Obývatel'nosť bytového fondu podľa veľkostných skupín obcí k
26.3.2011



Zdroj: Český štatistický úrad [7]

S tohto grafu vyplýva, že obývatel'nosť bytového fondu veľmi závisí od veľkosti obce, a to čím je viacej ľudí v obci či meste, tým viac obývaných bytov sa tu nachádza. Táto štatistika hovorí, že obce s počtom obyvateľov do 999 ľudí majú viac ako 20% neobývaných bytov. V obciach, kde počet obyvateľov je v intervale 1 000 - 1 999 sa počet neobývaných bytov zmesťil do percenta 20% a tento trend, že počet neobývaných bytov k zvyšovaniu počtu obyvateľov klesá a v mestách s veľkosťou v intervale 10 000 – 19 999 obyvateľov sa dostávame na hranicu menej ako 10% neobývaných bytov.

Graf 3: Priemerná staroba obývaných domov s bytmi v krajoch ČR k 26.3.2011



Zdroj: Český statistický úrad [7]

Priemerná doba staroby bytového fondu, či už rodinných alebo bytových domov, sa v jednotlivých krajoch mení, čo je spôsobené rozdielnym vývojom krajov, a to hlavne z politických dôvodov a sociálnoekonomickou situáciou v regióne. Najmladší bytový fond je v „Zlínskom kraji“, kde ich staroba je 44,9 rokov, resp. 41,7 rokov. Najstarší bytový fond je v „Karlovarskom kraji“, kde je jeho priemerná staroba 58,7 rokov. „Karlovarský, Ústecký a Liberecký kraj“ sa v priemere najstarších rodinných domov nachádzali na konci rebríčku so starobou bytov v rokoch: „Ústecký kraj“ 61,7 rokov, „Karlovarský kraj“ 58,1 rokov a „Liberecký kraj“ 58 rokov, čo bolo spôsobené osídľovaním prevažne pôvodných obydľí, miestom výstavby nových rodinných či bytových domov. V rebríčku najstarších bytových domov je na prvom mieste región hlavného mesta Praha, a to 61,3 rokov hlavne z dôvodu, že za prvej republiky bola obrovská výstavba bytových domov. V priemere sa Česká republika radí medzi krajiny EÚ, kde je starší bytový fond, podľa štatistík vyjadrených v rokoch staroby: obývané bytové domy – 52,4 rokov, obývané rodinné domy – 49,3 rokov, obývané byty – 46,5 rokov. [7]

3.1.2. Vlastníctvo bytového fondu

Už od sčítania ľudu, domov a bytov, ktoré prebehlo v roku 1921 sa začala vyhodnocovať štatistika o právnom užívaní bytov a o 29 rokov neskôr, teda v roku 1950, bolo prvé zisťovanie domov podľa vlastníkov. Napriek politickým zmenám a zmenám v legislatíve, môžeme vďaka týmto štatistickým údajom sledovať zmeny vo vlastníctve bytového a domového fondu, ako sa menil počet bytov a domov z pohľadu vlastníka a ako sa aj kvalitatívne vyvíjal domový a bytový fond. [8]

Tab. 2: Vývoj obývaných domov s bytmi podľa vlastníka domu medzi rokmi 2001 a 2011

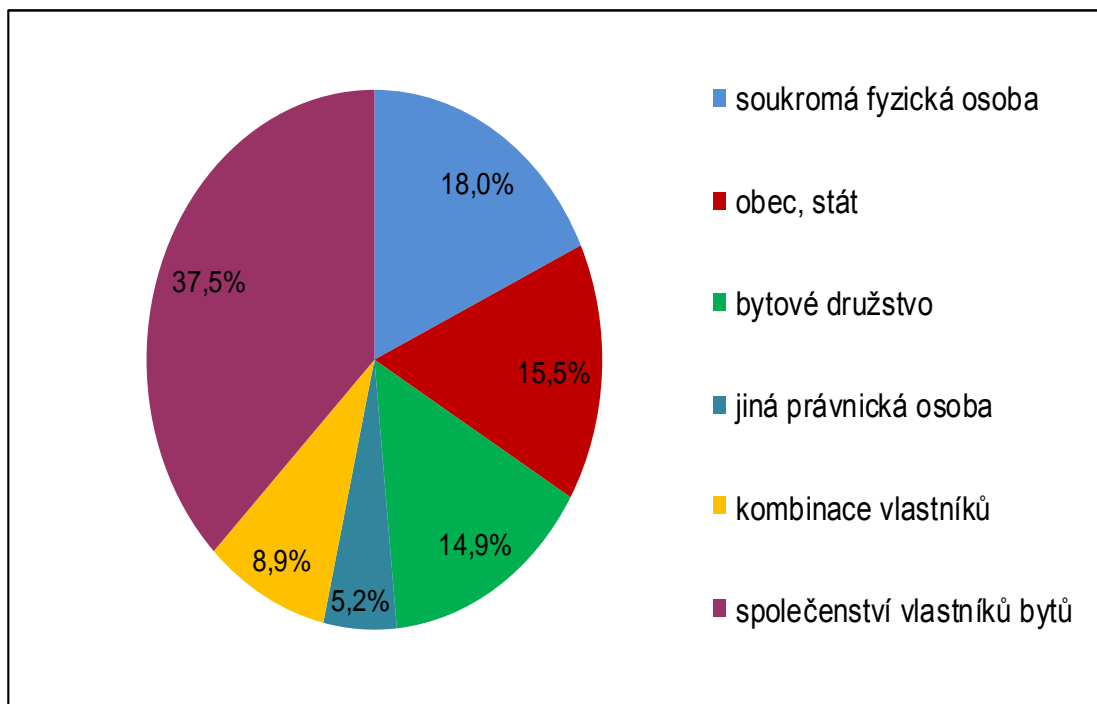
Vlastník domu	SLDB 2001 (%)	SLDB 2011 (%)
Súkromná fyzická osoba	86,3	85,1
Obec, štát	4,8	2,7
Bytové družstvo	2,6	1,8
Družstvo založené za účelom	0,8	-
Iná právnická osoba	2,1	1,3
Spoluvlastníctvo vlastníkov bytov	-	7,8
Kombinácia vlastníkov	3,5	1,3

Zdroj: Český statistický úřad [8]

Veľké zmeny vo vlastníctve nastali po roku 1989, kedy nastala zmena v režime, a tým aj zmena v zákonoch a legislatíve a nastala privatizácia domového a bytového fondu. Medzi rokmi 2001 a 2011 sa z pohľadu vlastníctva zrušil pojem „družstvo založené za účelom“, ale naopak zasa pribudla forma vlastníctva, a to „spoluvlastníctvo vlastníkov bytov“. Práve u tejto formy vlastníctva sa zaznamenal nárast vo väčšom počte, čo v percentuálnom podiele zo všetkých domov s bytmi činilo až 7,8%, z čoho vyplýva, že ostatné formy vlastníctva zaznamenali percentuálny pokles, no v celkovom dôsledku to bol u každej formy zvlášť len malý percentuálny pokles. Podstatná časť domov v spoluvlastníctve vlastníkov bytov však bola sčítaná rovnako na úkor pokračujúceho prepadnutia domov vo vlastníctve obce, štátu a bytových

družstiev, ktorých byty boli v rámci prebiehajúcej privatizácie prevádzané do vlastníctva alebo predávané ich užívateľom. [8]

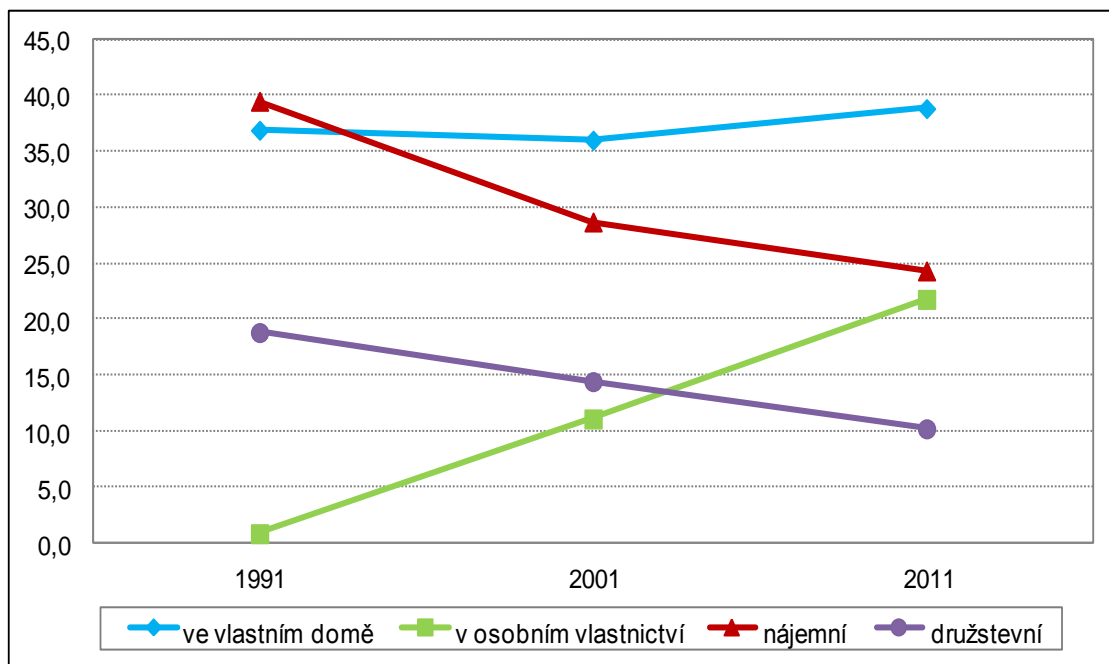
Graf 4: Štruktúra obývaných bytových domov podľa vlastníka domu v SLDB 2011



Zdroj: ČSÚ [8]

Koncom roku 2011 nastali v systéme a zložení domov podľa vlastníctva zmeny. Tieto zmeny sa najviac týkali hlavne u bytových domov. Z tohto grafu vyplýva, že výrazný nárast zaznamenali byty, ktoré sú v spoločenstve vlastníkov a ich podiel je 37,5%, a tým sa v štatistikách bytového fondu podľa vlastníctva radia na prvé miesto, kedy predbehli byty vlastnené súkromnými fyzickými osobami, ktorých podiel bol 18,0%. Približne o rovnaké percento - 15% sa podelili typy vlastníctva „obec, štát“ a „bytové družstvo“. S najnižším percentom sú formy bývania „kombinácia vlastníkov“ a „iná právnická osoba“ kde ich percentuálny podiel zo všetkých obývaných bytových domov je 8,9% , resp. 5,2%. [8]

Graf 5: Vývoj obývaných bytov podľa právneho dôvodu užívania medzi rokmi 1991 a 2011



Zdroj: ČSÚ [8]

Na tomto grafe môžeme vidieť zmeny z hľadiska právneho dôvodu užívania bytov v bytových domoch, kde oproti u bytov, ktoré sú v rodinných domoch nastali rapídne zmeny vo forme užívania. Zatiaľ čo u rodinných domov v posledných rokoch bolo najpočetnejším percentuálnym podielom zastúpená forma užívania bytov vo vlastnom dome, a to 86,5% a bytov, ktoré naopak štatisticky vykazovali najmenší podiel na trhu – byty v rodinných domoch vo forme užívania nájomnou zmluvou činili len 4%, a tieto formy užívania sa v priebehu posledných dvadsiatich rokoch takmer vôbec nezmenili, tak u bytových domov sa stavy užívania bytov menili dosť veľkým spôsobom. Stúpajúci trend mali byty v osobnom vlastníctve, kde ich podiel za posledných dvadsať rokov stúpol viac ako o 20% a s podielom asi 22% z celkových bytov v bytovom dome sa delí s bytmi nájomnými, ktoré ale naopak zaznamenali rapídny pokles až o 15% za posledných dvadsať rokov a ich percento z podielu s bytmi v bytových domoch je necelých 25%. Výraznejší pokles z právnej formy užívania zaznamenali taktiež byty družstevné (pokles približne o 8%) a dostali sa na hranicu len 10%. Relatívne stály trend si držia byty vo vlastnom dome,

ktorých podiel sa pohybuje za posledných dvadsať rokov v rozmedzí od 35-40%. Z týchto štatistík bytov podľa právneho užívania môžeme povedať, že zosúkromňovanie (privatizovanie) sa týkalo najmä bytov v bytových domoch, nakoľko podiel bytov z právneho dôvodu užívania u rodinných bytov sa takmer nezmenil. [8]

