



Financování bydlení v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr

Bakalářská práce

Studijní program:

B0413A050006 Podniková ekonomika

Studijní obor:

Management služeb

Autor práce:

Jana Peigerová

Vedoucí práce:

Ing. Šárka Hyblerová, Ph.D.

Katedra financí a účetnictví





Zadání bakalářské práce

Financování bydlení v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr

Jméno a příjmení: **Jana Peigerová**
Osobní číslo: E19000534
Studijní program: B0413A050006 Podniková ekonomika
Specializace: Management služeb
Zadávací katedra: Katedra financí a účetnictví
Akademický rok: **2021/2022**

Zásady pro vypracování:

1. Charakteristika jednotlivých forem bydlení a jejich současný vývoj na trhu.
2. Vymezení hypotečního úvěru a podmínek pro jeho získání.
3. Vývoj na trhu hypotečních úvěrů a zhodnocení aktuální situace.
4. Vyhodnocení modelových situací financování bydlení pomocí hypotečního úvěru.

Rozsah grafických prací:
Rozsah pracovní zprávy:
Forma zpracování práce:
Jazyk práce:

30 normostran
tištěná/elektronická
Čeština



Seznam odborné literatury:

- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY, 2015. *Bydlení v České republice v číslech*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. ISBN 978-80-7538-029-6.
- SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL, 2020. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-271-2886-0.
- RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK, 2013. *Finanční matematika pro každého*. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-247-4831-3.
- COMMITTEE ON THE GLOBAL FINANCIAL SYSTEM, 2012. Operationalising the selection and application of macroprudential instruments. *CGFS Papers No. 48*. Basel: Bank for International Settlements. ISBN 92-9131-897-3.
- PROQUEST, 2021. *Databáze článků ProQuest* [online]. Ann Arbor, MI, USA: ProQuest. [cit. 2021-10-10]. Dostupné z: <http://knihovna.tul.cz>

Konzultant: Radovan Vávra, bývalý generální ředitel Komerční banky, investor

Vedoucí práce:

Ing. Šárka Hyblerová, Ph.D.
Katedra financí a účetnictví

Datum zadání práce:

1. listopadu 2021

Předpokládaný termín odevzdání:

31. srpna 2023

doc. Ing. Aleš Kocourek, Ph.D.
děkan

L.S.

Ing. Martina Černíková, Ph.D.
vedoucí katedry

V Liberci dne 1. listopadu 2021

Prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně jako původní dílo s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím mé bakalářské práce a konzultantem.

Jsem si vědoma toho, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci nezasahuje do mých autorských práv užitím mé bakalářské práce pro vnitřní potřebu Technické univerzity v Liberci.

Užiji-li bakalářskou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti Technickou univerzitu v Liberci; v tomto případě má Technická univerzita v Liberci právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Současně čestně prohlašuji, že text elektronické podoby práce vložený do IS/STAG se shoduje s textem tištěné podoby práce.

Beru na vědomí, že má bakalářská práce bude zveřejněna Technickou univerzitou v Liberci v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů.

Jsem si vědoma následků, které podle zákona o vysokých školách mohou vyplývat z porušení tohoto prohlášení.

5. května 2022

Jana Peigerová

Financování bydlení v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr

Anotace

Bakalářská práce je věnována možnostem financování bydlení v České republice s konkrétním zaměřením na hypoteční úvěr. Cílem práce je navržení nejlepší varianty financování vlastního bydlení na vybraných modelových situacích pomocí hypotečního úvěru. Práce je rozdělena do čtyř kapitol, kde první tři kapitoly shrnují teoretická východiska tématu. První část práce uvádí aktuální situaci bydlení v rámci České republiky. Následující kapitola nastiňuje hypoteční úvěr v rámci dalších možností financování bytových potřeb. Třetí část reflektuje jeho aktuální vymezení, vývoj úrokových sazeb a specifika spojená se získáním hypotečního úvěru. Poslední kapitola zachycuje dvě modelové situace v závislosti na věku žadatele, pro které je vybráno optimální řešení financování pomocí hypotečního úvěru. První případ řeší otázku bytu na stáří, druhý se zabývá aktuálním vývojem na trhu nemovitostí a hypotečních úvěrů pomocí časového srovnání.

Klíčová slova

financování bydlení, hypoteční úvěr, stavební spoření, úroková sazba, nemovitost

Financing Housing in the Czech Republic with a Focus on a Mortgage Loan

Annotation

The bachelor thesis is devoted to the possibilities of financing housing in the Czech Republic with a focus on a mortgage loan. The aim of the thesis is to propose the best option of financing own housing on model situations using the mortgage loan. This work is divided into four chapters, where the first three chapters summarize the theoretical background of the topic. The first part of the thesis presents the current situation of housing in the Czech Republic. The following chapter outlines the mortgage loan in the context of other options of financing housing. The third part reflects the current definition of a mortgage loan, the development of interest rates and the specifics associated with obtaining the mortgage loan. The last chapter captures two model situations depending on the age of the applicant, for whom the optimal solution of financing, using a mortgage loan, is selected. The first case addresses the issue of housing for old age, the second case deals with the current development in the real estate and mortgage markets by time comparison.

Key words

financing housing, mortgage loan, building society account, interest rate, real estate

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ing. Šárce Hyblerové, Ph.D. za odborné vedení mé práce, ochotnou pomoc, vstřícný přístup, za množství cenných rad a připomínek a čas investovaný do vedení mé práce.

Ráda bych dále poděkovala konzultantům a blízkým, kteří mi poskytovali v průběhu tvorby práce velmi cennou zpětnou vazbu a podporu.

Obsah

Seznam obrázků.....	13
Seznam tabulek.....	14
Seznam zkratk.....	15
Úvod.....	17
1 Bydlení.....	19
1.1 Legislativní rámec.....	19
1.2 Bytový fond.....	20
1.2.1 Dělení bytového fondu.....	20
1.2.2 Mezinárodní kontext.....	21
1.2.3 Nerovnováha vlastnického a nájemního bydlení.....	23
1.3 Vývoj cen nemovitostí.....	24
2 Způsoby financování bydlení.....	27
2.1 Vlastní prostředky.....	27
2.2 Cizí prostředky.....	27
2.2.1 Hypoteční úvěr.....	28
2.2.2 Stavební spoření.....	28
3 Hypoteční úvěr.....	31
3.1 Právní úprava.....	31
3.2 Druhy hypotečního úvěru.....	33
3.2.1 Hypoteční úvěr dle účelu.....	33
3.2.2 Hypoteční úvěr dle typu splácení.....	34
3.2.3 Hypoteční úvěr dle typu úročení.....	35
3.3 Podmínky pro získání hypotečního úvěru.....	36
3.3.1 Ukazatele ČNB.....	36
3.3.2 Výše hypotečního úvěru.....	38
3.3.3 Úroková sazba.....	41
3.3.4 Čerpání a doba splatnosti hypotečního úvěru.....	42
4 Modelové situace.....	45
4.1 Žadatel starší 36 let.....	45
4.1.1 Bonita klienta.....	46
4.1.2 Nabídka hypotečního úvěru.....	47
4.2 Žadatel mladší 36 let.....	50
4.2.1 Cena bytu.....	50

4.2.2	Bonita klienta	51
4.2.3	Nabídka hypotečního úvěru	52
	Závěr	55
	Seznam literatury a elektronických zdrojů	57

Seznam obrázků

Obrázek 1: Byty podle právní formy užívání v letech 2010 a 2019	21
Obrázek 2: Rozdělení obyvatelstva dle právního užívání	22
Obrázek 3: Vývoj skutečné ceny prodaných bytů v ČR	24
Obrázek 4: Graf vývoje průměrné výše hypotečního úvěru.....	38
Obrázek 5: Měsíční počty poskytnutých hypotečních úvěrů mezi lety 2016 a 2021	39
Obrázek 6: Graf vývoje úrokové sazby hypotečních úvěrů mezi lety 2003 a 2022	41

Seznam tabulek

Tabulka 1: Finanční bilance žadatelky starší 36 let	46
Tabulka 2: Komparace nabídek hypotečního úvěru s rozdílnou dobou splácení	48
Tabulka 3: Komparace tří variant na základě doby splatnosti hypotečního úvěru	48
Tabulka 4: Podobné nabídky nemovitostí pro výpočet přibližné aktuální ceny bytu	50
Tabulka 5: Finanční bilance žadatele mladšího 36 let.....	51
Tabulka 6: Komparace hypotečního úvěru s rozdílem jednoho roku	53

Seznam zkratek

EU	Evropská unie
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
OSN	Organizace spojených národů
p.a.	per anum
RPSN	roční procentní sazba nákladů

Úvod

Bydlení je nedílnou součástí života každého jednotlivce. Obydlí, které naplňuje potřebu bydlení, poskytuje bezpečné přístřeší chránící člověka před okolními nepříznivými vlivy. Současně se stává domovem a útočištěm pro každodenní život a tvoří vhodné zázemí pro osobní i rodinný život. S řešením otázky financování bydlení se dříve či později setká každý. Se štěstím lze získat peněžní prostředky či samotnou nemovitost díky dědictví, v opačném a častějším případě si lidé musí bydlení zabezpečit sami. Důležitým rozhodnutím je výběr způsobu bydlení, tedy zda bydlet ve vlastním, nebo platit nájem. Správná odpověď je nejednoznačná a velmi individuální vzhledem k situaci, možnostem a preferencím vybraného jedince.