3.1.3 Bytová výstavba

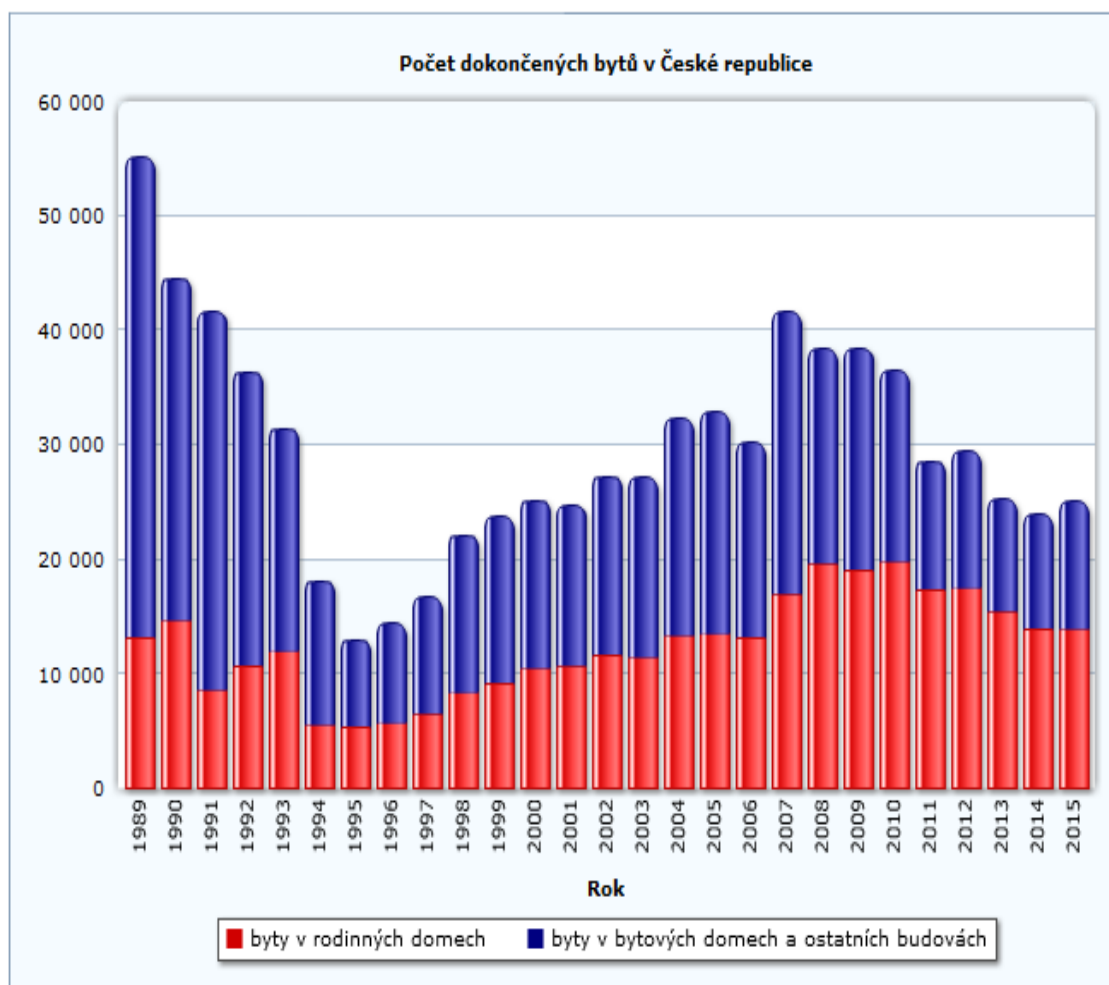
Bytová výstavba znamená z pohľadu stavebníctva, či už to modernizáciu starších bytov alebo výstavbu nových bytov v rodinných, bytových alebo iných domoch. Ako môžeme vidieť z nasledujúceho grafu, tak najväčší počet dokončených bytov bol v roku 1989, kedy nastala aj veľká privatizácia bytov, hlavne tých v bytových domoch, a začala rapídne stúpať výstavba bytov, predovšetkým v bytových domoch a ostatných budovách a to konkrétne v počte 41 869 a bytov v rodinných domoch bolo v tomto roku dokončených 13 204. Rapídny pokles nastal po tomto roku, keď sa v roku 1995 dostal celkový počet dokončených bytov na číslo len 12 998, čo bolo najmenej za posledných tridsať rokov. Po tomto výraznom poklese a stagnácii výstavby sa stavebníctvo a výstavba bytov každým rokom zvyšovala, no už nie tak rapídny spôsobom ako klesla a v roku 2007 bol počet dokončených bytov v rodinných domoch 16 998 a počet dokončených bytov v bytových a iných domoch 24 661, čo bolo od roku 1995 najviac až doteraz. V roku 2008 nastala ekonomická finančná kríza, čo spôsobilo znova úpadok výstavby a od roku 2011 sa počet dokončených bytov v rodinných, bytových a iných domoch pohybuje okolo 25 000. [9]

Tab. 3: Počet dokončených bytů (v rodinných, bytových a iných domoch)

	Byty celkem	z celku						
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, vestavbách a přístavbách k		v domovech -penzionech nebo domovech pro seniory	v nebytových budovách	ve stavebně upravených nebytových prostorách
				rodinným domům	bytovým domům			
2005	32 863	13 472	11 526	2 270	1 569	1 047	794	2 185
2006	30 190	13 230	10 070	1 687	1 770	760	651	2 022
2007	41 649	16 988	18 171	1 735	1 847	530	733	1 645
2008	38 380	19 611	12 497	1 710	1 788	345	727	1 702
2009	38 473	19 124	13 766	1 528	1 697	275	803	1 280
2010	36 442	19 760	10 912	1 423	1 445	876	786	1 240
2011	28 630	17 385	6 487	1 244	1 579	170	618	1 147
2012	29 467	17 442	7 095	1 194	1 432	354	581	1 369
2013	25 238	15 469	6 049	966	1 296	341	414	703
2014	23 954	13 992	6 422	772	1 254	273	451	790
2015	25 095	13 890	7 356	816	1 162	136	589	1 146
2016	27 333	14 562	9 028	786	1 024	273	669	991

Zdroj: ČSÚ [9]

Graf 6: Počet dokončených bytů v ČR

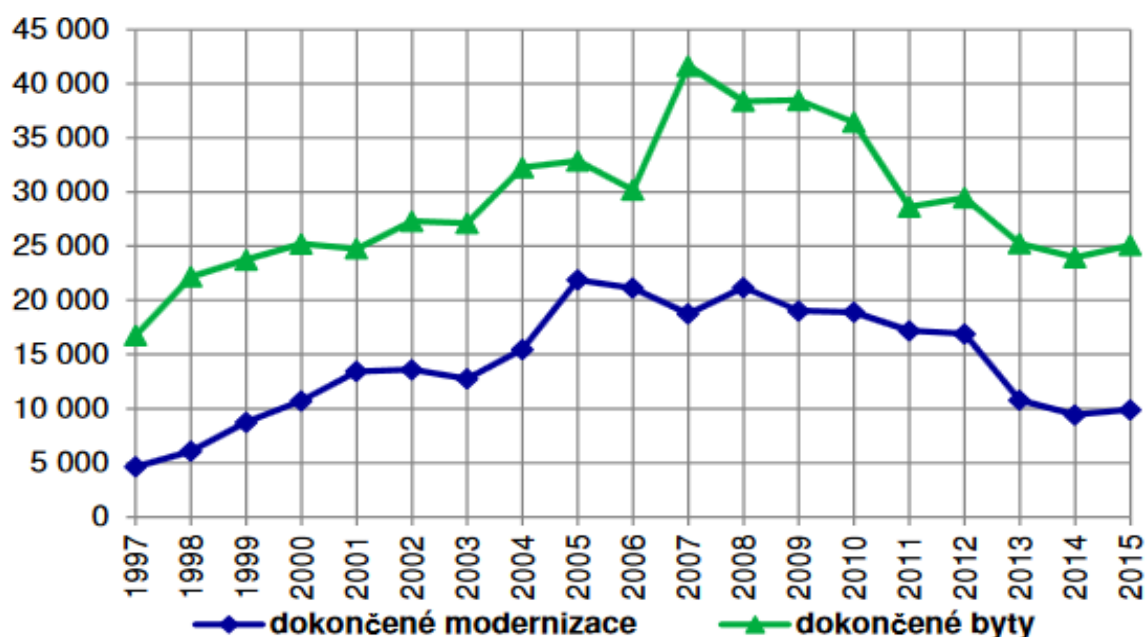


Zdroj: ČSÚ [9]

Ako nám naďalej ukazujú štatistiky tohto grafu, tak po roku 2007 kedy začala ekonomická kríza a nastala stagnácia vo výstavbe a modernizácii bytov, sa ukazuje skutočnosť, že po tomto roku bola výstavba bytov v rodinných domoch už v každom roku väčšia ako výstavba bytov v bytových domoch a iných zariadeniach, čo sa predtým podľa štatistík za posledných 18 rokov nestalo.

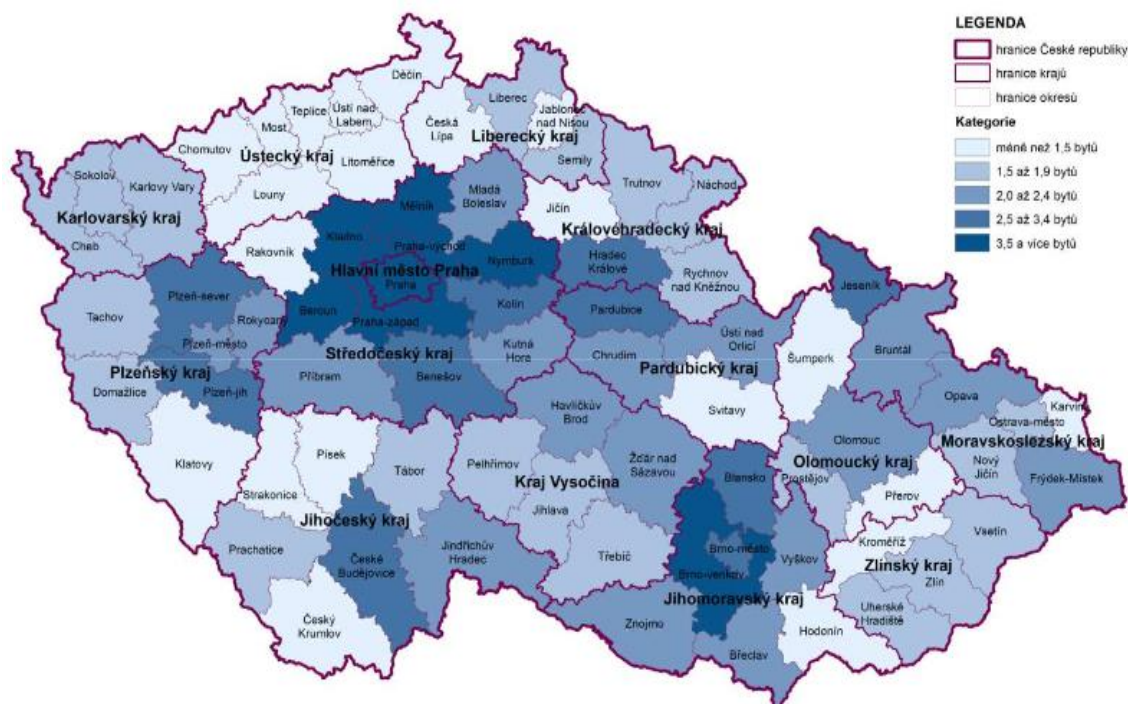
Tá istá tendencia aká bola pri počte novo dokončených bytov je aj pri dokončených modernizáciách, kedy ich počet bol najväčší okolo roku 2007 (2005 – 2010) a kolísal na hodnote 20 000 dokončených modernizácií za rok. Za posledné 4 roky tento počet klesol asi o 10 000, takže je ich počet približne 10 000 bytov za rok. Tento jav môžeme vidieť na nasledujúcom grafe, ktorý nám ukazuje vývoj dokončených bytov a modernizácií v rokoch 1997 – 2015. [6]

Graf 7: Vývoj dokončených bytov a modernizácií v ČR v r. 1997 – 2015



Zdroj: MMR, ČSÚ [6]

3.1.4 Dostupnosť bytového fondu



Obrázok 1: Počet dokončených bytov v ČR prepočítaných na 1000 obyvateľov
Zdroj: MMR [6]

3.2 Ceny bývania nájomného a súkromného

Ceny bývania nájomného či súkromného majú v posledných rokoch vzrastajúci charakter. Ceny sa líšia predovšetkým v závislosti od lokality kde sa nehnuteľnosť nachádza, od staroby domov a bytov, keď sa jedná o byt, tak sa ceny líšia vzhľadom na počet izieb. Za zvyšovanie ceny môže najmä dopyt, ktorý prevyšuje ponuku nehnuteľností, a tým predajcovia môžu zvyšovať ceny, nakoľko majú väčší počet záujemcov. V posledných rokoch taktiež klesli úroky u hypoték a ľudia sa neboja požičať si a následne peniaze investovať do nehnuteľností, čo je tiež jeden z faktorov, kvôli ktorému ceny nehnuteľností rastú rýchlejšie ako inflácia. [10]

3.2.1 Ceny bývania súkromného

Ceny bývania, ako už bolo spomínané, sa líšia predovšetkým od lokality, regiónu, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza, čo nám dokazuje aj štatistika v nasledujúcej tabuľke.

Tab. 4: Priemerná cena bytu za 1 m²

	04/2016	02/2017	03/2017	04/2017
Praha	67 309	74 196	75 398	75 809
České Budějovice	27 611	34 768	34 498	34 216
Brno	51 936	53 573	53 248	53 677
Karlovy Vary	37 227	36 778	36 793	37 677
Hradec Králové	30 135	38 962	40 824	42 152
Liberec	25 853	28 877	30 158	29 725
Ostrava	17 596	23 428	23 722	24 078
Olomouc	31 638	35 101	35 775	36 332
Pardubice	28 428	31 946	32 244	32 949
Plzeň	36 524	38 245	38 479	39 217
Ústí nad Labem	13 783	14 340	14 342	14 532
Jihlava	22 646	27 205	28 263	27 853
Zlín	30 017	32 550	32 220	31 869

Zdroj: realtymix.centrum.cz [11]

Z tejto štatistiky vyplýva, že priemerná cena bytov je v hlavnom meste Praha, kde ich cena je až päť násobne vyššia ako v „Ústí nad Labem“, kde je ich cena naopak najnižšia. Najväčší percentuálny nárast zaznamenali byty v „Hradci Králové“, kde ich cena za obdobie od 04/2016 do 04/2017 stúpla o 40%. Na druhej strane najmenší nárast bol v „Karlovy Vary“, 1,2%.