Vlastní bydlení je snem, cílem a prioritou mnoha lidí. Překážkou však bývá nedostatek finančních prostředků. Nemovitosti se pohybují v řádech milionů korun a šetření je běh na dlouhou trať s nejistým výsledkem. Proto lidé hledají možnosti na finančním trhu, které jsou vhodné k financování koupě nemovitosti.

Cílem bakalářské práce je navrhnout nejlepší varianty financování vlastního bydlení vybraným klientům pomocí hypotečního úvěru. K naplnění cíle je provedena analýza situace bydlení na českém trhu a možnosti jeho financování se specifickým zaměřením na hypoteční úvěr.

Bakalářská práce je rozdělena do čtyř kapitol, které na sebe logicky a obsahově navazují. První tři kapitoly slouží k analýze situace bydlení, začlenění hypotečního úvěru mezi dalšími možnostmi financování a detailní charakteristice samotného hypotečního úvěru. Poslední kapitola využívá získaných informací z předešlých kapitol a aplikuje je na vybrané modelové situace financování bytových potřeb pomocí hypotečního úvěru. Vzhledem ke zpřísnění podmínek Českou národní bankou byly zkonstruovány dvě situace lišící se věkem žadatele. První případ řeší financování koupě bytu na stáří. Druhý se zabývá záměrem mladšího žadatele o koupi bytu a nabízí časové srovnání jednoho roku v otázce řešení bydlení. Práce se věnuje výhradně podmínkám financování bydlení se zaměřením na hypoteční úvěr v České republice. Nabídky hypotečního úvěru byly zpracovány na základě informací od finančního specialisty. Pro vybrané modelové situace jsou na závěr na základě subjektivního zhodnocení vybrány optimální varianty.

1 Bydlení

Jednou ze základních lidských potřeb je bydlení, které má za úkol zajistit uspokojení fyziologických, psychologických a sociologických potřeb. Samotná životní úroveň obyvatelstva se odvíjí od ukazatelů, jako jsou dostupnost nebo kvalita bydlení. Neopomenutelným bodem je výlučnost realizace potřeby bydlení jedné osoby jinou osobou ve stejném čase i prostoru. Ministerstvo pro místní rozvoj, jako hlavní gestor v oblasti bydlení a rozvoje měst ČR, uvádí ve své Koncepci bydlení 2021+, ve které deklaruje své záměry na zvýšení podpory dostupnosti bydlení, že zajištění bydlení je primární odpovědností jednotlivce, narozdíl od socialistické vlády, kde bylo bydlení považováno za veřejný statek. Role státu je však v současnosti nadále nenahraditelná. Odpovědností státu je pomoci jednotlivci naplnit právo na bydlení za podpory kombinace preventivních, motivačních a z pohledu veřejných prostředků maximálně efektivních nástrojů.

1.1 Legislativní rámec

Bydlení je svou důležitostí zakotveno již na mezinárodní úrovni v dokumentech se zaměřením na právo na přiměřenou životní úroveň i na právo na bydlení, jimiž je vázána i Česká republika. Nejznámějším dokumentem je Všeobecná deklarace lidských práv (Universal Declaration on Human Rights), která nabyla působnosti v prosinci 1948 valným shromážděním OSN a uvádí soupis základních práv každého jedince, mezi které patří výživa, ošacení, již zmíněné bydlení a další stěžejní body. Související počiny OSN přetrvávají neustále. Pro příklad je bydlení obsaženo také v cílech udržitelného rozvoje v Agendě 2030, přijaté v září 2015 na summitu OSN. Dalším nosným dokumentem je Listina základních práv Evropské unie, ze které vyplývají další snahy o posílení sociálních práv. Existují další mezinárodní závazky, jakými jsou například Deklarace práv dítěte, Deklarace o sociálním pokroku a rozvoji či Ženevská Charta OSN o udržitelném bydlení, které ČR ukládají provádět dané právní či politické kroky k jejich naplnění. Závazky nezahrnují povinnost výstavby či zajištění bydlení pro každého obyvatele. Pouze zavazují stát k vytváření podmínek zajišťujících vybudování bydlení vlastními silami občana. (MMR 2015)

Samotné legislativní ustanovení práva na bydlení v ústavním pořádku ČR není výslovně uvedeno, nicméně Listina základních práv a svobod ukládá státu povinnost poskytnout pomoc ohroženému jedinci při hmotné nouzi vyvolané ztrátou dostupnosti bydlení. Další úpravy se týkají územní samosprávy či vlastnictví a jeho ochrany, jehož detailnější úpravu lze nalézt v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku, obdobně jako úpravu nájemních vztahů. Bydlení v ČR má dále návaznost na národní strategické dokumenty definující priority ČR. (MMR 2021)

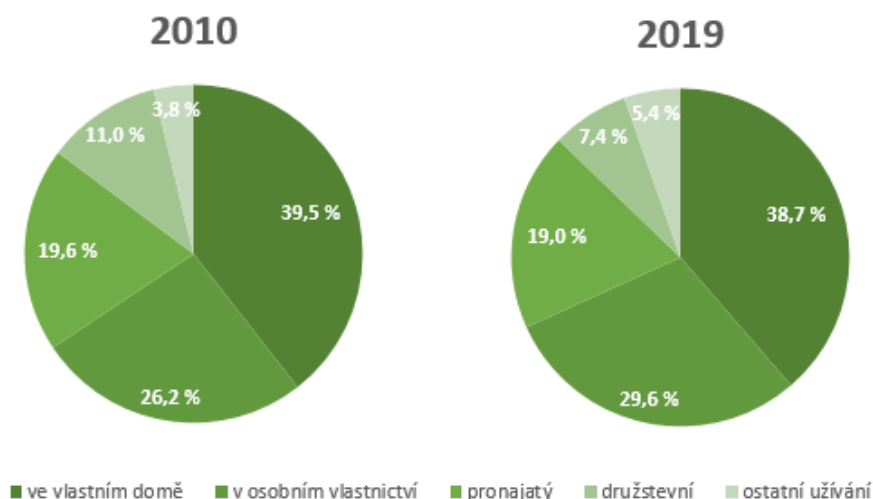
1.2 Bytový fond

Při sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 obsahoval bytový fond ČR přes 4,1 mil. obydlených bytů, přičemž zahrnoval 43,7 % bytů v rodinných domech a 55 % bytů v bytových domech, což znamená 456 bytů na 1 000 obyvatel. Podíl neobydlených bytů z celkového bytového fondu dosahoval 13,7 %, na čemž se podílely z většiny rodinné domy z důvodu využití k rekreaci. S rozmístěním bytů blízkou souvisí územní rozložení obyvatelstva. Nejrozsáhlejší bytový fond lze nalézt v hlavním městě Praze, kde je 12,4 % všech bytů. V těsném pořadí následuje Středočeský kraj s 12,2 %. Jedná se tedy o kraje s nejvyšším počtem obyvatelstva. Nejméně bytů lze naopak registrovat v kraji Libereckém s 4,3 % a Karlovarském s 2,8 %, které jsou nejméně zalidněné. (MMR 2021)