3.2.2 Ceny bývania nájomného

Tab. 5: Priemerná cena prenájmu – 1 m²/ mesiac

	04/2016	02/2017	03/2017	04/2017
Praha	284	343	336	342
České Budějovice	140	153	156	159
Brno	201	221	220	224
Karlovy Vary	154	155	153	146
Hradec Králové	148	173	169	173
Liberec	141	158	160	156
Ostrava	146	153	155	160
Olomouc	156	169	162	169
Pardubice	148	162	157	160
Pizeň	153	169	169	175
Ústí nad Labem	136	135	137	136
Jihlava	150	150	156	163
Zlín	171	180	174	177

Zdroj: realtymix.centrum.cz [11]

Ceny prenájmov taktiež ako u nehnuteľností do súkromného vlastníctva stúpili vo všetkých regiónoch za obdobie 04/2016 – 04/2017. Najväčší nárast a taktiež aj najvyššia priemerná cena boli zaznamenané v hlavnom meste Praha, kde cena prenájmu stúpila o 20%, a tým sa jej cena vyšplhala na 342 Kč/m²/mesiac. Pozitívny vývoj vzhľadom na zákazníka má takisto ako u nehnuteľností do súkromného vlastníctva aj priemerná cena prenájmu v „Karlovy Vary“, ktorá za spomínané obdobie dokonca klesla, a to o 5,2% a z tohto pohľadu je druhým najlacnejším regiónom v cene prenájmu, kedy najlacnejším regiónom je opäť „Ústí nad Labem“, kde priemerná cena prenájmu je 136 Kč/m²/mesiac a jej cena za posledné obdobie nestúpila ani neklesla.

3.3 Ceny bývania na Slovensku

Tab.6: Priemerné ceny nehnuteľností v €/m² v roku 2016 na Slovensku

Mesto	Cena €/m ²	Cena Kč/m ²
Ba	1790	47 571
TT	863	22 935
NR	587	15 600
TN	653	17 354
ZA	812	21 580
BB	714	18 975
KE	932	24 769
PO	784	20 836

Zdroj: www.nbs.sk, vlastná tvorba [12]

Ak by sme túto štatistiku, teda ceny nehnuteľností chceli porovnať s ČR, tak by ich ceny boli priemerne v jednej rovine, ale zo štatistík vyčnieva hlavné mesto Praha, kde je ich cena 75 809, čo je v priemere asi o 30 000 Kč/m² viac, v porovnaní s hlavným mestom na Slovensku - Bratislavou, kde sa priemerná cena bytov pohybuje okolo 1790 €/m² bytu, čo je v prepočte 47 435 Kč/m² bytu. [12]

Priemerná cena bytov na Slovensku v roku 2016 bola 1472 €/m². Priemerná cena domov na Slovensku v roku 2016 bola 1089 €/m². Celková priemerná cena nehnuteľností na Slovensku činí 1279 €/m². [13]

4 Financovanie bývania

Ako už bolo spomínané, aby si ľudia mohli uspokojovať svoje potreby a vykonávať aktivity, potrebujú najprv uspokojiť svoju potrebu bývania, nakoľko je to jeho základná ľudská potreba – to znamená, že ho môžeme chápať zo sociálneho hľadiska, ale aj z hľadiska ekonomického. Z ekonomického hľadiska preto, lebo keď už sa rozhodne kde človek uspokojí svoju potrebu bývania, musí ju aj zafinancovať. Táto činnosť je spojená s mnohými komplikáciami už od samotného začiatku, pretože je dôležité aby si jedinec vybral pre neho najvýhodnejší spôsob financovania, čo je pre neho vo väčšine prípadov zložité, nakoľko sa v tejto problematike nevyzná. Existuje veľa otázok, ktoré by si mal človek ako záujemca o niektorý druh financovania zodpovedať. Najdôležitejšou otázkou je aký mesačný náklad môže vynaložiť do financovania, či už na splácanie splátok a úrokov z hypotéky, splátok a úrokov zo stavebného sporenia atď. S touto otázkou je spojených veľa neistôt, nakoľko záujemca veľakrát nevie ako sa vyvinie jeho finančná alebo sociálna (rodinná) situácia, a preto by mal byť veľmi opatrný a zvážiť všetky možnosti. Väčšina ľudí nemá dostatok vlastných financií na zafinancovanie bývania. Najmä mladí ľudia nemajú dostatok svojich finančných zdrojov na zafinancovanie nehnuteľnosti, a tak využívajú rôzne formy financovania. Typov ako zafinancovať bývanie je veľa, ale najčastejším spôsobom financovania je financovanie formou hypotékových úverov, stavebného sporenia a jeho úverov. V oblasti financovania nám pomáha aj štát, a to formou rôznych podpôr, dotácií, daňových úľav atď. [14], [15]

Nakoľko financovanie do oblasti bývania je veľká investícia, človek by si mal premyslieť, pre aký druh financovania sa rozhodne a v mnohých prípadoch si aj nechať poradiť a vyhľadať odborníka na financovanie tejto investície.

4.1 Zdroje financovania

Existuje veľa hľadísk, podľa ktorých môže byť bývanie zafinancované a ČR toto rozdelenie využíva. Preto zdroje financovania rozdelíme do viacerých typov:

Klasifikácia podľa úrokových sadzieb bánk a ich zdrojov refinancovania:

- Bankovníctvo formou stavebného sporenia a jeho stavebných úverov
- Bankovníctvo formou hypotekárnych úverov

Klasifikácia podľa investora a jeho financovania bytovej výstavby:

- Súkromné
- Družstevné
- Podnikateľské
- Obecné, mestské (municipálne)
- Iné

Klasifikácia podľa použitých zdrojov financovania:

- Vlastné zdroje financovania
- Cudzie zdroje financovania

Klasifikácia podľa spôsobu obstarania bytu:

- Primárne zdroje financovania
- Sekundárne zdroje financovania

4.1.1 Vlastné zdroje financovania

Ak má záujemca o bývanie dostatok svojich finančných prostriedkov, nemusí využívať ďalšiu formu financovania bývania, no tento jav je nezvyčajný. Medzi vlastné zdroje financovania môžeme v tomto prípade zaradiť nasledujúce formy peňažných prostriedkov:

- Hotovostné príjmy z pracovne závislej činnosti
- Príjmy z podnikateľskej činnosti

- Peniaze a vklady na bankových účtoch
- Peniaze vložené do investičných fondov
- Peniaze vložené do podielových fondov
- Peniaze vložené do dôchodkových fondov
- Príjmy z predaja hnutelných či nehnuteľných vecí
- Príjmy z dedičstva
- Dary
- Zisk na trhu
- Výhra
- Pôžička od rodinných príslušníkov alebo známych

Vo väčšine prípadov sa stáva, že výška vlastných zdrojov nie je dostačujúca a tak ďalšou možnosťou je našporenie finančných prostriedkov na bývanie, no to je vo väčšine prípadov zdĺhavý proces a cena bývania bude mať vzostupný charakter, tak ako tomu je doposiaľ. [15]

4.1.2 Cudzí zdroje financovania

Ak už teda potenciálny investor nemá dostatok vlastných zdrojov alebo sú vlastné zdroje drahšie a ťažšie dosiahnuteľné, tak na zafinancovanie budúceho bývania využije cudzí zdroj financovania, čo je v dnešnej dobe najčastejší spôsob financovania investície.

Podľa súčasnej legislatívy rozdeľujeme cudzie zdroje financovania na zdroje získané od :

- Finančných inštitúcií
- Štátu

Najbežnejšie formy financovania, ktoré nám finančné inštitúcie ponúkajú sú:

- Hypotekárny úver (záložné právo nehnuteľnosti)
- Úver zo stavebného sporenia
- Spotrebiteľský úver (nie je nutnosť ručenia záložným právom)
- Finančný leasing (v ČR nie je zatiaľ takmer využívaný)

Medzi cudzie zdroje financovania patrí taktiež pomoc od štátu a to formou:

- Dotácií
- Podpory
- Daňových úspor

[15]

4.1.3 Podpora od štátu ako cudzieho zdroja financovania

Posledným zdrojom ako z časti zafinancovať bývanie je podpora od štátu. Táto podpora, popri vlastných zdrojoch a cudzích zdrojoch od bánk a sporiteľní tvorí len malé percento zafinancovania bývania. Tým, že štát pomáha občanom k primeranému bývaniu naplňuje svoju zodpovednosť, ktorá je obsiahnutá v mnohých medzinárodných dokumentoch, čo znamená, že podpora bývania nie je len v ČR, ale taktiež aj v ostatných národnostiach a štátoch. Medzi významné dokumenty sa radí napr. Medzinárodný pakt o hospodárskych, sociálnych, a kultúrnych právach, Všeobecná deklarácia ľudských práv, Európska sociálna charta.

Existujú dva spôsoby ako štát podporuje výstavbu, a to priamymi a nepriamymi nástrojmi. Medzi priame subjekty patrí „Ministerstvo pro místní rozvoj“, ktoré pomocou zákona¹ riadi politiku bývania a následne financovanie tohto bývania. Ďalším priamym nástrojom je subjekt „Státní fond rozvoje bydlení“, ktorý je

¹Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy ČR

obsiahnutý v zákone o rozvoji bývania². K nepriamym nástrojom môžeme zaradiť rôzne daňové úľavy, ako daň z príjmu, ktorá sa riadi zákonom o daniach z príjmov³, daň z nehnuteľnosti⁴, daň z pridanej hodnoty⁵ a ďalšie.[15]

Tab. 7: Výdaje ČR na bývanie v roku 2015, 2016 (v mil. Kč)

	2015		2016	
	skutečnost	rozpočet	skutečnost	rozpočet
MMR celkem (výstavba, regenerace, podpora hypotečních úvěrů)	591,519	486,800		
Státní fond rozvoje bydlení - celkem (výstavba, rekonstrukce, opravy)	1 568,84	2 097,6		
MF celkem (stavební spoření + maj.újma bank)	4 670,000	4 993		
MPSV celkem (sociální dávky na bydlení)	12 538,4	15 488		
MV celkem - Zabezpečení integrace azylantů	12,886	10		
MŽP - SFŽP celkem (zvyšování energetické účinnosti budov pro bydlení)	715,594	2 401		
Celkem MMR+SFRB+MF+MPSV+MV+MŽP	20 097	25 476		
Podíl výdajů na HDP (v %)	0,45			

Zdroj: MMR [6]

²Zákon č. 211/2000 Sb., o státním fondu rozvoje bydlení

³Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

⁴Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí

⁵Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

4.1.3.1 Podpory „Ministerstva pro místní rozvoj“

Tab.8: Podpory pre rok 2016

Typ podpory	Popis
<p>Regenerácia sídlisk – podpora pre obce</p>	<ul style="list-style-type: none"> - štát podporuje obce, kde sa nachádza sídlisko - dotácia určená na výstavbu parkovacích miest, cyklotrás, chodníkov, úpravu verejných priestranstiev, výsadbu stromov a zelene, budovaní detských ihrísk, parkov s lavičkami
<p>Bytové domy bez bariér – podpora pre fyzické osoby</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zabezpečenie bezbariérových prístupov pre osoby hlavne zdravotne postihnuté, ale tiež tehotné ženy, staršie osoby, matky s kočičkami - budovanie v štyroch a viac podlažných budovách, kde nie je výťah, alebo inak zabezpečený bezbariérový prístup týmto osobám
<p>Podpora výstavby podporných bytov – podpora pre sociálne slabších, seniorov, zdravotne postihnutých</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zabezpečenie bývania a pomoci pre osoby, ktoré majú ťažší prístup k nemu, a to z dôvodu zdravotného alebo sociálneho - opatrovatel'ské byty - vstupné byty - komunitné domy pre seniorov (10–25 bytových jednotiek)
<p>Olovené rozvody</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zníženie obsahu olova v pitnej vode - výmena rozvodov z olova za rozvody z iného zdravotne nezávadného materiálu - ŽP (Európske predpisy) - najvyššia poskytovaná čiastka na jeden byt je 20 000 Kč

Zdroj: MMR, vlastná tvorba [6]

4.1.3.2 Podpory „Státního fondu rozvoje bydlení“ (SFRB)

SFRB je upravovaný zákonem⁶ a prislúcha pod „Ministerstvo pro místní rozvoj“. Do roku 2020 je v Českej republike schválená Koncepcia bytovej politiky, ktorej cieľom je rozvoj bytového fondu – jeho dostupnosťou, kvalitou a stabilitou. [16]

Tab. 9: Podpory pre rok 2016

Typ podpory	Popis
Panel 2013+, Program revitalizácie bytového fondu	<ul style="list-style-type: none"> - ponuka nízko-úrokových úverov za účelom modernizácie bývania - úver poskytovaný pre družstvá, fyzické aj právnické osoby, mestá a obce vlastniacich byty, spoločenstvo vlastníkov
Programy pre obce, opravy a modernizácie	<ul style="list-style-type: none"> - úverový program, ktorý upravuje zákon⁷ - vzťahuje sa napr. na rozvody technického zariadenia budov, výmenu okien, striech, balkónov, spoločných priestorov
Program 600, úver pre mladých na obstaranie si bývania	<ul style="list-style-type: none"> - úverový program - výška úveru v rozmedzí od 50 až 600 tisíc Kč - pre osoby do 36 rokov a dieťaťom do 6 rokov - pre osoby, ktoré nie sú vlastníkami ani spoluvlastníkmi obydli
Program 150, úver pre mladých na skvalitnenie bývania	<ul style="list-style-type: none"> - úverový program - modernizácia bývania - do výšky 150 tisíc Kč - úroková sadzba 2% p.a. - žiadajú manželia do 36 rokov - verejné rozvody, plášť budovy, rozšírenie stávajúceho bývania, WC

⁶Zákon č. 211/2000 Sb., o státním fondu rozvoje bydlení

⁷ Zákon č. 396/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy bytů

<p>Program Živel, obnova obydľia po živeľnej pohrome</p>	<ul style="list-style-type: none"> - program na poskytnutie úveru, na výstavbu a opravu bývania po živeľnej pohrome - oprava musí byť dokončená do 3 rokov od uzavretia zmluvy na úver - maximálna výška úveru pre výstavbu bývania je 2 500 000 Kč - maximálna výška úveru pre obstaranie si bývania je 1 500 000 Kč
<p>Program záruk, výstavba nájomných bytov</p>	<ul style="list-style-type: none"> - novela zákona č. 438/2009 Sb., - poskytuje úver s nízkou sadzbou úroku na nájomné byty - maximálna čiastka úroku u novostavieb je 1 500 000 Kč (1 800 000 v prípade výstavby technickej infraštruktúry) - oprava nájomného bývania – maximálna čiastka úveru 300 000 Kč - po dobu 10 rokov alebo po dobu ručenia nesmie byť byt inak využívaný, ako nájomné bývanie
<p>Program výstavby nájomných bytov</p>	<ul style="list-style-type: none"> - výstavba a oprava nájomných bytov a domov pre seniorov, zdravotne postihnuté osoby, osoby postihnuté živeľnou pohromou, finančne obmedzených občanov, osoby plnoleté mladšie ako 30 rokov - novostavby, prístavby, nadstavby

Zdroj: MMR, vlastná tvorba [6]

4.2 Hypotekárny úver

Z definície zo zákona o dlhopisoch⁸ sa pod pojmom hypotekárny úver rozumie financovanie:

- kúpy nehnuteľnosti
- rekonštrukcie, opravy, modernizácie
- kúpy podielu na nehnuteľnosti
- výstavby, prístavby, vstavby, dostavby a nadstavby
- úverov, ktoré slúžili ako investícia do bývania

Hypotekárny úver z gréckeho prekladu znamená podklad podloženia, je to typ úveru, ktorý je zaistený záložným právom k nehnuteľnostiam. Podmienkou je, aby táto nehnuteľnosť, ktorá je v zástave banky sa nachádzala na území ČR, poprípade na území EÚ a bola zapísaná do katastra nehnuteľností. Touto nehnuteľnosťou, ktorou je úver zaistený je obecne rodinný dom, bytový dom, byt vo vlastníctve, stavebný pozemok, rekreačný dom, chata, sklady, výrobné haly, domy občianskej vybavenosti, objekty pre dopravu, objekty pre rozvod energií, objekty vodného hospodárstva, objekt, ktorý je príslušenstvom pre doposiaľ uvedené objekty a domy, ale i ďalšie objekty, ktoré sú zapísané v katastre nehnuteľností. Ďalšou podmienkou pre nehnuteľnosť je, že jej hodnota nesmie počas celej doby trvania záložného práva klesnúť, to znamená, že musí byť stabilná a podľa možností musí byť obchodovateľnou na bežnom trhu z nehnuteľnosťami. Táto nehnuteľnosť sa na základe tohto bremena takisto aj predáva, kupuje, ale i dedí. Spoločne s nehnuteľnosťou do zástavy spadá i pozemok, na ktorom je nehnuteľnosť postavená. Nakoľko môžu nastať rôzne riziká, kedy môže napr. výrazne klesnúť hodnota nehnuteľnosti, banky určujú ďalšiu podmienku, a to aby nehnuteľnosť bola poistená proti živelným a iným pohromám do výšky úveru alebo do výšky pokrytia nákladov, ktoré boli touto pohromou spôsobené. [17]

⁸Zákon č. 190/2004 Sb., o dlhopisoch

4.2.1 Základné charakteristiky hypotekárneho úveru

Výška hypotekárneho úveru:

- nie je obmedzená žiadnym predpisom
- nemala by prevýšiť záložnú hodnotu
- väčšinou poskytovaný vo výške približne 70% (niekedy aj 100% keď to zákon dovoľuje)

Doba splatnosti:

- nemala by prekročiť životnosť nehnuteľnosti
- je obmedzená druhom nehnuteľnosti
- je obmedzená technickým stavom
- je obmedzená opotrebením objektu
- je obmedzená výškou príjmu žiadateľa o úver
- je závislá na výške úveru
- u financovania nehnuteľnosti hovoríme o niekoľkých rokoch až desaťročiach
- u financovania napr. tovaru spotrebného charakteru hovoríme o kratšej dobe
- ovplyvňuje výšku splátok (čím dlhšia doba splácania, tým nižšie splátky, ale s tým súvisiace vyššie celkové úrokové náklady hypotekárneho úveru
- je krátkodobá, strednodobá, dlhodobá
- v ČR je maximálne 30 rokov

[17], [15]

Úroková sadzba a výška splátok

- je relatívne nízka v porovnaní s inými bankovými úvermi (tento fakt je daný nízkou rizikovosťou)
- je vyššia tým, čím viac je obchod pre banku rizikovejší
- môže byť pevná (stanovuje sa väčšinou na obdobie 5 rokov, a po túto dobu sa nemení, po uplynutí tejto doby je navrhnutá nová úroková sadzba) alebo pohyblivá (jej výška sa odvíja od situácie na trhu)
- výška splátok odpovedá dobe splatnosti, výške príjmov dlžníka a jeho schopnosťou splácať úver a výške úrokovej miery [15], [17]

Tab. 10: Priemerné ročné úrokové sadzby pre rok 2007 a 2015 v ČR

	Úvery na bývanie (%)	z toho	
		hypotečné úvery (%)	stavebné sporenie - úvery na bývanie (%)
2007	5,27	5,30	4,82
2015	2,51	2,23	4,16

Zdroj: MMR, ČNB [6]

Z týchto štatistík vidíme, že priemerná úroková sadzba hypotekárnych úverov v roku 2015 naproti roku 2007 klesla o viac ako polovicu na hodnotu 2,23%.

Spôsoby splácania hypotekárnych úverov

Existuje veľa spôsobov a kombinácií ako splácať úvery (jednorazové splácanie, pravidelné postupné splácanie), ale najrozšírenejším je pravidelné splácanie, ktoré má tieto formy:

- degresívne – neustále klesajúce splátky hypotekového úveru
- progresívne – opak degresívnej formy splácania, neustále stúpajúce splátky (spojené napr. s predpokladaným nárastom príjmu klienta)
- konštantné – splátky sa nemenia, sú anuitné, v tomto prípade úveru hovoríme, že ide o tzv. amortizovateľný

Čerpanie úveru

- jednorázovo
- postupne

Komu sa môže úver pridelit'

- fyzickým aj právnickým osobám, ktoré majú trvalý pobyt v ČR
- osobám spôsobilým k právnym úkonom
- osobám, ktoré sú schopné zaistiť záložné právo
- osobám, ktoré sú schopné splácať splátky
- nerizikovým osobám (medzi riziká patrí napr. nestálosť zamestnania, zdravotný stav, vysoký vek, u právnických osôb neplnenie povinností voči štátu, bankám, zdravotnej poisťovni atď.)

Bonita klienta – fyzická osoba

Pred poskytnutím úveru si banka overí, či je klient schopný splácať úver. U fyzických osôb sa táto úverová schopnosť overuje na základe mesačných príjmov osoby, ktorá žiada o úver, ale taktiež jeho/jej manžela/ky alebo ďalších spolu žiadateľov. Okrem mesačných príjmov zo závislej činnosti sa do príjmov započítavajú príjmy z vedľajšej činnosti, prenájmu nehnuteľnosti atď. S touto celkovou čiastkou však banka ešte disponovať nemôže. Čiastka, s ktorou môže banka aj klient voľne disponovať sa nazýva disponibilný príjem klienta a vzniká tak, že sa od celkových príjmov odčítajú pravidelné mesačné výdaje, čiastka na nepredpokladateľné výdaje (asi 20–40% z celkovej sumy – banka si sama stanoví toto percento).

Bonita klienta – právnická osoba

U právnických osôb sa schopnosť splácať úver overuje na základe podnikateľského zámeru – hospodársky výsledok za posledné roky, podnikateľské plány do budúcnosti, kvalita manažmentu, výpisy z bánk,

marketingové štúdie atď. Banky vyžadujú aby právnické osoby účtovali vo forme podvojného účtovníctva kvôli prehľadnosti. [17]

Hodnota nehnuteľnosti – zástavy

- cena obvyklá
- záložná hodnota nehnuteľnosti

Túto cenu stanovujú buď špecialisti bánk alebo znalci. Hodnota nehnuteľnosti – zástavy sa môže v čase meniť, a pre banku je riziko keď jej cena klesá, nakoľko môže klesnúť aj dopyt po hypotekárnych úveroch. Naproti tomu zníženie ceny nehnuteľnosti môže viesť k väčšiemu dopytu po nehnuteľnostiach, nakoľko ju môžu ľudia ľahšie získať, a tým je pravdepodobnosť aj zvyšovania dopytu po úvere. Ďalším rizikom môže byť nehnuteľnosť, na ktorú je udelené záložné právo. Klient môže žiadať o úver na zriadenie vlastného bývania, čo z pohľadu banky je menším rizikom, ale klient môže taktiež žiadať o úver na základe zhodnotenia vložených finančných prostriedkov nákupom nehnuteľnosti, ktorá nebude jeho vlastným bývaním a klient sa nebude snažiť na úkor napr. zvýšenia úrokových sadzieb úver splatiť. [15]

4.2.2 Výhody a nevýhody hypotekárneho úveru

Výhody:

- Nižšia úroková sadzba
- Voľba počtu rokov splácania
- Dlhá doba splácania
- Fixácia úroku

Nevýhody:

- Záložné právo na nehnuteľnosť
- Vyššia administratívna náročnosť [15]

4.3 Stavebné sporenie

Ďalšou možnosťou ako zafinancovať bytovú potrebu je úver zo stavebného sporenia. Úver zo stavebného sporenia je poskytovaný klientom na základe prijímania vkladov. Na tejto forme financovania sa podieľa aj štát, a to formou rôznych štátnych podpôr. V Českej republike sa jedná o podporu priamu a nepriamu. Priamu podporu chápeme ako finančný príspevok od štátu, kedy jeho výška je určená presnými podmienkami. Ako nepriama podpora sú poskytované rôzne daňové úľavy.

Legislatíva

Stavebné sporenie je upravované zákonom o stavebnom sporení a štátnej podpore⁹. Tento zákon bol už trikrát novelizovaný. Prvá novelizácia prebehla v roku 1995. Druhá novelizácia zákona o stavebnom sporení prebehla v roku 2003. Treťou a tým doposiaľ poslednou novelizáciou je zákon z roku 2005.

S týmto zákonom o stavebnom sporení a štátnej podpore priamo súvisí zákon o bankách¹⁰, o daniach z príjmov¹¹ a neskorších úprav. [17]

⁹ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

¹⁰ Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

¹¹ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Vývoj stavebného sporenia

Tab. 11: Vývoj stavebného sporenia v Českej republike

Rok	Počet úverov celkom	Prírastok (%)
2007	942 944	
2008	971 176	3,0
2009	988 353	1,8
2010	993 357	0,5
2011	956 659	-3,7
2012	894 358	-6,5
2013	815 160	-8,9
2014	752 558	-7,7
2015	695 439	-7,6
2016	650 214	-6,5

Zdroj: MFCR [18], vlastná tvorba

V roku 2016 bolo uzavretých 403 259 nových zmlúv o stavebnom sporení. Priemerná cieľová suma u novo uzavretých zmlúv o stavebnom sporení uzavretých fyzickými osobami bola 383,9 tisíc Kč. V porovnaní s predchádzajúcim rokom bolo uzavretých približne o 30 000 zmlúv viac, nakoľko ich v roku 2015 bolo 373 096. Celkový počet úverov k 31.12.2016 bol 650 tis. Na konci roku 2015 bol počet týchto úverov 695 tis., čo znamená pokles o 45 tis. úverov (- 6,5 %). K 31.12.2016 bol celkový objem úverov 240,6 mld. Kč, a naproti minulému roku to činí pokles o 2,1 mld. Kč (- 0,9 %). [18]

Stavebné sporiteľne aktuálne pôsobiace v ČR majúce povolenie od Českej národnej banky

Tab. 12: Aktuálne pôsobiace stavebné sporiteľne v ČR

AKTUÁLNE PŮSOBÍCÍ STAVEBNÍ SPORITELNY V ČR			
č.ř.	Název stavební spořitelny	Adresa	Internetové stránky
1.	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3	http://www.rsts.cz/
2.	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	Bělehradská 128/222, 120 21 Praha 2	http://www.modrapyramida.cz/
3.	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Vinohradská 3218/169, 100 17 Praha 10	http://www.cmss.cz/
4.	Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.	Na Hřebenech II 1718/8, 140 23 Praha 4	http://www.wuestenrot.cz/
5.	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	Vinohradská 180/1632, 130 11 Praha 3	http://www.burinka.cz/

Zdroj: MF CR [18]

Zmluva o stavebnom sporení

Dňom, kedy klient uzavrie písomnú zmluvu so stavebnou sporiteľňou sa stáva účastníkom stavebného sporenia a týmto dňom začína sporiť. Táto zmluva obsahuje:

- Názvy a mená obidvoch zmluvných strán
- Výšku prijatých vkladov, štátnej podpory, úrokov a poskytovaného úveru, teda výšku cieľovej čiastky
- Typ sporenia, tzn. výšku vkladov (šporiacej čiastky), výšku splátok úveru, hovoríme o rýchlosti sporenia a splácania
- Zmienku o tom, či účastník požiadal o štátnu podporu (výška štátnej podpory je 2000,- Kč ročne, 10% z nasporenej čiastky)
- Úrokovú sadzbu z vkladov a úveru – rozdiel medzi nimi môže byť maximálne 3%

Fáza sporenia

V tomto období stavebná sporiteľňa prijíma vklady, štátnu podporu (štátna podpora sa riadi podľa zákona, v ktorom bola zmluva podpísaná) a úročí ich aktuálnou úrokovou sadzbou vždy na konci každého roku sporenia. Čakacia doba, teda minimálna doba sporenia, je 2 roky. Toto však nie je len jediná podmienka, klient si môže požiadať o úver až keď bude spĺňať aj ostatné podmienky stavebnej sporiteľne, medzi ktoré patrí aj minimálna výška nasporenej čiastky, ktorá u väčšiny sporiteľní musí dosahovať aspoň 40% cieľovej čiastky. Keď už sa rozhodneme sporiť si u stavebnej sporiteľne, musíme sa správne rozhodnúť o akú cieľovú čiastku sa bude jednať, pre akú variantu a tarifu sa rozhodneme.