1.2.1 Dělení bytového fondu

Z hlediska právního titulu užívání lze rozdělit bytový fond na byty ve vlastním domě, v osobním vlastnictví, nájemní, družstevní a ostatní formy (např. byty pro sociálně slabší, domovy seniorů). (MMR 2021)

Na obrázku 1 lze pozorovat nárůst počtu domácností bydlících v bytech v osobním vlastnictví na úkor ostatních forem bydlení a to zejména nájemního a družstevního mezi roky 2010 a 2019. V roce 2019 bylo nejčastější bydlení v bytech ve vlastním domě (38,7 %), dále v bytech v osobním vlastnictví (29,6 %) a v nájemních bytech (19 %). Od roku 2010 klesl podíl družstevního bydlení z 11 % přibližně o třetinu na 7,4 %. Příčinou klesajícího zájmu o dané formy bydlení je rozvoj hypotečního trhu a složitějšího financování družstevních bytů. Z důvodu významného růstu nákladů na pořízení vlastního bydlení především ve velkých městech se však zájem v poslední době opět zvyšuje. (ČSÚ 2020)



Obrázek 1: Byty podle právní formy užívání v letech 2010 a 2019

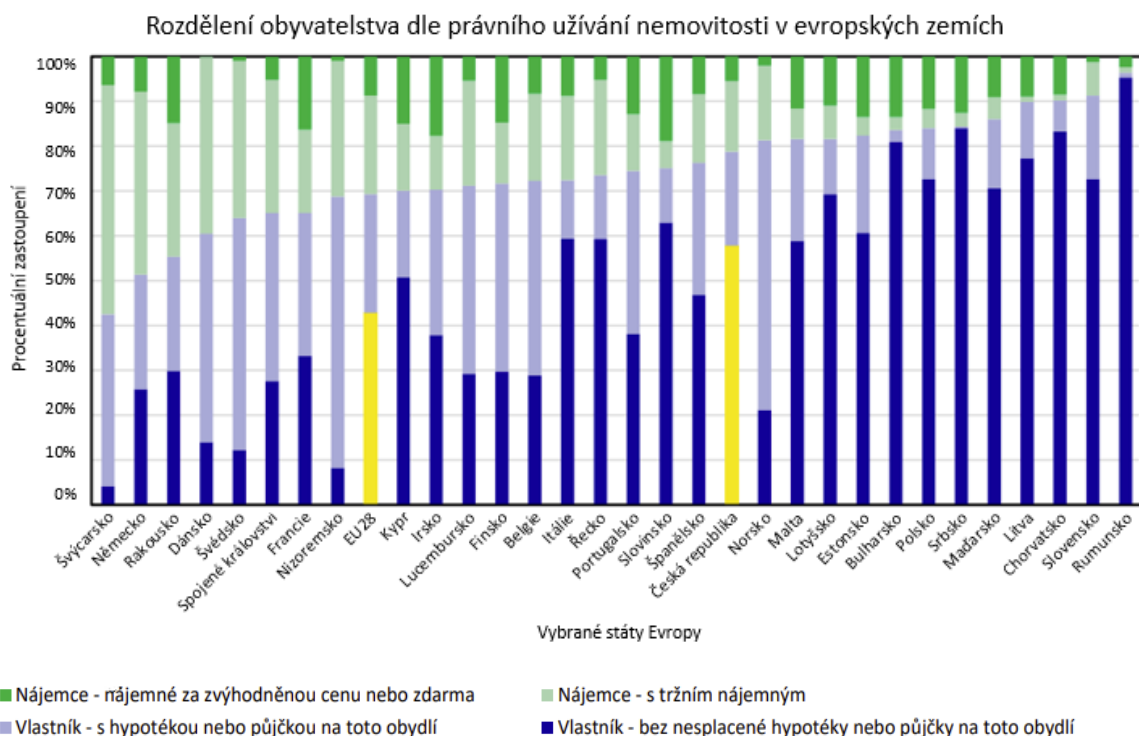
Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat ČSÚ (2020)

Na úrovni krajů se můžeme setkat s různou strukturou bydlení. V rámci jednotlivých krajů nezískaly domácnosti bydlící ve vlastním domě či bytě nadpoloviční většinu pouze v Moravskoslezském kraji, kde je nejvíce zastoupeno družstevní bydlení. S družstevním bydlením se lze nejčastěji setkat v Ústeckém kraji (15,3 %). S nejvyšším procentem nájemního bydlení na úkor nižšího podílu vlastnického bydlení se lze setkat v hlavním městě Praze (31,4 %), poté v Libereckém (25,5 %) a v Ústeckém kraji (25 %). Na druhou stranu vlastnické bydlení převládá v Jihomoravském kraji se 79,5 %, kde celých 48,3 % domácností žije ve vlastním domě. Poté přichází na řadu Pardubický kraj se 77,3 % a kraj Vysočina se 76,6 %, kde se nachází nejvyšší podíl domácností bydlících ve vlastním domě (55,3 %). (MMR 2021)

Nejčastěji si formu nájemního bydlení vybírají neúplné rodiny se závislými dětmi z důvodu horší finanční situace. Naopak se prokázalo, že s vyšším věkem osoby v čele domácnosti stoupá i podíl vlastnického bydlení na vrub nájemního bydlení. (MMR 2021)

1.2.2 Mezinárodní kontext

V mezinárodním srovnání lze pozorovat na obrázku 2 nižší podíl nájemního bydlení v ČR i dalších postkomunistických zemích na rozdíl od zemí západní Evropy, což je dáno historickým vývojem ve vybraných zemích. V roce 2018 se podíl osob využívajících nájemního bydlení v rámci Evropské unie pohyboval v průměru na hladině 30,7 % oproti ČR, kde podíl činil 21,3 %. (MMR 2021)



Obrázek 2: Rozdělení obyvatelstva dle právního užívání nemovitosti v evropských zemích (2018)

Zdroj: MMR 2021

Při bližším pohledu do historie lze také odvodit i důvod vysokého zastoupení osob žijících v domácnostech s vlastníky bez půjčky nebo hypotečního úvěru na dané obydlí v České republice (57,8 %). Na obrázku 2 lze vidět žlutě vyznačené porovnání České republiky oproti nižšímu evropskému průměru v oblasti vlastnického bydlení. Vzhledem k transformačnímu vývoji po roce 1990 se struktura vlastnického bytového fondu výrazně změnila nejen v ČR ale i v dalších východoevropských zemích. V rámci provedených privatizačních a restitučních procesů spousta dnešních vlastníků získala nemovitost nebo ji již vlastnila v předešlém režimu, což dokládá nízký podíl majitelů zatížených hypotečním úvěrem v zemích východní Evropy a pobaltských států a naopak vyšší podíl u západních a severovýchodních členských států. (MMR 2021)

1.2.3 Nerovnováha vlastnického a nájemního bydlení

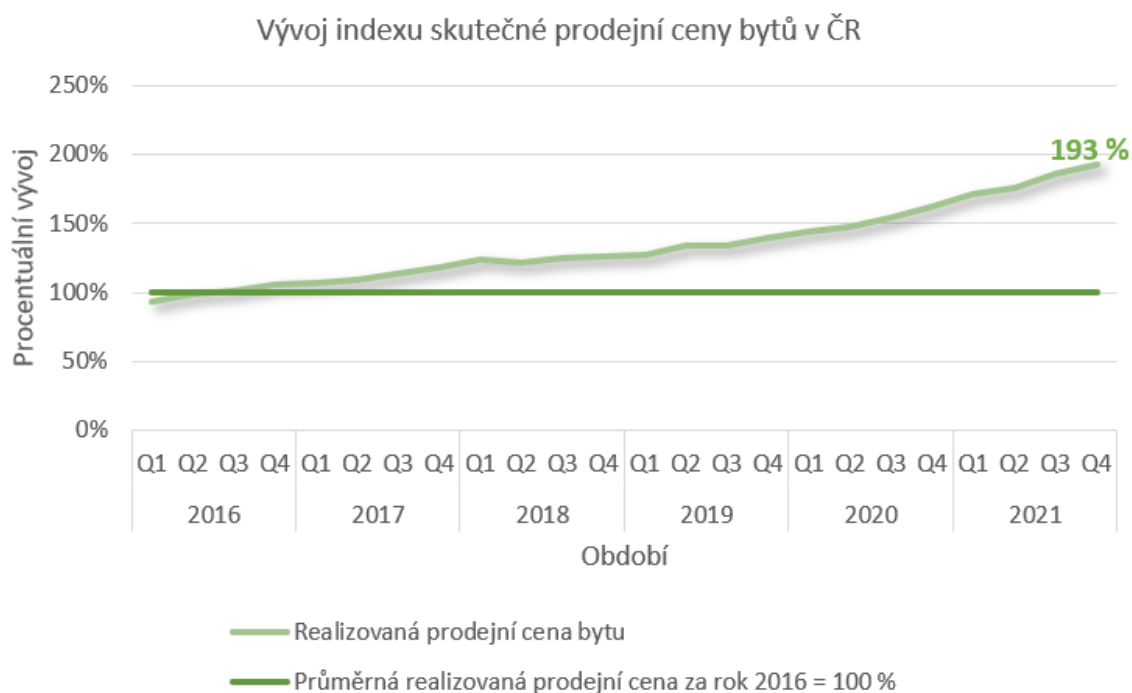
Málek a kol. (2016) uvádí následující výhody a nevýhody vlastního bydlení. Očividnou výhodou je vynakládání financí účelově do nemovitosti, která bude jednou v osobním vlastnictví klienta. Dalším plusem je pocit větší jistoty vzhledem k vyřešené otázce bydlení, relativně stabilní výše splátky a splacení úvěru se pozitivně promítne do osobních financí, na rozdíl od platby nájemného, které je třeba platit neustále. Na druhé straně je vysoké finanční zatížení v případě nedostatku vlastních zdrojů, připoutanost k vybranému místu, starosti ohledně správy a údržby nemovitosti a hrozba ze ztráty nemovitosti například při výpadku příjmu. V případě pronájmu není třeba dokládat výši pravidelných příjmů či mít vyšší finanční obnos. Je možná mnohem větší mobilita a menší starosti ohledně údržby a správy nemovitosti. Nevýhodou pronájmu je samotné nájemné, které je třeba platit vždy a daná nemovitost nebude nikdy součástí osobního vlastnictví nájemníka, proto se platby nikdy nezbaví. Je zde vyšší nejistota ohledně délky bydlení, kdy majitel může rozhodnout o ukončení pronájmu. Výše nájemného se navíc v čase mění. Žádný typ bydlení není vyloženě špatný a závisí na individuálním rozhodnutí a situaci každého jednotlivce.

Na základě probíhajícího výzkumu Akademie věd ČR a následným rozhovorem se sociologem a vědcem v oblasti bydlení mladých a sociálních nerovností Mgr. Petrem Kubalou, Ph.D. lze konstatovat, že mladí Češi narození v letech 1985-2000 vlivem předchozích generací a vzniklých zvyklostí v rodině pouze přebírají naučené vzorce a představy o ideálním bydlení. Mladí napodobují nejen bydlení rodičů z hlediska právního důvodu užívání (vlastnictví), ale i další hlediska jako typ bydlení (v rodinném či bytovém domě), typ konstrukce (cihla či panel) nebo umístění (centrum města či kraj obce). Studie vypovídá, že ideální bydlení pro mladé z větších měst by mělo být vlastnické (95 %), v rodinném domě (50 %), nebo v bytě v bytovém domě (31 %), z cihel (79 %) a v širším centru (52 %), nebo na kraji (40 %). Dalšími významnými aspekty pro ideální bydlení byly však zmíněny i udržitelné směry. Bydlení by mělo splňovat ekologické standardy, nejlépe pasivní či nízkoenergetická výstavba (82 %), využití obnovitelných zdrojů energie (74 %) s recyklací vody (74 %). Lze pozorovat, že trend vlastnického bydlení u nás bude nejspíš pokračovat i do budoucna. (Kubala 2021)

1.3 Vývoj cen nemovitostí

Cena nemovitostí v ČR dlouhodobě nepřerušovaně rostla vzhledem ke specifickým důvodům. V 90. letech rostly ceny všeho zboží i nemovitostí s ohledem na vysokou inflaci. Dále se uvolnily cesty pro zahraniční investory, kteří na českém trhu začali nakupovat nemovitosti. Velká část nemovitostí se kupovala hotově. S příchodem nového tisíciletí se prudce zvýšila dostupnost úvěrů na bydlení. Nemovitosti si začali kupovat i lidé s nedostatkem hotovosti, kteří mohli využít hypotečního úvěru. Poptávka po nemovitostech se zvýšila a ceny dále rostly. Od roku 2007 v době finanční krize banky zpřísnily podmínky pro získání hypotečního úvěru. V důsledku ekonomické recese se nemovitostní trh propadl. Po období stagnace od roku 2015 ceny nemovitostí začaly opět růst. (Syrový a Tyl 2020)

Pro srovnání a analýzu vývoje cen nemovitostí od roku 2016 byl zvolen Deloitte real index od nadnárodní společnosti Deloitte zabývající se auditem, právním, finančním a daňovým poradenstvím a oblastí řízení rizik. Index zahrnuje relevantní data pro celou Českou republiku, kde zaznamenává uskutečněné prodeje bytů v krajských městech, které byly zaznamenány v katastru nemovitostí na základě kupních smluv. Obrázek 3 popisuje vývoj skutečných průměrných cen prodaných bytů v ČR od roku 2016. Součástí jsou veškeré bytové nemovitosti jako například panelové domy či cihlové domy. (Deloitte 2022)



Obrázek 3: Vývoj skutečné ceny prodaných bytů v ČR

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat Deloitte (2022)

Výchozím rokem je rok 2016, kdy je hodnota na 100 % a průměrná cena bytu činí 45 425 Kč/m². Z výstupů za jednotlivé kvartály lze pozorovat růst sledované hodnoty až do roku 2021, kdy index vzrostl na 193 %. Hodnota nemovitostí se tedy za 6 let téměř zdvojnásobila. Dle Nidetzského (2022) je zapříčiněn růst cen především kvůli silné poptávce, která zde byla již před obdobím covidu. Dalšími důvody jsou rekordně nízká nezaměstnanost a neustálý růst příjmů v ČR. Ceny nemovitostí v ČR rostou nejrychleji v EU. Pramení zde nejistoty, zda spotřebitelé budou ochotni platit stále vyšší ceny a také jak se projeví vysoká cena energií. Je zaznamenána historicky nejvyšší cena elektřiny a zemního plynu. Situace je také závislá na globální situaci a nejistotě vzhledem k probíhající válce na Ukrajině, která posiluje cenové tlaky. Velký vliv na zdražování nových nemovitostí má také dynamický růst cen stavebních prací a především materiálu v důsledku přetížení v globálních výrobních a dodavatelských řetězcích. (Nidetzký 2022)

2 Způsoby financování bydlení

Při tak důležitém rozhodnutí, jako je koupě vlastního bytu či domu je třeba brát zřetel na způsob financování. Jedná se o náročný cíl z pohledu finanční stránky i z pohledu osobních či rodinných závazků. Pro splnění cíle je třeba zjistit potřebný finanční obnos a možnosti jednotlivce. Zda má dostatek vlastních finančních zdrojů nebo si bude potřebovat peníze půjčit. V následující kapitole je začleněn hypoteční úvěr mezi dalšími základními způsoby financování bydlení v ČR. Výchozí dělení je na vlastní a cizí prostředky, které jsou dále členěny na hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření.