Ukončenie fázy sporenia

Táto doba končí ak klient požiada o úver a podpíše zmluvu so stavebnou sporiteľňou o pridelení úveru. Zmluvu môže klient taktiež predčasne ukončiť a vypovedať (musí uplynúť 6 rokov, inak klient stráca nárok na štátnu podporu). Výpoveď môže prísť i zo strany stavebnej sporiteľne – 3 mesačná výpovedná doba.

Účelovosť úveru

Podľa poslednej novely zákona¹², je klient povinný nasporenú čiastku použiť na bytovú potrebu, ktorú definuje novela zákona z roku 2004, o stavebnom sporení¹³, §6 a jeho znenie je už spomínané v kapitole 2.2 Bytová potreba a jej uspokojenie.

Bonita klienta

Podobne ako u hypotekárneho úveru, tak aj u stavebného sporenia si chce stavebná sporiteľňa, ako inštitút preveriť schopnosť splácať tento úver. Banky si overujú túto schopnosť na základe príjmov klienta zo závislej činnosti, či už to výplatnými páskami alebo overením si to u samotného zamestnávateľa. Od

¹²Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

¹³Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

týchto príjmov sa následne odčítajú výdaje, ktorými klient disponuje. Väčšina bánk požaduje aby po odčítaní splátky úveru klient disponoval kladným zostatkom na svojom peňažnom konte, kvôli nepredvídateľným životným situáciám. U právnických osôb sa dokazuje schopnosť splácať úver na základe daňového priznania. Táto doba dokazovania a kontrolovania príjmov sa u jednotlivých sporiteľní líši.

Zaistenie úveru – zástava

Stavebné sporiteľne, tak isto ako iné banky požadujú aby úver bol zaistený záložným právom – v tomto prípade k nehnuteľnosti, ktorá však nemusí byť zhodná s objektom, na ktorý je poskytovaný úver, tzn. že ani dlžník nemusí byť tá istá osoba ako veriteľ, banka vtedy väčšinou požaduje aby rozdielny majiteľ od dlžníka disponoval v zmluve ako spoludlžník alebo ručiteľ. Cenu zástavy - nehnuteľnosti obdobne ako u hypotekárnych úverov určujú znalci.

Čerpanie úveru

Čerpanie úveru nastáva, ak o to klient požiada v žiadosti o úver, a to písomnou formou a žiadosť bude obsahovať účel čerpania úveru. Ak klient použije úver na iný účel aký bol stanovený alebo jeho účel bude v rozpore so zákonom, klient stráca nárok na štátnu podporu a stavebná sporiteľňa môže požadovať výšku celého úveru naspäť.

Splácanie úveru

- Od prvého čerpania
- Anuitné úroky (rovnaké čiastky splátok) – výška splátky je určená výškou cieľovej čiastky a typom úveru a tarifou
- Nie je určený presný dátum splatenia úveru – až pokiaľ sa nesplatí celá čiastka úveru
- Čerpať sa môže jednorázovo alebo postupne
- Jednorazové splatenie úveru bez oznámenia a súhlasu od sporiteľne
- Mimoriadne splátky úveru

Preklenovacie úvery

- Tento typ úveru je poskytovaný od roku 1995, kedy prišla novela zákona o dlhopisoch¹⁴
- Klient nemusí čakať 2 roky od začiatku sporenia
- Klient nemusí nasporiť povinnú minimálnu čiastku
- Poskytovaná aj novým klientom (nemajú nič nasporené)
- Klient musí popri splácaní splátok z úroku aj sporiť cieľovú čiastku, ktorou sa následne po nasporení splatí výška úveru
- Úroková sadzba je vyššia ako u prideleného úveru, ktorý je pridelený na základe nasporených peňazí a po splnení podmienok poskytnutý na základe žiadosti klientovi [17]

Výhody stavebného sporenia:

- Daňové zvýhodnenie úverov
- Anuitné splácanie úveru
- Okrem spôsobu ručenia nehnuteľnosťou aj iný spôsob ručenia
- Štátna podpora pre účastníkov stavebného sporenia
- Klient môže meniť výšku splátok
- Jednorazové splatenie úveru (aj predčasne)
- Preklenovací úver
- Nie je určená doba splatnosti

Nevýhody stavebného sporenia:

- Veľké požiadavky na vlastné zdroje klienta
- Poskytnutie štátnej podpory za podmienok minimálne šesťročného sporenia [19]

¹⁴Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

5 Projekt individuálneho bývania financovaný vybranými zdrojmi

V tejto bakalárskej práci – jej individuálnej praktickej časti riešime potrebu bývania konkrétneho človeka a jeho druhy financovania tohto bývania. Konkrétne sa jedná o absolventa vysokej školy, ktorý vyštudoval vysokú školu v Českej republike, a to „Vysoké učení technické v Brne – obor management stavebnictví“ a získal tak prvý stupeň vysokoškolského vzdelania – bakalársky (titul Bc.). Týmto štúdiom ukončil a venuje sa práci, ktorej sa venoval už počas štúdia. Nakoľko mu firma ponúkla zvýšenie postavenia vo firme, a tým aj lepšie ohodnotenie, tak sa rozhodol túto ponuku prijať. Jeho platové ohodnotenie po odčítaní zdravotného poistenia, sociálneho poistenia a dane (teda čistá mzda) činí sumu 30 000 Kč. Nakoľko študent býval v nájomnom byte s ďalšími piatimi osobami, ktoré tiež študujú, rozhodol sa osamostatniť a zaobstarat' si vlastné bývanie. V nasledujúcich kapitolách si ukážeme 3 modely – 3 druhy bývania v približne rovnakej cenovej kategórii a zrovnateľnou úžitkovou plochou a jeho formy financovania, pre ktoré by sa spomínaný študent mohol rozhodnúť a boli by pre neho najvýhodnejšie. Záujemca o bývanie preferuje bývanie na dedine alebo v menšom meste, no nakoľko pracuje v Brne chce cestovať čo najmenej. Preto sme pre výber jednotlivých typov bývania zvolili okolie v blízkosti Brna, „Brno – venkov“. Študent disponuje s vlastnou hotovosťou v sume 100 000 Kč a hotovosťou zo stavebného sporenia v hodnote 170 000 Kč. Hlavným zdrojom financií bude hypotekárny úver, a preto sa budeme zaoberať výberom najvhodnejšej banky, ich úrokovou sadzbou, výhodami a jednotlivými jednorazovými poplatkami alebo mesačnými splátkami. Informácie sme získali od finančného poradcu a z webových stránok jednotlivých inštitúcií – bánk.

5.1 Model financovania rodinného domu

Prvým modelovým príkladom je výstavba rodinného domu na súkromnom pozemku a jeho financovanie. Súkromný pozemok sa nachádza približne 24km od centra Brna (približne pol hodiny cesty autom) v „Hrušovanech u Brna“.

Cena tohto stavebného pozemku je 480 000 Kč (536 Kč/m²). Veľkosť stavebného pozemku je 895m², má obdĺžnikový tvar a jeho dĺžka na uličnej čiare je 24m. Je umiestnený v lokalite, kde sú umiestnené rekreačné objekty obývané celoročne. Táto obec sa nachádza v okrese „Brno – venkov“ a patrí do „Jihomoravského kraje“. Nakoľko záujemca pracuje v Brne, výhodou je malá vzdialenosť obce od Brna a taktiež výhoda, že obcou prechádza železnica a je začlenená do IDS JMK. Na tomto pozemku bude postavený nízkoenergetický dom – drevostavba na kľúč. Jeho úžitková plocha je 50m², zastavaná plocha 62m². Rozmery tejto drevostavby sú 7,21 x 8,49m a jej dispozícia je 3+kk.[22]

V cene domu je zahrnuté:

- 15% DPH
- základová doska s výstužou
- projektová dokumentácia
- nadštandardná kúpeľňa a toaleta
- nízkoenergetické okná s titánovým kovaním
- pravá pálená strešná krytina TONDACH
- záruka 10 rokov na nosný a konštrukčný systém
- záruka 3 roky na všetko
- podlahové topenie v kúpeľni
- plávajúce podlahy
- nízkoenergetické zateplenie
- elektrický kotol
- keramická dlažba a keramické obklady
- dvere vrátane vchodových, kovanie, zárubne

Cena nízkoenergetického domu je 1 790 000 Kč s DPH. Celková cena domu a pozemku je 2 270 000 Kč s DPH. Prevádzkové náklady na dom sú 1545

Kč/mesiac. Medzi prevádzkové náklady sú zaradené energie, paliva, teplá voda, vodné a stočné.[20], [24]



Obrázok 2: Pôdorys rodinného domu

Zdroj: DDNK [20]

Na financovanie tohto domu aj s pozemkom sme sa rozhodli použiť popri zdrojoch uchádzača o byt, ktoré sú minimálne, financie z hypotekárneho úveru, a preto sme porovnávali jednotlivé banky a ich podmienky. Rozbor sme prevádzali na bankách, ktoré sú stabilné a v Českej republike fungujú už dlhšiu dobu. Sú nimi:

- „Hypoteční banka“
- „Česká spořitelna“
- „Raiffeisen bank“
- „Wustenrot“
- „ČSOB“
- „Komerční banka“

Celková suma hypotekárneho úveru bude po odčítaní vlastných zdrojov financovania od celovej ceny za dom + pozemok 2 000 000 Kč a z tejto sumy budeme vychádzať pri ďalšej analýze. Každá z bánk má na úver záložné právo na nehnuteľnosť, a v prípade bánk, ktoré budeme hodnotiť a porovnávať je schválená výška úveru do 85% hodnoty záložnej nehnuteľnosti. V našom prípade žiadateľ záložné právo a bremeno udelí na rodičovský dom, ktorého záložná hodnota je 2 270 000 Kč. Ku spracovaniu tabuliek a výpočtu čiastkových a celkových nákladov sme využili Microsoft Excel a údaje pre výpočet z jednotlivých webových stránok bánk a prevádzkové náklady zo štatistík bývania z predchádzajúcich 2 rokov.

Hypotekárny úver u „Hypoteční banky, a.s.“

Tab. 13: Hypotekárny úver u „Hypoteční banky, a.s.“

Banka	Hypoteční banka			
Dom na kľúč	1 790 000,- CZK			
Pozemok	480 000,- CZK			
Vlastná hotovosť	100 000,- CZK			
Peniaze zo stavebného sporenia	170 000,- CZK			
Celková suma hypotekárneho úveru	2 000 000,- CZK			
Prevádzkové náklady na dom / mesiac	1 545,- CZK			
Vybavenie úveru	0,- CZK			
Správa úveru / mesačne	150,- CZK			
Cena za čerpanie úveru - prvý krát/ ďalšie*	1 000,- CZK		1 000,- CZK	
Cena za odhad rodinného domu v stave projektovania	4 900,- CZK			
Cena za vedenie základného účtu	0,- CZK			
Doba splatnosti úveru / roky	20		30	
Doba fixácie úrokovej sadzby/roky	1	5	1	5
Úroková sadzba / % p.a.	3,69	2,79	3,69	2,79
Mesačná splátka / Kč	11 795	10 883	9 194	8 207
Celkové úroky/tis. / Kč	831	612	1 310	955
Celkové náklady na úver / tis. / Kč	2 873	2 654	3 370	3 014
Celkové náklady na dom /tis. / Kč	3 143	2 924	3 640	3 284
Celkové náklady na dom + prevádzkové náklady / tis. / Kč	3 514	3 295	4 196	3 841

Zdroj: vlastná tvorba

Hypotekárny úver u „Českej spořitelny“

Tab. 14: Hypotekárny úver u „Českej spořitelny“

Banka	Česká spořitelna			
Dom na klíč	1 790 000,- CZK			
Pozemok	480 000,- CZK			
Vlastná hotovosť	100 000,- CZK			
Peniaze zo stavebného sporenia	170 000,- CZK			
Celková suma hypotekárneho úveru	2 000 000,- CZK			
prevádzkové náklady na dom	1 545,- CZK			
Vybavenie úveru	0,- CZK			
Správa úveru / mesačne	150,- CZK			
Cena za čerpanie úveru - prvý krát / ďalšie	0,- CZK	500,- CZK		
Cena za odhad rodinného domu v stave projektovania	5 400,- CZK			
Cena za vedenie základného účtu	0,- CZK			
Doba splatnosti úveru / roky	20		30	
Doba fixácie úrokovej sadzby / roky	1	5	1	5
Úroková sadzba / % p.a.	4,59	3,19	4,59	3,19
Mesačná splátka / Kč	12 808	11 317	10 309	8 679
Celkové úroky / tis./Kč	1 074	716	1 711	1 124
Celkové náklady na úver / tis. / Kč	3 115	2 757	3 771	3 184
Celkové náklady na dom/tis. / Kč	3 385	3 027	4 041	3 454
Celkové náklady na dom + prevádzkové náklady / tis. / Kč	3 756	3 398	4 597	4 010

Zdroj: vlastná tvorba

Hypotekárny úver u „Raiffeisen bank“

Tab. 15:Hypotekárny úver u „Raiffeisen bank“

Banka	Raiffeisen bank			
Dom na kľúč	1 790 000,- CZK			
Pozemok	480 000,- CZK			
Vlastná hotovosť	100 000,- CZK			
Peniaze zo stavebného sporenia	170 000,- CZK			
Celková suma hypotekárneho úveru	2 000 000,- CZK			
Prevádzkové náklady na dom / mesačne	1 545,- CZK			
Vybavenie úveru / 1 % z úveru	20 000,- CZK			
Správa úveru / mesačne	0,- CZK			
Cena za čerpanie úveru - prvý krát / ďalšie	0,- CZK	500,- CZK		
Cena za odhad rodinného domu v stave projektovania	4 500,- CZK			
Cena za vedenie základného účtu	129,- CZK			
Doba splatnosti úveru / roky	20		30	
Doba fixácie úrokovej sadzby / roky	1	5	1	5
Úroková sadzba / % p.a.	4,09	2,79	4,09	2,79
Mesačná splátka / Kč	12 215	10 883	9 652	8 207
Celkové úroky / tis. / Kč	931	612	1 475	955
Celkové náklady na úver / tis. / Kč	2 956	2 637	3 499	2 979
Celkové náklady na dom / tis. / Kč	3 226	2 907	3 769	3 249
Celkové náklady na dom + prevádzkové náklady / tis. / Kč	3 597	3 277	4 326	3 805

Zdroj: vlastná tvorba

Hypotekárny úver u „Wustenrot, a.s.“

Tab. 16: Hypotekárny úver u „Wustenrot, a.s.“

Banka	Wustenrot			
Dom na kľúč	1 790 000,- CZK			
Pozemok	480 000,- CZK			
Vlastná hotovosť	100 000,- CZK			
Peniaze zo stavebného sporenia	170 000,- CZK			
Celková suma hypotekárneho úveru	2 000 000,- CZK			
Prevádzkové náklady na dom / mesačne	1 545,- CZK			
Vybavenie úveru	2 400,- CZK			
Správa úveru / mesačne	0,- CZK			
Cena za čerpanie úveru - prvý krát / ďalšie	0,- CZK		0,- CZK	
Cena za odhad rodinného domu v stave projektovania	4 800,- CZK			
Cena za vedenie základného účtu	0,- CZK			
Doba splatnosti úveru / roky	20		30	
Doba fixácie úrokovej sadzby/roky	1	5	1	5
Úroková sadzba / % p.a.	4,64	3,09	4,64	3,09
Mesačná splátka / Kč	12 805	11 182	10 301	8 529
Celkové úroky / tis. / Kč	1 073	684	1 708	1 070
Celkové náklady na úver / tis. / Kč	3 080	2 691	3 716	3 078
Celkové náklady na dom /ti s. / Kč	3 350	2 961	3 986	3 348
Celkové náklady na dom + prevádzkové náklady / tis. / Kč	3 721	3 332	4 542	3 904

Zdroj: vlastná tvorba

Hypotekárny úver u „ČSOB, a.s.“

Tab. 17: Hypotekárny úver u „ČSOB, a.s.“

Banka	ČSOB			
Dom na kľúč	1 790 000,- CZK			
Pozemok	480 000,- CZK			
Vlastná hotovosť	100 000,- CZK			
Peniaze zo stavebného sporenia	170 000,- CZK			
Celková suma hypotekárneho úveru	2 000 000,- CZK			
prevádzkové náklady na dom / mesačne	1 545,- CZK			
Vybavenie úveru	0,- CZK			
Správa úveru / mesačne	150,- CZK			
Cena za čerpanie úveru - prvý krát / ďalšie	1 000,- CZK	1 000,- CZK		
Cena za odhad rodinného domu v stave projektovania	4 900,- CZK			
Cena za vedenie základného účtu	25,- CZK			
Doba splatnosti úveru / roky	20		30	
Doba fixácie úrokovej sadzby / roky	1	5	1	5
Úroková sadzba / % p.a.	3,69	2,19	3,69	2,19
Mesačná splátka / Kč	11 795	10 299	9 194	7 584
Celkové úroky/tis. / Kč	831	472	1 310	730
Celkové náklady na úver / tis. / Kč	2 873	2 514	3 370	2 790
Celkové náklady na dom/tis. / Kč	3 143	2 784	3 640	3 060
Celkové náklady na dom + prevádzkové náklady / tis. / Kč	3 514	3 154	4 196	3 616

Zdroj: vlastná tvorba

Hypotekárny úver u „Komerční banky, a.s.“

Tab. 18: Hypotekárny úver u „Komerční banky, a.s.“

Banka	Komerční banka			
Dom na kľúč	1 790 000,- CZK			
Pozemok	480 000,- CZK			
Vlastná hotovosť	100 000,- CZK			
Peniaze zo stavebného sporenia	170 000,- CZK			
Celková suma hypotekárneho úveru	2 000 000,- CZK			
Prevádzkové náklady na dom / mesačne	1 545,- CZK			
Vybavenie úveru	2 900,- CZK			
Správa úveru / mesačne	0,- CZK			
Cena za čerpanie úveru - prvý krát / ďalšie	0,- CZK		0,- CZK	
Cena za odhad rodinného domu v stave projektovania	0,- CZK			
Cena za vedenie základného účtu	0,- CZK			
Doba splatnosti úveru/roky	20		30	
Doba fixácie úrokovej sadzby / roky	1	5	1	5
Úroková sadzba / % p.a.	2,49	2,29	2,49	2,29
Mesačná splátka / Kč	10 623	10 429	7 907	7 701
Celkové úroky / tis. / Kč	550	503	847	772
Celkové náklady na úver / tis. / Kč	2 552	2 506	2 849	2 775
Celkové náklady na dom / tis. / Kč	2 822	2 776	3 119	3 045
Celkové náklady na dom + prevádzkové náklady / tis. / Kč	3 193	3 147	3 676	3 601

Zdroj: vlastná tvorba

Záver k tabuľkám a ich zhodnotenie

Porovnaním bánk a ich úverov sme zistili, že najnižšia úroková sadzba u všetkých bánk je pri fixácii úroku na 5 rokov. Výhodnejšia je voľba splácania úveru na 20 rokov, i keď pri splatení úveru do 30 rokov sú mesačné splátky nižšie, no celkové úroky v priebehu 30 rokov sú u všetkých bánk evidentne vyššie. Z tohto dôvodu volíme dobu splácania 20 rokov s fixáciou úroku na 5 rokov a ich náklady porovnávame na základe tejto charakteristiky.

Zhrnutie a porovnanie hypotekárnych bánk a ich úverov na obdobie splatenia 20 rokov a 5 ročnou fixáciou

Tab. 19: Náklady jednotlivých bánk na poskytnutie úveru, dom

	Hypot. banka	Česká spořitelna	Raiffeisen bank	Wuesten - rot	ČSOB	Komerční banka
Celk. úroky	612	716	612	684	472	503
Celk. náklady na úver	2654	2 757	2 637	2 691	2 514	2 506
Celk. náklady na dom	2 924	3 027	2 907	2 961	2 784	2 776
Celk. náklady na dom + prevádz náklady	3295	3 398	3 277	3 332	3 154	3 147

*všetky náklady sú v tisícoch Kč

Zdroj: vlastná tvorba

Tab. 20: Úrokové sadzby bánk pre dobu splácania úveru 20 rokov a fixáciou 5 rokov a výdaje voči banke

	Hypot. Banka	Česká spořitelna	Raiffeisen bank	Wuesten – rot	ČSOB	Komerční banka
Úrok. sadzba / % p.a.	2,79	3,19	2,79	3,09	2,19	2,29
Výdaje a platby voči banke*	42	41	25	7	42	3

*medzi tieto výdaje patrí: vybavenie úveru, správa úveru / mesačne, cena za čerpanie úveru - prvýkrát / ďalšie, cena za odhad rodinného domu v stave projektovania, cena za vedenie základného účtu

*výdaje sú v tisícoch Kč

Zdroj: vlastná tvorba

U jednotlivých bánk okrem výšky úrokovej sadzby porovnávame a berieme do úvahy aj výdaje spojené so správou úveru, čerpanie úveru, odhad nehnuteľnosti s vedením základného účtu. Najnižšiu úrokovú sadzbu má banka „ČSOB“ (2,19%) a tým aj celkové úroky sú najnižšie (472 tisíc Kč) v porovnaní s ostatnými bankami. Úrokovú sadzbu 2,29% - druhú najnižšiu má „Komerční banka“ a jej celkové úroky sú cca 503 tisíc Kč. Najnižšími poplatkami disponuje „Komerční banka“ a to len necelé 3 000 Kč. Nakoľko banka „ČSOB“ disponuje poplatkami cca 42 tisíc Kč, čo je o 39 000 Kč viac ako „Komerční banka“ a jej celkové úroky sú len o 31 000 menšie tak celkové náklady na úver sú nižšie u „Komerčnej banky“, a to o približne 8 000 Kč. Z tohto vyplýva, že celkové náklady na úver sú najnižšie u „Komerčnej banky“ (2 506 tisíc Kč). K týmto nákladom sme prirátali vlastnú hotovosť, ktorou financujeme bývanie a prevádzkové náklady na bývanie, energie, teplú vodu, vodné a stočné (371 tisíc Kč) a z toho vychádzajú celkové náklady na dom + prevádzkové náklady, ktoré činia 3 147 tisíc Kč.

5.2 Model financovania bytu

Druhým modelovým príkladom je kúpa bytu do súkromného vlastníctva, ktorý sa nachádza v tej istej obci ako pozemok z prvého modelového príkladu, teda v „Hrušovanech u Brna“. V roku 2011 prebehla v byte celková rekonštrukcia: jadro bytu, kúpeľňa, WC, obložkové zárubne interiérových dverí, kuchyňa. Dispozícia bytu a jednotlivé miestnosti: obývacia miestnosť - 16m², spálňa - 12m², kuchyňa - 7m², kúpeľňa spojená s WC - 3,66m², chodba - 7,50m², šatňa - 1,75m², balkón – 3m², sklep - 3,50m². Celková úžitková plocha bytu je 51m², čo je rovnako ako u domu z predchádzajúceho modelového príkladu. Zdroj tepla je ústredné diaľkové topenie. Celková cena bytu je 1 800 000 Kč s DPH. Bytový dom je po celkovej rekonštrukcii. Prevádzkové náklady na byt sú 2 454 Kč/mesiac a vychádza sa z priemerných prevádzkových nákladov za rok 2016 podľa štatistík. Tieto prevádzkové náklady zahŕňajú náklady na bývanie, energie, palivá, teplá voda, vodné a stočné a údržbu a opravy spoločných priestorov (300 Kč) [23], [25]

Na financovanie tohto bytu sme použili tie isté možnosti ako v predchádzajúcom modelovom príklade a na zriadenie hypotekárneho úveru sme uvažovali o rovnakých bankách ako u nízkoenergetického domu, a to:

- „Hypoteční banka“
- „Česká spořitelna“
- „Raiffeisen bank“
- „Wustenrot“
- „ČSOB“
- „Komerční banka“

Celková suma hypotekárneho úveru po odčítaní vlastných zdrojov od celkovej sumy za byt bude 1 530 000 Kč a z tejto sumy budeme vychádzať pri ďalšej analýze. Každá z bánk má na úver záložné právo na nehnuteľnosť, a v prípade bánk, ktoré budeme hodnotiť a porovnávať je schválená výška úveru do 85%

hodnoty záložnej nehnuteľnosti. V našom prípade žiadateľ záložné právo a bremeno udelí na byt, ktorý kupuje a to so súhlasom predchádzajúceho majiteľa a jeho záložná hodnota je 1 800 000 Kč. Ku spracovaniu tabuliek a výpočtu čiastkových a celkových nákladov sme využili Microsoft Excel a údaje pre výpočet z jednotlivých webových stránok bánk a prevádzkové náklady zo štatistík bývania z predchádzajúcich 2 rokov.

Hypotekárny úver u „Hypoteční banky, a.s.“

Tab. 21: Hypotekárny úver u „Hypoteční banky, a.s.“

Banka	Hypoteční banka			
	Byt	1 800 000,- CZK		
Pozemok	0,- CZK			
Vlastná hotovosť	100 000,- CZK			
Peniaze zo stavebného sporenia	170 000,- CZK			
Celková suma hypotekárneho úveru	1 530 000,- CZK			
Prevádzkové náklady na byt / mesiac	2 454,- CZK			
Vybavenie úveru	0,- CZK			
Správa úveru / mesačne	150,- CZK			
Cena za čerpanie úveru - prvý krát/ ďalšie*	1 000,- CZK		1 000,- CZK	
Cena za odhad bytu	4 900,- CZK			
Cena za vedenie základného účtu	0,- CZK			
Doba splatnosti úveru / roky	20		30	
Doba fixácie úrokovej sadzby/roky	1	5	1	5
Úroková sadzba / % p.a.	3,79	2,89	3,79	2,89
Mesačná splátka / Kč	9 103	8 401	7 120	6 360
Celkové úroky/tis. / Kč	655	486	1 033	760
Celkové náklady na úver / tis. / Kč	2 227	2 058	2 623	2 350
Celkové náklady na byt /tis. / Kč	2 497	2 328	2 893	2 620
Celkové náklady na byt + prevádzkové náklady / tis. / Kč	3 085	2 917	3 777	3 503

Zdroj: vlastná tvorba

Hypotekárny úver u „Českej spořitelny“

Tab. 22: Hypotekárny úver u „Českej spořitelny“

Banka	Česká spořitelna			
Byt	1 800 000,- CZK			
Pozemok	0,- CZK			
Vlastná hotovosť	100 000,- CZK			
Peniaze zo stavebného sporenia	170 000,- CZK			
Celková suma hypotekárneho úveru	1 530 000,- CZK			
Prevádzkové náklady na byt / mesiac	2 454,- CZK			
Vybavenie úveru	0,- CZK			
Správa úveru / mesačne	150,- CZK			
Cena za čerpanie úveru - prvý krát / ďalšie	0,- CZK	500,- CZK		
Cena za odhad bytu	5 400,- CZK			
Cena za vedenie základného účtu	0,- CZK			
Doba splatnosti úveru / roky	20		30	
Doba fixácie úrokovej sadzby / roky	1	5	1	5
Úroková sadzba / % p.a.	4,59	3,19	4,59	3,19
Mesačná splátka / Kč	9 810	8 668	7 896	6 647
Celkové úroky / tis./Kč	824	550	1 313	863
Celkové náklady na úver / tis. / Kč	2 396	2 122	2 902	2 452
Celkové náklady na byt / tis. / Kč	2 666	2 392	3 172	2 722
Celkové náklady na byt + prevádzkové náklady / tis. / Kč	3 255	2 981	4 055	3 606