2.1 Vlastní prostředky

Pro financování bydlení vlastními prostředky je zapotřebí mít dostatečný peněžní obnos k pokrytí částky pořízení nemovitosti. Vzhledem k vysokým cenám nemovitostí je tato varianta méně pravděpodobná. Pro vlastníka je výhodou okamžité vlastnictví bez čekání na schválení úvěru a nezadluženost. Před samotnou koupí je třeba zhodnotit, zda má kupující dostatečné množství vlastních zdrojů pro případ nenadálých situací. V takovém případě by musel zájemce například neočekávaně využít financí z cizích zdrojů s mnohem vyšším úrokem, než jaký je spojen s úvěrem na bydlení. Mezi vlastní prostředky lze zahrnout finance uložené na bankovním účtě, v podílových či jiných fondech nebo i zdroje získané mimo tržní nabídky jako půjčky od rodinných příslušníků. (Málek a kol. 2016)

2.2 Cizí prostředky

Financování bydlení cizími prostředky je typickým příkladem pořízení nemovitosti. Hlavní výhodou je okamžitý užitek z vlastního bydlení oproti velmi zdlouhavému šetření, především pokud je potřeba bydlení neodkladná. Řešením jsou úvěry, kdy je dlouhé spoření nahrazeno splácením vybraného úvěru. V následujících kapitolách jsou charakterizovány nejčastěji používané úvěry a to hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření. Další alternativou může být spotřebitelský úvěr, který však není uveden z důvodu vyšší nákladnosti. (Srovnejte a Tyl 2020)

2.2.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je typ dlouhodobého úvěru založeného na zástavě nemovitosti. Ve většině případů se využívá ke koupi či výstavbě nemovitosti, její rekonstrukci, modernizaci, opravu či dostavbu, nebo za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků. Jedná se o zásadní a nejvíce používaný zdroj financování bydlení. (Svačina 2022) Zpravidla je úvěr poskytnut na milionové částky a banky tím podstupují velké riziko. Rizika jsou eliminována díky zástavě nemovitosti žadatele. (Blažek a Vrabcová 2019) Přesná definice, základní pojmy, vlastnosti a úskalí hypotečního úvěru jsou podrobně vysvětleny v kapitole 3.

2.2.2 Stavební spoření

V České republice se stavební spoření řadí k oblíbeným finančním produktům. Nejen že nabízí možnost spoření jako takovou, ale předkládá další možnost k zapůjčení peněžních prostředků na pořízení vlastního bydlení. Svou oblíbenost získal z důvodu státní podpory, která představuje 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč a při délce spoření 6 let. Při zohlednění nízkého rizika tak stavební spoření poskytuje zajímavý výnos. Stavební spoření neslouží jen ke zhodnocení dočasně vloženého peněžního obnosu. Stavební spořitelny nabízí také účelově vázané úvěry, které slouží k financování bytových potřeb. Definicí bytových potřeb se rozumí dle zákona 96/1993 Sb., o stavebním spoření, získání, změna, modernizace či údržba bytu, dále výstavba nebo koupě nemovitosti určené k bydlení, pořízení stavebního pozemku za účelem výstavby nemovitosti k bydlení, úprava nebytového prostoru na byt i úhrada závazků vzniklých uhrazením uvedených bytových potřeb. Žadatelem je fyzická osoba. Pro získání úvěru ze stavebního spoření je zapotřebí uzavřít smlouvu o stavebním spoření se stavební spořitelnou, kde lze vybírat mezi různými tarify a variantami. Pro výběr optimální nabídky je vhodné vědět již před uzavřením smlouvy, zda má klient v plánu úvěr čerpat. (Málek a kol. 2016) Úvěr ze stavebního spoření se využívá především k rekonstrukci, modernizaci či dofinancování potřebné kupní ceny nemovitosti společně s hypotečním úvěrem. (Blažek a Vrabcová 2019)

Rozdíl mezi hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření je především v časové dostupnosti peněz. Hypoteční úvěr řeší problém klientů v poměrně krátké době, oproti úvěru ze stavebního spoření, kde lidé již nějakou dobu spoří. Banky poskytující hypoteční úvěr získávají peníze na finančním trhu, naopak spořitelny získávají finance přímo od svých klientů díky jejich spoření. Dělení úvěrů ze stavebního spoření je na tzv. řádné a překlenovací. (Málek a kol. 2016)

Řádný úvěr ze stavebního spoření

Pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření je třeba splnit v zásadě tři hlavní podmínky. Klient musí naspořit minimální procento z cílové částky, které si určuje stavební spořitelna sama. Nejčastěji jde o 30-60 % ze stanovené cílové částky. Dle § 5 odst. 4 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, je minimální doba spoření stanovena na 24 měsíců. Třetí podmínkou je splnění tzv. hodnotícího čísla, které je specifické pro každou stavební spořitelnu. Po splnění uvedených podmínek má klient nárok na poskytnutí úvěru na financování svých bytových potřeb. Stavební spořitelna poté žadateli vyplatí cílovou částku, která se skládá z vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory po odečtení daně z příjmů. (Málek a kol. 2016)

Úroková sazba je klientovi známa předem již při podpisu smlouvy o stavebním spoření a v průběhu splácení je neměnná. Úrokovou sazbu stanovuje vybraná spořitelna na základě výběru tarifu a varianty stavebního spoření klientem. Výsledná sazba úvěru souvisí s úrokovou sazbou vkladů. Sazby u řádného úvěru jsou v rámci dalších variant poměrně nízké. Maximální výše úrokové sazby je dokonce omezena podle § 5 odst. 6 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření. Rozdíl mezi úrokovou sazbou z úvěru a úrokovou sazbou z vkladu nesmí být vyšší než 3 procentní body. Při podpisu smlouvy je také známá doba splatnosti a výše splátky potenciálního úvěru. Úvěr ze stavebního spoření lze předčasně splatit bez sankcí, čímž se dá úvěr uhradit rychleji oproti stanovené době splatnosti. (Málek a kol. 2016)

Překlenovací úvěr ze stavebního spoření

Pokud nebyly splněny všechny podmínky pro přiznání řádného úvěru ze stavebního spoření a není možné vyčkat na jeho přidělení, lze využít tzv. překlenovacího úvěru. Jeho podstatou je překlenutí doby mezi skutečnou potřebou finančních zdrojů a vznikem nároku na řádný úvěr, kdy účastník splácí nejdříve pouze úroky a vyčkává, než mu bude přidělena cílová částka. Při přidělení je překlenovací úvěr splacen a klient následně již čerpá řádný úvěr ze stavebního spoření. Poskytnutí překlenovacího úvěru není automatické, je vázán opět pouze na financování bytové potřeby a zpravidla bývá úročen vyšší sazbou. (Málek a kol. 2016)

3 Hypoteční úvěr

Po představení základních způsobů financování se tato kapitola věnuje konkrétně pouze hypotečnímu úvěru, který je hlavním předmětem zkoumání celé práce. Pro provedení kompletní analýzy je třeba získat přehled nejen o přesné definici a právním zakotvení, ale také o základních parametrech, vlastnostech, možnostech a úskalích produktu, které jsou popsány v následujících podkapitolách.

3.1 Právní úprava

Dle právní úpravy ČR konkrétně dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech je hypoteční úvěr definován jako dlouhodobý úvěr zajištěný alespoň částečně zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty, kdy se zastavená nemovitost musí nacházet na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor (Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech)

Pod pojmem nemovitost se rozumí rodinný dům, byt, rekreační objekt či stavební pozemek. Rodinný dům je charakterizován jako stavba, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení. Současně je v ní více než polovina podlahové plochy určena k bydlení. Rodinný dům má nanejvýš 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. (Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) Byt je definován jako místnost či soubor místností, které jsou na základě rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, (§ 2 písm. b zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů). Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území se rekreačním objektem rozumí stavba určená k rekreačním účelům, jejíž vzhled a objemové parametry umožňují rekreaci. Jedná se buď o objekt individuální rekreace, jako vlastní chata či chalupa, nebo o hromadné zařízení, jako hotel či penzion. Stavební pozemek je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem. (§ 2 odst. 1 písm. b zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon) Pro účely této práce je formou bydlení myšlen rodinný dům či byt.

Zpravidla jsou hypoteční úvěry zajištěné výše zmíněnými nemovitostmi a poskytovány jsou ze zdrojů získaných tzv. hypotečními zástavními listy. Jedná se o druh dluhopisu, jehož jmenovitá hodnota včetně úroků je plně nebo částečně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů (řádné krytí) nebo náhradním způsobem (náhradní krytí). Oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů mají pouze banky, které disponují zvláštní licencí od ČNB. (Zákon č. 190/2004. Sb., o dluhopisech) Hypoteční úvěry poskytované fyzickým osobám, které nejsou financovány z emisí hypotečních zástavních listů, nově upravuje zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který je účinný od 1. 12. 2016. Zákon je aplikován na nově poskytnuté úvěry od jeho platnosti i na dříve poskytnuté úvěry, u kterých nastala změna ve smluvních podmínkách.

Samotné hypoteční úvěry poskytují běžně banky, ale mohou být poskytovány i jinými nebankovními institucemi. Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, aktualizuje výběr subjektů, které mohou poskytovat či zprostředkovávat spotřebitelské úvěry. Nově musí fyzické i právnické osoby a jejich zaměstnanci splňovat podmínky odborné způsobilosti a důvěryhodnosti. Odbornou způsobilost je možné doložit vysvědčením o složení maturitní zkoušky nebo dokladem o dosažení vyššího vzdělání a složením odborné zkoušky. (Srov. Syrový a Tyl 2020)

Vzhledem k charakteru hypotečního úvěru se lze nejčastěji setkat s hypotečním úvěrem na koupi, výstavbu, rekonstrukci či úpravu (nástavby, vestavby, přístavby, opravy) vlastního bydlení. Úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitosti se řadí mezi nejlépe zajištěné úvěry s relativně malým rizikem. (Srov. Syrový a Tyl 2020) Předností hypotečních úvěrů a účelových úvěrů na bydlení je možnost odečtu zaplacených úroků od základu daně z příjmu fyzických osob, což snižuje náklady spojené s úvěrem a samotným bydlením. (Kalátová 2021)

3.2 Druhy hypotečního úvěru

S důrazem na naplnění klientských potřeb a přání nabízí finanční instituce mnoho druhů hypotečních úvěrů. Aktuálně existuje mnoho variací hypotečních úvěrů, které se navzájem liší různými rysy a aspekty. Mezi základní členění patří například hypoteční úvěr z hlediska účelu nebo typu splacení.

3.2.1 Hypoteční úvěr dle účelu

Hypoteční úvěr z hlediska účelu lze klasifikovat na:

- **účelový** – jedná se o základní a nejčastější volbu hypotečního úvěru. Úvěr smí klient použít pouze na účely uvedené v úvěrové smlouvě, která má písemnou formu a uzavírá se mezi bankou a klientem. Zástavním právem k nemovitosti si banka zajistí splacení hypotečního úvěru (včetně úroků a s tím i souvisejících bankovních poplatků). Účelový úvěr je pro banku díky zástavě méně rizikový, a proto je úročen nižší úrokovou sazbou. Typicky je poskytnut na nákup, modernizaci či rekonstrukci nemovitosti, výstavbu nové nemovitosti nebo na refinancování dřívější půjčky či úvěru na nemovitost.
- **neúčelový (tzv. americká hypotéka)** – klient není omezen a půjčené peníze může investovat do cehokoliv bez potřeby sdělování účelu. Často se jedná o konsolidaci stávajících úvěrů nebo finanční prostředky pro podnikání. V případě neúčelového úvěru je třeba bance či jinému nebankovnímu zprostředkovateli doložit pouze informace o zastavované nemovitosti a u některých společností i údaje o příjmech žadatele.
- **kombinace (tzv. australská hypotéka)** – je charakteristická tím, že čím vyšší je zamýšlená půjčka, tím nižší bývá úroková sazba. Australskou hypotékou lze výhodně kombinovat účelový i neúčelový úvěr a financovat tak nemovitost, její rekonstrukci i dokonce samotné vybavení nemovitosti. (Kurzy 2022)

3.2.2 Hypoteční úvěr dle typu splácení

Hypoteční úvěry dle typu splácení lze rozdělit na tři základní varianty:

- **anuitní** – nejčastější forma splácení hypotečního úvěru. Jedná se o anuitní splátku, kde se nejdříve splácí vyšší část úroků a menší část jistiny, přičemž se poměr v průběhu splácení otáčí. Splátka je stále ve stejné výši po celou dobu fixace úrokové sazby.
- **progresivní** – splácení, kdy každý rok postupně splátka stoupá o pevný koeficient růstu, který banka obnovuje na základě aktuální situace. Progresivní splácení využívají mladší žadatelé, kteří jsou na počátku své kariérní dráhy a očekávají vyšší budoucí příjmy nebo žadatelé, kteří chtějí volné prostředky využít k rychlejšímu počátečnímu vybavení domácnosti.
- **degresivní** – splácení, kdy se naopak klientovi snižuje velikost splátky. Opět platí, že měsíční splátka je po dobu jednoho roku stejná a v následujícím roce se splátka sníží o daný koeficient poklesu, který je založen na aktuální tržní situaci a stavu banky. Klienti si volí degresivní splácení v případě, že mají na počátku lepší možnosti splácení úvěru a na konci chtějí co nejnižší splátku. (Kurzy 2022)

3.2.3 Hypoteční úvěr dle typu úročení

Hypoteční úvěry dle typu úročení se člení následovně:

- **s odloženou splátkou jistiny (tzv. kombinovaná hypotéka)** – jedná se o kombinaci hypotečního úvěru a libovolného investičního instrumentu, kterým si klient vytváří rezervu. Častým prostředkem bývá penzijní připojištění, stavební spoření či pravidelné investice do podílových fondů. Klient splácí pouze úroky. Jistinu může jednorázově splatit ve chvíli, kdy díky zvoleným instrumentům uspoří danou částku k jejímu pokrytí.
- **s fixací úrokové sazby** – úvěr s pevnou (fixní) úrokovou sazbou na klientem vybrané období (nejčastěji 3, 5, 10 nebo 15 let). Při výběru fixace hypotečního úvěru na 5 let má klient v následujících 5 letech zajištěn úrok, který byl aktuální na počátku fixace.
- **s plovoucí sazbou (float)** – úvěr s úrokovou sazbou fixovanou na krátkou dobu většinou na jeden rok, měsíc, nebo dokonce den. Úroková sazba je vázána na tržní úrokovou sazbu PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate) vyhlášenou ČNB, za kterou si banky navzájem půjčují. Klient platí tržní úrokovou sazbu navýšenou o marži pro zvolenou instituci. (Kurzy 2022)

3.3 Podmínky pro získání hypotečního úvěru

Při získávání hypotečního úvěru je třeba zohlednit klíčové ukazatele a podmínky pro potenciálního žadatele. Mezi základní parametry hypotečního úvěru lze zařadit z pohledu bank ukazatele ČNB, z pohledu klienta výši úvěru, úrokovou sazbu, čerpání a dobu splatnosti úvěru či roční procentní sazbu nákladů (RPSN). Zmíněné ukazatele jsou níže charakterizovány v pořadí, v jakém by klient měl při rozhodování postupovat.

3.3.1 Ukazatele ČNB

Z pohledu bank existují základní ukazatele, které stanovuje ČNB v rámci tzv. Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. (Černohorský 2020) Jedná se o souhrn doporučených limitů bankám při poskytování hypotečních a spotřebitelských úvěrů. Opatření bylo zavedeno jako reakce na rychle rostoucí zájem o úvěry především hypoteční, jelikož po finanční krizi v roce 2008 docházelo ke snižování úrokových sazeb a neustálému růstu cen nemovitostí. (CGFS 2012) Doporučení výrazně přispívá k pokrytí rizika spojeného s nesplacením poskytnutých úvěrů v budoucnu, které je pravděpodobné vzhledem k faktu, že se ekonomické subjekty nebojí zadlužovat v době konjunktury ekonomiky, kdy mají vyšší příjmy. V období recese nastává problém, kdy klesají příjmy a ceny nemovitostí, které jsou předmětem zástavního práva. (Černohorský 2020)

V rámci zachování finanční stability proto ČNB uvádí následující ukazatele, u kterých by neměla být překročena jejich hodnota, a dle stavu ekonomiky je pravidelně aktualizuje.