Zdroj: vlastná tvorba

Hypotekárny úver u „Raiffeisen bank“

Tab. 23:Hypotekárny úver u „Raiffeisen bank“

Banka	Raiffeisen bank			
Byt	1 800 000,- CZK			
Pozemok	0,- CZK			
Vlastná hotovosť	100 000,- CZK			
Peniaze zo stavebného sporenia	170 000,- CZK			
Celková suma hypotekárneho úveru	1 530 000,- CZK			
Prevádzkové náklady na byt / mesačne	2 454,- CZK			
Vybavenie úveru /1 % z úveru	15 300,- CZK			
Správa úveru / mesačne	0,- CZK			
Cena za čerpanie úveru - prvý krát / ďalšie	0,- CZK		500,- CZK	
Cena za odhad bytu	4 500,- CZK			
Cena za vedenie základného účtu	129,- CZK			
Doba splatnosti úveru / roky	20		30	
Doba fixácie úrokovej sadzby / roky	1	5	1	5
Úroková sadzba / % p.a.	4,09	2,79	4,09	2,79
Mesačná splátka / Kč	9 344	8 325	7 384	6 279
Celkové úroky / tis. / Kč	713	468	1 128	730
Celkové náklady na úver / tis. / Kč	2 262	2 018	2 678	2 280
Celkové náklady na byt / tis. / Kč	2 532	2 288	2 948	2 550
Celkové náklady na byt + prevádzkové náklady / tis. / Kč	3 121	2 877	3 832	3 434

Zdroj: vlastná tvorba

Hypotekárny úver u „Wustenrot, a.s.“

Tab. 24: Hypotekárny úver u „Wustenrot, a.s.“

Banka	wustenrot			
Byt	1 800 000,- CZK			
Pozemok	0,- CZK			
Vlastná hotovosť	100 000,- CZK			
Peniaze zo stavebného sporenia	170 000,- CZK			
Celková suma hypotekárneho úveru	1 530 000,- CZK			
Prevádzkové náklady na byt / mesačne	2 454,- CZK			
Vybavenie úveru	2 400,- CZK			
Správa úveru / mesačne	0,- CZK			
Cena za čerpanie úveru - prvý krát / ďalšie	0,- CZK		0,- CZK	
Cena za odhad bytu	4 800,- CZK			
Cena za vedenie základného účtu	0,- CZK			
Doba splatnosti úveru / roky	20		30	
Doba fixácie úrokovej sadzby/roky	1	5	1	5
Úroková sadzba / % p.a.	4,64	3,09	4,64	3,09
Mesačná splátka / Kč	9 796	8 554	7 880	6 525
Celkové úroky / tis. / Kč	821	523	1 307	819
Celkové náklady na úver / tis. / Kč	2 358	2 060	2 844	2 356
Celkové náklady na byt / tis. / Kč	2 628	2 330	3 114	2 626
Celkové náklady na byt + prevádzkové náklady / tis. / Kč	3 217	2 919	3 997	3 510

Zdroj: vlastná tvorba

Hypotekárny úver u „ČSOB, a.s.“

Tab. 25: Hypotekárny úver u „ČSOB, a.s.“

Banka	ČSOB			
Byt	1 800 000,- CZK			
Pozemok	0,- CZK			
Vlastná hotovosť	100 000,- CZK			
Peniaze zo stavebného sporenia	170 000,- CZK			
Celková suma hypotekárneho úveru	1 530 000,- CZK			
prevádzkové náklady na byt / mesačne	2 454,- CZK			
Vybavenie úveru	0,- CZK			
Správa úveru / mesačne	150,- CZK			
Cena za čerpanie úveru - prvý krát / ďalšie	1 000,- CZK	1 000,- CZK		
Cena za odhad bytu	4 900,- CZK			
Cena za vedenie základného účtu	25,- CZK			
Doba splatnosti úveru / roky	20		30	
Doba fixácie úrokovej sadzby / roky	1	5	1	5
Úroková sadzba / % p.a.	3,79	2,19	3,79	2,19
Mesačná splátka / Kč	9 103	7 878	7 120	5 802
Celkové úroky/tis. / Kč	655	361	1 033	559
Celkové náklady na úver / tis. / Kč	2 227	1 933	2 623	2 149
Celkové náklady na byt / tis. / Kč	2 497	2 203	2 893	2 419
Celkové náklady na byt + prevádzkové náklady / tis. / Kč	3 086	2 792	3 777	3 302

Zdroj: vlastná tvorba

Hypotekárny úver u „Komerční banky, a.s.“

Tab. 26: Hypotekárny úver u „Komerční banky, a.s.“

Banka	Komerční banka			
Byt	1 800 000,- CZK			
Pozemok	0,- CZK			
Vlastná hotovosť	100 000,- CZK			
Peniaze zo stavebného sporenia	170 000,- CZK			
Celková suma hypotekárneho úveru	1 530 000,- CZK			
Prevádzkové náklady na byt / mesačne	2 454,- CZK			
Vybavenie úveru	2 900,- CZK			
Správa úveru / mesačne	0,- CZK			
Cena za čerpanie úveru - prvý krát / ďalšie	0,- CZK		0,- CZK	
Cena za odhad bytu	0,- CZK			
Cena za vedenie základného účtu	0,- CZK			
Doba splatnosti úveru/roky	20		30	
Doba fixácie úrokovej sadzby / roky	1	5	1	5
Úroková sadzba / % p.a.	2,49	2,29	2,49	2,29
Mesačná splátka / Kč	7 998	7 890	5 999	5 845
Celkové úroky / tis. / Kč	390	364	630	574
Celkové náklady na úver / tis. / Kč	1 922	1 897	2 163	2 107
Celkové náklady na byt / tis. / Kč	2 192	2 167	2 433	2 377
Celkové náklady na byt + prevádzkové náklady / tis. / Kč	2 781	2 755	3 316	3 261

Zdroj: vlastná tvorba

Záver k tabuľkám a ich zhodnotenie

Porovnaním bánk a ich úverov sme zistili, že najnižšia úroková sadzba u všetkých bánk je pri fixácii úroku na 5 rokov. Výhodnejšia je voľba splácania úveru na 20 rokov, i keď pri splatení úveru do 30 rokov sú mesačné splátky nižšie, no celkové úroky v priebehu 30 rokov sú u všetkých bánk evidentne vyššie. Z tohto dôvodu volíme dobu splácania 20 rokov s fixáciou úroku na 5 rokov a banky a ich náklady porovnávam na základe tejto charakteristiky.

Zhrnutie a porovnanie hypotekárnych bánk a ich úverov na obdobie splatenia 20 rokov a 5 ročnou fixáciou

Tab. 27: Náklady jednotlivých bánk na poskytnutie úveru, byt

	Hypot. banka	Česká spořitelna	Raiffeisen bank	Wuesten - rot	ČSOB	Komerční banka
Celk. úroky	486	550	468	523	361	364
Celk. náklady na úver	2 058	2 122	2 018	2 060	1 933	1 897
Celk. náklady na byt	2 328	2 392	2 288	2 330	2 203	2 167
Celk. náklady na byt + prevádz náklady	2 917	2 981	2 877	2 919	2 792	2 755

Zdroj: vlastná tvorba

*všetky náklady sú v tisícoch Kč

Tab. 28: Úrokové sadzby bánk pre dobu splácania úveru 20 rokov a fixáciou 5 rokov a výdaje voči banke

	Hypot. Banka 4	Česká spořitelna6	Raiffeisen bank3	Wuesten – rot5	ČSOB 2	Komerční banka1
Úrok. sadzba / % p.a.	2,89	3,19	2,79	3,09	2,19	2,29
Výdaje a platby voči banke*	42	41	25	7	42	3

*medzi tieto výdaje patrí: vybavenie úveru, správa úveru / mesačne, čerpanie úveru - prvýkrát / ďalšie, odhad rodinného domu v stave projektovania, vedenie základného účtu

*výdaje sú v tisícoch Kč

Zdroj: vlastná tvorba

Tak ako u financovania rodinného domu, tak aj u bytu u jednotlivých bánk okrem výšky úrokovej sadzby porovnávame a berieme do úvahy aj výdaje spojené so správou úveru, čerpanie úveru, odhadu nehnuteľnosti s vedením základného účtu. Úrokové sadzby v porovnaní s úverom na dom zostali u všetkých bánk rovnaké, len u „Hypoteční banky“ úroková sadzba stúpla z 2,79% na 2,89%, takže aj v tomto prípade najnižšiu úrokovú sadzbu má banka „ČSOB“ (2,19%) a tým aj celkové úroky sú najnižšie (361 tisíc Kč) v porovnaní s ostatnými bankami a druhú najnižšiu úrokovú sadzbu 2,29% má „Komerční banka“ a jej celkové úroky sú cca 364 tisíc Kč. Poplatky u bánk sú rovnaké ako u rodinného domu a tak najnižšími poplatkami disponuje „Komerční banka“ a to len necelé 3 000 Kč. Nakoľko banka „ČSOB“ disponuje poplatkami cca 42 tisíc Kč, čo je o 39 000 Kč viac ako „Komerční banka“ a jej celkové úroky sú len o 3 000 Kč menšie, tak celkové náklady na úver sú nižšie u „Komerčnej banky“, a to o necelých 37 000 Kč. Z tohto vyplýva, že celkové náklady na úver sú najnižšie u „Komerčnej banky“ (1 897 tisíc Kč), k týmto

nákladom sme prirátali vlastnú hotovosť, ktorou financujeme bývanie (170 000 Kč) a prevádzkové náklady na bývanie, energie, teplú vodu, vodné a stočné (588 tisíc Kč) a z toho vychádzajú celkové náklady na byt + prevádzkové náklady, ktoré činia 2 755 tisíc Kč, čo je v porovnaní s kúpou domu a pozemku finančne dostupnejšie, tým pádom lacnejšie o takmer 400 tisíc Kč, čo ale spôsobilo, že pozemok nevlastníme, ale kupujeme a jeho hodnota je 480 000 Kč.

5.3 Model financovania bytu v prenájme

Treťou formou bývania, ktorú sme zvolili ako modelový príklad je bývanie v podnájme v obecnom byte. Keďže sme chceli porovnávať všetky formy bývania v jednej obci, ale v „Hrušovanech u Brna“ sme ponuku na takýto typ bývania nenašli, tak sme spriemerovali ponuku bytov v tomto okolí. Priemerná cena bytov ponúkaných realitnou kanceláriou SREALITY vo vzdialenosti približne 15km od Brna a úžitkovou plochou v rozmedzí od 50 – 60m² je 9230 Kč/mesiac. Priemerné prevádzkové náklady na energie, palivá a vodu týchto ponúkaných bytov sú 3070 Kč/mesiac. [27]

Financovanie tejto formy bývania

Ako bolo spomínané, príjem záujemcu o bývanie (absolvent vysokej školy) je 30 000 Kč (čistá mzda). Po odčítaní celkových mesačných výdajov na osobu, ktoré vychádzajú z priemerných nákladov na osobu za mesiac v roku 2015 (7440 Kč/mesiac/osoba) od príjmu (30 000 Kč) zostáva záujemcovi finančný zostatok 22 560 Kč. Tento zostatok je postačujúci na splácanie mesačnej splátky za prenájom bytu (9230 Kč/mesiac) aj prevádzkových nákladov na energie, palivá a vodu (3070 Kč/mesiac) a z tohto dôvodu nie je potrebná iná forma financovania ako vlastné zdroje. V nasledujúcej tabuľke sú rozpísané jednotlivé priemerné výdaje na osobu, náklady na bývanie za prenájom a prevádzkové náklady na 20 rokov. [25]

Tab. 29: priemerné výdaje na osobu, náklady na bývanie za prenájom a prevádzkové náklady na 20 rokov

Príjem (čistá mzda)*	30 000
Potraviny a nealkoholické nápoje*	2 044
Doprava*	1 089
Rekreácia a kultúra*	955
Bytové vybavenie, zariadenie, opravy*	611
Odev a obuv *	514
Pošta a telekomunikácia*	427
Alkoholické nápoje a tabak*	301
Zdravie*	266
Ostatné služby a zbožie*	1 233
Výdaje celkom na osobu*	7 440
Počet rokov	20
Splátka za prenájom bytu*	9 230
Prevádzkové náklady na energie, palivá a vodu*	3 070
Celkové náklady na byt za prenájom**	2 215 200
Celkové prevádzkové náklady **	736 800
Celkové náklady na byt za prenájom + celkové prevádzkové náklady**	2 952 000

*mesačné náklady v Kč

**výdaje sú v tisícoch Kč

Zdroj: vlastná tvorba, [25]

Keďže u rodinného domu a bytu sme rátali úver na dobu splácania 20 rokov, tak aj u prenájmu bytu sme počítali so všetkými nákladmi na 20 rokov. Celkové náklady na prenájom za 20 rokov pri nezmenenej sume prenájmu by činili 2 215 200 Kč a celkové prevádzkové náklady sú 736 800 Kč. Spolu tieto náklady vychádzajú 2 952 000 Kč na 20 rokov.

6 Záver

V dnešnej dobe existuje už mnoho foriem bývania, ktoré delíme podľa charakteru vlastníctva, podľa spôsobu využívania a z architekto-urbanistického hľadiska. Ľudia si zaobstarávajú bývanie, dom či byt, či už to do osobného vlastníctva, nájomného vlastníctva v obecných, družstevných, štátnych bytoch, ale štát zabezpečuje aj tzv. sociálne bývanie, ktoré je určené pre ľudí v ťažkej životnej alebo finančnej situácii. Pre výber bývania má každý jedinec rozdielne kritéria, či už to z hľadiska lokality, komfortu, ceny, vlastníctva atď. Ceny nehnuteľností stále narastajú a väčšinou samotný príjem zo zamestnania a našetrené financie nestačia na pokrytie nákladov, na kúpu nehnuteľnosti a jeho následné prevádzkovanie. Preto ľudia čoraz viac využívajú najmä úver zo stavebného sporenia alebo hypotekárny úver.