- **ukazatel LTV** (z angl. loan-to-value) vyjadřuje maximální procentní poměr výše úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti. ČNB doporučuje, aby LTV nepřesáhlo u nových úvěrů 90% hranici u více než 5 % objemu nových úvěrů. S účinností od 1. dubna 2022 činí limit ukazatele LTV 80 % (90 % pro žadatele mladší 36 let)

$$\text{ukazatel LTV (max 90 \%)} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \times 100 \quad (1)$$

- **ukazatel DTI** (z angl. debt-to-income) – udává poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. Horní hranice ukazatele DTI od 1. dubna 2022 činí 8,5 (9,5 pro žadatele mladší 36 let).

$$\text{ukazatel DTI (max 9,5)} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}} \quad (2)$$

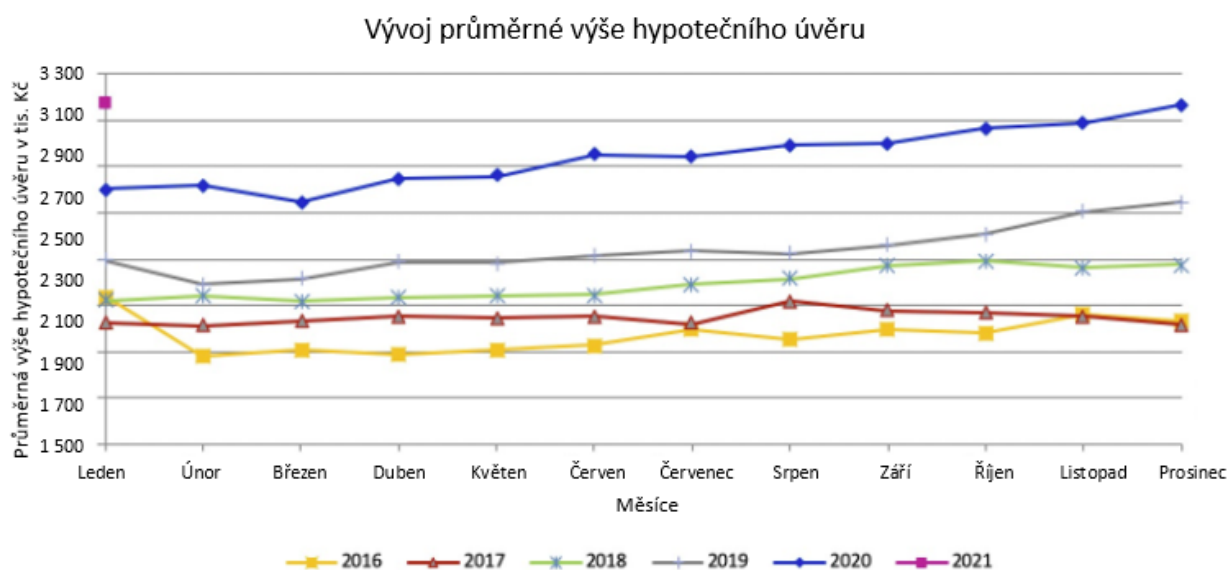
- **ukazatel DSTI** (z angl. debt-service-to-income) – vyjadřuje procentní podíl ročních průměrných výdajů žadatele o úvěr vyplývajících z jeho celkového zadlužení (tzv. dluhová služba) na jeho čistém ročním příjmu. ČNB v minulosti upozorňovala na zvýšené riziko například při snížení čistého příjmu žadatele nebo zvýšení úrokových nákladů. Od 1. dubna 2022 nastavuje limit ukazatele DSTI, který dosahuje 45 % (50 % pro žadatele mladší 36 let).

$$\text{ukazatel DSTI (max 50 \%)} = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100 \quad (3)$$

Zavedená opatření od 1. dubna 2022 reflektují uvolňování úvěrových standardů bankami a neustále zvyšující se nadhodnocení cen bytů v ČR. Dle odhadu ČNB činilo nadhocení ve 2. čtvrtletí 2021 téměř 25 % a u investičních bytů dokonce více než 30 %. ČNB se snaží zachovat vysokou míru obezřetnosti vzhledem k vysoké míře nejistoty ohledně dalšího vývoje pandemie i ekonomiky i přes odolnost vůči nežádoucím okolnostem v průběhu roku 2021. (ČNB 2021)

3.3.2 Výše hypotečního úvěru

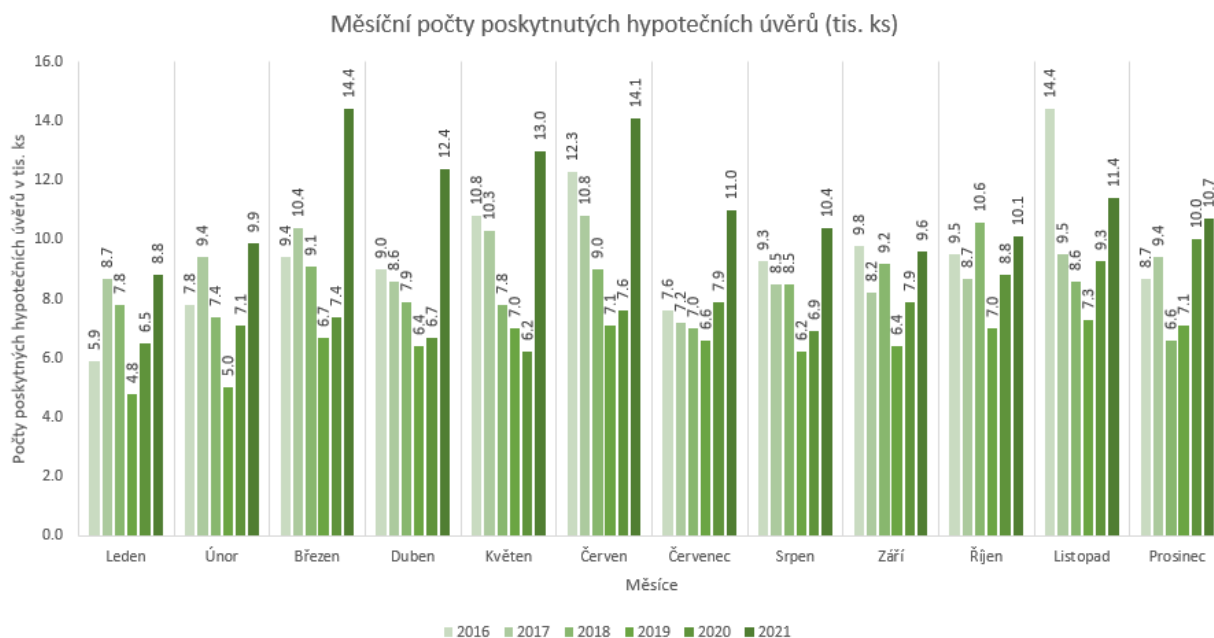
Pro stanovení výše hypotečního úvěru na pořízení nemovitosti je třeba zohlednit bonitu klienta. Získání hypotečního úvěru je podmíněno zajištěním zástavního práva k nemovitosti, kdy úvěr nesmí převýšit hodnotu zástavy. V případě účelového hypotečního úvěru, kdy je předmětem financování pořízení nemovitosti, navíc platí, že výše úvěru nesmí přesáhnout cenu nemovitosti. Běžným zvykem bývá podmínka, aby cena zástavy převyšovala výši úvěru. (Radová a kol. 2013) Svou roli zde hraje ukazatel LTV, který od 1. 4. 2022 omezuje hodnotu půjčky na hranici 90 % z ceny nemovitosti, která je předmětem zástavního práva. Žadatel je nucen zaplatit 10 % ze svých úspor, pokud není v zástavě více nemovitostí. Parametr bonity klienta je ovlivněn mnoha faktory, proto má vlastní kapitolu. Dále na obrázku 4 lze pozorovat od roku 2016 i neustálý růst průměrné výše hypotečního úvěru. (Svačina 2021) Vývoj výše hypotečního úvěru souvisí s neustálým růstem cen nemovitostí od roku 2015, který je přiblížen v kapitole 1.3.



Obrázek 4: Graf vývoje průměrné výše hypotečního úvěru

Zdroj: Svačina 2021

Jak ukazuje obrázek 5, počet poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR mezi lety 2016 až 2021 se také neustále zvyšuje v důsledku vysoké poptávky po nemovitostech. Na pokles zájmu o hypoteční úvěr má vliv až zvyšující se úroková sazba v druhé polovině roku 2021.