Ako už hovorí názov mojej bakalárskej práce „Financování bytové potřeby“, tak v nej porovnávame jednotlivé náklady, ktoré sú spojené so zafinancovaním bývania, splácaním úveru a s prevádzkovými nákladmi súvisiacimi s bývaním. Ako cudzí zdroj financovania v bakalárskej práci riešime hypotekárny úver a jeho náklady a výdaje spojené s ním, ktoré porovnávame u šiestich finančných inštitúcií – bánk. Hypotekárny úver ako zdroj financovania sme použili z dôvodu, že záujemcom o bývanie je mladý človek v mojom veku (23 rokov), ktorý nemá našetrené financie, a preto ako typ financovania by stavebné sporenie nebolo dobrým riešením, nakoľko stavebné sporiteľne ponúkajú pri nenašetrených financiách o mnoho nižšie úvery a vyššie úrokové sadzby ako u hypotekárnych bánk. Ďalšou veľkou výhodou hypotekárneho úveru je jeho dostupnosť takmer pre všetkých klientov, ktorí majú najmä stály príjem a nehnuteľnosť, ktorou úver zaistia, teda dajú nehnuteľnosť do zástavy. I z hľadiska nákladovosti sa radí hypotekárny úver medzi najmenej nákladné formy úveru, nakoľko si sami môžeme zvoliť dobu splácania úveru a fixáciu úrokovej sadzby, a tým i veľkosť jeho mesačných splátok. Úrokové sadzby jednotlivých bánk sa neustále menia a v poslednej dobe mali klesajúci trend, čo zvýšilo dopyt po hypotekárnych úveroch, nakoľko sú dostupnejšie pre širšiu vrstvu obyvateľstva. Kritériá bánk

a vývoj úrokových sadziieb treba pri výbere banky a úveru pozorne sledovať a tiež myslieť do budúcnosti.

V mojom individuálnom projekte sme sa venovali výberu vhodných zdrojov financovania troch rôznych foriem – druhov bývania a výstupom sú tri modelové príklady. U prvých dvoch druhov bývania, kúpa rodinného domu alebo bytu do súkromného vlastníctva, sme okrem vlastnej hotovosti, bývanie zafinancoval hypotekárnym úverom od jednej zo šiestich bánk, ktoré sme porovnávali z hľadiska nákladovosti na splácanie mesačných splátok a takisto aj ostatných nákladov a poplatkov, ktorými banka disponuje. Ako najvýhodnejšie riešenie financovania bude hypotekárny úver od „Komerční banky“. Na posledný druh bývania – prenájom bytu, bude postačovať samotný príjem záujemcu o bývanie.

V mojej bakalárskej práci sme rozborom a výpočtami zistili, že z finančného hľadiska je najvýhodnejšou formou bývania kúpa bytu do osobného vlastníctva. Z tohto hľadiska druhým výhodným je prenájom bytu, ktorého celkové náklady na bývanie spolu s prevádzkovými vychádzajú o necelých 200 000 Kč viac v porovnaní s kúpou bytu a jeho prevádzkovaním po dobu 20 rokov. Tento druh bývania má veľa nevýhod, ako sú napr. spoluvlastníctvo s ostatnými nájomníkmi, nie sme vlastníkom tohto bývania a vyššie náklady na bývanie. Posledným a najnákladnejším druhom bývania je kúpa domu a pozemku a jeho prevádzkovanie. Najnákladnejším sa v tomto prípade stalo preto, že okrem domu sa muselo investovať do pozemku, ktorého hodnota je 480 000 Kč a približne o túto sumu sa nám celkové náklady navýšili naproti kúpe bytu a jeho prevádzkovaniu. Keď zoberieme v úvahu, že by sme napr. pozemok dostali darom, naše náklady na úver by sa nám znížili, a tým by aj celkové náklady boli nižšie u tohto druhu bývania. Ďalším pozitívnym faktorom sú nižšie prevádzkové náklady, a to v porovnaní s bytom o 200 000 Kč za 20 rokov v prospech domu. Ako pozitívum hodnotíme taktiež príjemnú lokalitu pozemku v rekreačnej oblasti, v ktorej v prípade založenia rodiny bude dostatok pokoja, odpočinku a najmä komfortnejšie bývanie ako v byte.

Porovnaním týchto troch druhov bývania na modelových príkladoch sme prišli k záveru, že nakoľko sa jedná o mladého človeka, ktorý má perspektívu

prácu, môže si dovoliť zafinancovať kúpu pozemku a výstavbu nízkoenergetického domu a v konečnom dôsledku sa mu táto investícia vyplatí, nakoľko ušetrí na prevádzkových nákladoch, ktoré sú u tohto domu výraznejšie nižšie v porovnaní s bytom.

Zoznam použitých zdrojov

- [1] LUX, Martin a Petr SUNEKA. *Jak dobře investovat do bydlení*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. Knižnice Sociologických aktualit. ISBN 80-86429-56-3
- [2] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: [Civitas per populi], 2006. ISBN 80-903813-0-8
- [3] GOLLER, Stanislav, Zita PROSTĚJOVSKÁ a Lucie BROŽOVÁ. *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-80-01-04419-3
- [4] MMR. *Průvodce přechodem na smluvní nájemné* [online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/62d6b963-8717-4d9b-b954-2d1fc184ee5f/Pruvodce-prechodem-na-smluvni-najemne_Brozura.pdf
- [5] Hypoteční banka. *Slovníček - pojmů* [online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/slovnicek-pojmu-fb/uspokojeni-bytove-potreby/>
- [6] MMR. *Bydlení v České republice v číslech* [online]. Praha, 2016 [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/aec43a04-d581-4d3c-8809-b6439adf98da/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(zari-2016\),-web.pdf?ext=.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/aec43a04-d581-4d3c-8809-b6439adf98da/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(zari-2016),-web.pdf?ext=.pdf)
- [7] CZSO. *Sčítání lidu, domů a bytů 2011: Početnost, struktura a stáří domovního a bytového fondu* [online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20551777/17021614a02.pdf/341b9f96-0a79-4e5b-9b41-83a7116fb20f?version=1.0>
- [8] CZSO. *Sčítání lidu, domů a bytů 2011: Vlastnická struktura domů a právní důvody užívání bytů* [online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20551777/17021614a03.pdf/55a09fb1-d64c-4c6d-9d2b-eda92da0fa98?version=1.0>

- [9] CZSO. *Stavebnictví, byty: Počet dokončených bytů v České republice* [online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/cr_od_roku_1989_byty
- [10] Peníze. *Nemovitosti: Ceny nemovitostí rostou. Přijde pád?* [online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/nemovitosti/314400-ceny-nemovitosti-rostou-prijde-pad>
- [11] RealityMix. *Statistika nemovitostí: Průměrná cena za 1 m² bytu* [online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <http://realtymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-za-1m2-bytu.html>
- [12] NBS. *Štatistika: Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov* [online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov>
- [13] NBS. *Štatistika: Ceny nehnuteľností na bývanie podľa typu bytu a domu* [online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-typu-bytu-a-domu>
- [14] VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. Brno: ERA, 2007. Stavíme. Legislativa. ISBN 978-80-7366-079-6.
- [15] HYBLEROVÁ, Šárka. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr*. V Liberci: TU, 2010. ISBN 978-80-7372-673-7
- [16] SFRB. *Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení* [online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/sfrb/>
- [17] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Rádce majitele nemovitostí: podle stavu k 1.1.2006*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2006. ISBN 80-7201-572-9

- [18] MFČR. *Soukromý sektor: Stavební spoření* [online]. 2017 [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2016/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-27669>
- [19] PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Brno: ERA group, 2002. ISBN 80-86517-29-2
- [20] DDNK. *Katalog domů: Dům na klíč 52* [online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <https://www.domy-drevostavby-na-klic.cz/katalog-projekty-rodinnych-domu-zdene-domy-drevostavby-na-klic/dum-na-klic-52-zdeny-dum-na-klic-52-drevostavba-na-klic-52/>
- [21] Citace ze zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů – konkrétně dle §2 odst. 1)
- [22] SREALITY. *Prodej: Pozemek* [online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/hrusovany-u-brna--/3834831196#img=0&fullscreen=false>
- [23] SREALITY. *Prodej: Byt* [online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/hrusovany-u-brna--/1069232476#img=1&fullscreen=false>
- [24] CZSO. *Statistiky: Příjmy a životní podmínky domácností - 2016* [online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/46388833/16002117142d.pdf/bead680a-26b5-4cbe-a62e-3131b07de740?version=1.0>
- [25] Aktuálně. *Zprávy: Bydlení, jídlo, doprava. Nová čísla, jak mizí peníze českých domácností* [online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/finance/nakupovani/bydleni-jidlo-doprava-nova-cisla-jak-mizi-penize-ceskych-dom/r~0ac31250e44511e5819a002590604f2e/?redirected=1494505323>

[26] MMR. *Průvodce přechodem na smluvní nájemné* [online]. 2012 [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/62d6b963-8717-4d9b-b954-2d1fc184ee5f/Pruvodce-prechodem-na-smluvni-najemne_Brozura.pdf

[27] SREALITY. *Pronájem: Byt* [online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/tisnov--/3228184924#img=0&fullscreen=false>

Zoznam použitých skratiek a symbolov

Atď.	a tak ďalej
Celk.	celkové
Cca	približne
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český štatistický úrad
CZSO	Český štatistický úrad
ČNB	Česká národná banka
EU	Európska únia
Hyp.	hypotekárny
Jednotl.	jednotlivý
Kč	Česká koruna
m ²	meter štvorcový
MFCR	Ministerstvo financií Českej republiky
MMR	Ministerstvo pre miestny rozvoj
NBS	Národná banka Slovenska
Prevádz.	prevádzkové
Tab.	Tabuľka
Tzn.	to znamená
Tzv.	tak zvaný

Zoznam použitých grafov

Graf 1: Početnosť domového a bytového fondu v krajoch ČR k 26.3.2011 [7]	24
Graf 2: Obývatel'nosť bytového fondu podľa veľkostných skupín obcí k 26.3.2011 [7]	25
Graf 3: Priemerná staroba obývaných domov s byty v krajoch ČR k 26.3.2011 [7]	26
Graf 4: Štruktúra obývaných bytových domov podľa vlastníka domu v SLDB 2011 [8]	28
Graf 5: Vývoj obývaných bytov podľa právneho dôvodu užívania medzi 1991 a 2011 [8]	29
Graf 6: Počet dokončených bytov v ČR [9]	31
Graf 7: Vývoj dokončených bytov a modernizácií v ČR v r. 1997 – 2015 [6]	32

Zoznam použitých tabuliek

Tab. 1: Počet obývaných/neobývaných bytov/1000 obyvateľov [6]	23
Tab. 2: Vývoj obývaných domov s byty podľa vlastníka domu medzi 2001 a 2011 [8]	27
Tab. 3: Počet dokončených bytov (v rodinných, bytových a iných domoch) [9]	31
Tab. 4: Priemerná cena bytu za 1m ² [11]	34
Tab. 5: Priemerná cena prenájmu – 1m ² / mesiac [11]	35
Tab.6: Priemerné ceny nehnuteľností v €/m ² v roku 2016 na Slovensku [12], vlastná tvorba	36
Tab. 7: Výdaje ČR na bývanie v roku 2015, 2016 (v mil. Kč) [6]	41
Tab.8: Podpory pre rok 2016 [6], vlastná tvorba	43
Tab. 9: Podpory pre rok 2016 [6], vlastná tvorba	44
Tab. 10: Priemerné ročné úrokové sadzby pre rok 2007 a 2015 v ČR [6]	47
Tab. 11: Vývoj stavebného sporenia v Českej republike [18] , vlastná tvorba	51
Tab. 12: Aktuálne pôsobiace stavebné sporiteľne v ČR [18]	52
Tab. 13: Hypotekárny úver u „Hypoteční banky, a.s.“, vlastná tvorba	59
Tab. 14: Hypotekárny úver u „Českej spořitelny“, vlastná tvorba	60
Tab. 15:Hypotekárny úver u „Raiffeisen bank“, vlastná tvorba	61
Tab. 16: Hypotekárny úver u „Wustenrot, a.s.“, vlastná tvorba	62
Tab. 17: Hypotekárny úver u „ČSOB, a.s.“, vlastná tvorba	63
Tab. 18: Hypotekárny úver u „Komerční banky, a.s.“, vlastná tvorba	64

Tab. 19: Náklady jednotl. bánk na poskytnutie úveru, dom, vlastná tvorba	65
Tab. 20: Úrokové sadzby bánk pre dobu splácania úveru 20 rokov a fixáciou 5 rokov a výdaje voči banke, vlastná tvorba	66
Tab. 21: Hypotekárny úver u „Hypoteční banky, a.s.“, vlastná tvorba	68
Tab. 22: Hypotekárny úver u „Českej spořitelny“, vlastná tvorba	69
Tab. 23: Hypotekárny úver u „Raiffeisen bank“, vlastná tvorba	70
Tab. 24: Hypotekárny úver u „Wustenrot, a.s.“, vlastná tvorba	71
Tab. 25: Hypotekárny úver u „ČSOB, a.s.“, vlastná tvorba	72
Tab. 26: Hypotekárny úver u „Komerční banky, a.s.“, vlastná tvorba	73
Tab. 27: Náklady jednotlivých bánk na poskytnutie úveru, byt, vlastná tvorba	74
Tab. 28: Úrokové sadzby bánk pre dobu splácania úveru 20 rokov a fixáciou 5 rokov a výdaje voči banke, vlastná tvorba	75
Tab. 29: priemerné výdaje na osobu, náklady na bývanie za prenájom a prevádzkové náklady na 20 rokov, vlastná tvorba, [25]	77

Zoznam použitých obrázkov

Obrázok 1: Počet dokončených bytov v ČR prepočítaných na 1000 obyvateľov [6]	33
Obrázok 2: Pôdorys rodinného domu [20]	58