Obrázek 5: Měsíční počty poskytnutých hypotečních úvěrů mezi lety 2016 a 2021

Zdroj: Vlastní zpracování na základě Svačiny (2022)

Bonita klienta

Bonitou klienta se rozumí platební schopnost žadatele v ideálním případě taková, že je klient schopen uhradit v dohodnutém termínu dluh včetně úroků vůči bance. Bankovní instituce počítají bonitu klienta na základě jeho předložených dokumentů a interních informací. Pro klienta je nejlepší co nejvyšší bonita, jelikož tím získá lepší podmínky od banky pro příklad nižší úrokovou sazbu. K posouzení bonity klienta banky využívají úvěrové registry dlužníků, kde je zachycena evidence všech subjektů, které v minulosti získaly či splácely úvěr, či subjektů, které aktuálně žádost o poskytnutí úvěru řeší. Mezi takové registry lze zařadit Centrální registr dlužníků ČR nebo registr dlužníků Solus. Banky evidují získané informace za účelem maximálního snížení rizika při poskytování úvěru. (Blažek a Vrabcová 2019)

Základní parametry ovlivňující bonitu klienta během fixační doby jsou:

- **příjmy klienta** - nejen historické a aktuální, jedná se o prokázání stabilního přísunu příjmu i v budoucnu, např. pomocí příjmů ze samostatně výdělečné činnosti, příjmů ze závislé činnosti, příjmů z pronájmu, rodičovských příspěvků, příjmů z invalidního důchodu, výživného, příjmu na mateřské apod. Hlavním příjmem pro výpočet je příjem ze zaměstnání, případně ze samostatně výdělečné činnosti.
- **výdaje klienta** - obvyklé výdaje na bydlení, na stravování, na další osoby v domácnosti, na děti, splátky spotřebitelských úvěrů atd. Výdaje jsou stanovené na základě prohlášení klienta nebo pomocí výpočtu průměrných nákladů na osobu. (Blažek a Vrabcová 2019)

Rozdíl příjmů a výdajů tvoří základ pro výpočet bonity, přičemž není možné jednoznačně říci, které kategorie nejvíce bonitu zhoršují. Výdaje na splátky úvěrů a paušální náklady na domácnost mají však nesporný přímý vliv. (Srov. Syrový a Tyl 2020)

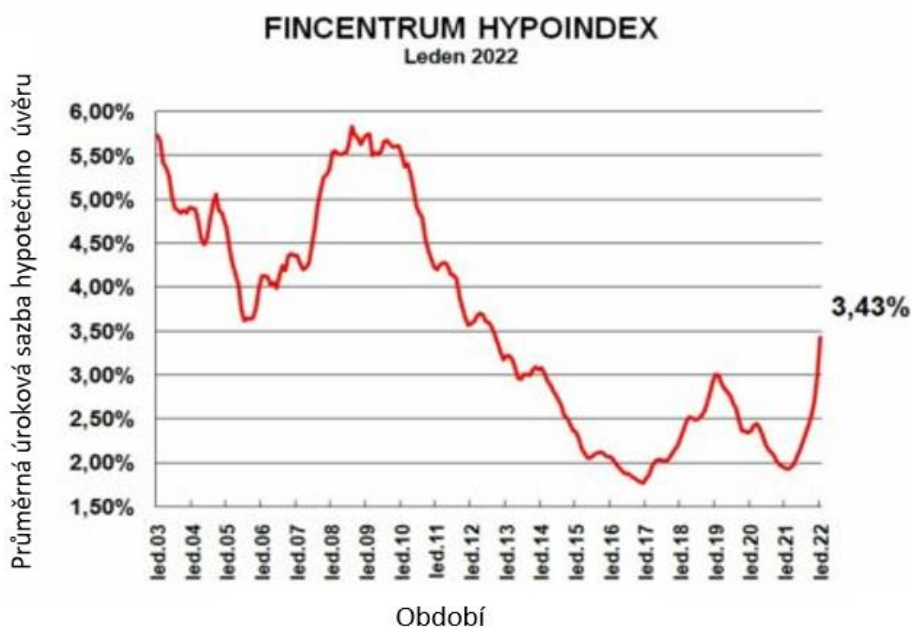
Mezi další podstatné parametry mimo základní jako DTI a DSTI lze zařadit věk žadatele, dosažené vzdělání, profese a její rizikovost, rodinný stav či počet dětí. Uvedené parametry zvyšují měsíční náklady, čímž snižují bonitu. Pozitivní vliv má například údaj, že je manžel či manželka uvedena v žádosti o hypoteční úvěr jako spolužadatel. Naopak negativně bonitu ovlivňují limity kreditních karet a limity pro kontokorentní úvěry, přestože je klienti aktivně nevyužívají. (Srov. Syrový a Tyl 2020)

Poskytování bezpříjmových hypotečních úvěrů bylo bankami již ukončeno. Aktuálně instituce trvají na prokázání dostatečných příjmů pro poskytnutí hypotečního úvěru. U podnikatelů je situace složitější než u zaměstnanců. Podnikatel může uplatňovat skutečné nebo paušální výdaje. V případě skutečných výdajů banky vychází z čistého příjmu z daňového základu, od něhož odečtou výdaje na zdravotní a sociální pojištění a daň. U výdajového paušálu banky často zohledňují, že skutečné výdaje mohou být o dost nižší než paušální. Například pro určení čistého příjmu neodečítají zdravotní a sociální pojištění nebo dochází k tzv. předanění, kdy výsledný příjem vypočítají s nižšími výdaji, než jaké udává výdajový paušál. Často podnikatelé přichází s argumentem tzv. daňové optimalizace, kdy však nelze odvodit žádný přijatelný příjem a banky takový příjem neakceptují. Z pohledu banky žadatel výdaje má a je třeba je zohlednit, nebo je nemá a dává najevo, že údaje v daňovém priznání jsou zkreslené z důvodu minimalizace daňové povinnosti. (Blažek a Vrabcová 2019)

3.3.3 Úroková sazba

Úroková sazba hypotečních úvěrů je závislá na úrokových sazbách vyhlášených ČNB především na repo sazbě, kterou ČNB využívá k regulaci množství peněz v oběhu. Repo sazba se aplikuje při tzv. repo operacích nebo-li operacích na volném trhu, kdy nejdříve ovlivní sazby na mezibankovním trhu a poté sazby úvěrů pro klienty. Existují zde další ovlivňující faktory. V dnešní době je takovým aspektem i meziroční inflace, která se v březnu roku 2022 pohybuje na úrovni 12,7 %, nejvyšší hodnotě od roku 1998, kdy inflace dosáhla 13 %. Vyšší očekávaná inflace zvyšuje sazby pro klienty. (ČTK 2022)

Dále úroková sazba závisí na bonitě klienta, době splatnosti hypotečního úvěru, délce období fixace, na výši poměru LTV nebo na konkurenční nabídce. Na základě zjištěné bonity klienta banka stanoví úrokovou sazbu nebo-li výpůjční cenu peněz. Funguje zde princip, kdy věřitel odkládá svou současnou spotřebu na později s vidinou vyššího příjmu v budoucnosti. S vyšší bonitou žadatel získá lepší úrokovou sazbu a naopak. S konkurenční nabídkou bank souvisí pojem rizikové prémie (marže), kdy při vyšším riziku nesplacení úvěru nebo v období ekonomické nejistoty banky nastavují vyšší rizikovou marži, naopak při ekonomickém růstu je marže tlačena dolů vlivem konkurenčních bank. (Blažek a Vrabcová 2019)



Obrázek 6: Graf vývoje úrokové sazby hypotečních úvěrů mezi lety 2003 a 2022

Zdroj: Zámečnicková 2022

V případě fixace úrokové sazby má klient po stanovené období uvedené ve smlouvě neměnnou úrokovou sazbu. V období fixace nemá banka oprávnění měnit úrokovou sazbu a jakékoliv změny požadované ze strany klienta jsou spojeny se sankcemi. (Blažek a Vrabcová 2019) Obvykle se doba fixace pohybuje mezi 1 až 10 let. Nelze zobecnit skutečnost, že čím delší bude doba fixace, tím stoupá i výše úrokové sazby. Taková situace probíhala například v roce 2020, kde úrokové sazby klesaly na svá minima, viz obrázek 6 zaznamenávající vývoj úrokové sazby v letech 2003 až 2022. Naopak při dnešních sazbách (duben 2022) banky při delší fixaci nabízejí nižší úrok vzhledem k vysoké úrokové sazbě. Aktuální výše úrokové sazby hypotečního úvěru se pohybuje okolo 4,5 % p. a. ke dni 10. 4. 2022. (Zámečnicková 2022)

Nejdůležitějším rozhodovacím kritériem při sjednávání jakéhokoliv úvěru je tzv. roční procentní sazba nákladů (RPSN). Dle zákona musí bankovní instituce od roku 2016 uvádět ukazatel RPSN i u hypotečních úvěrů. Roční procentní sazbě nákladů úvěru je věnována celá příloha č. 1 k zákonu č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. RPSN udává procentuální podíl z dluhu, který klient musí každoročně zaplatit. Součástí ukazatele je nejen úroková sazba, ale další poplatky spojené s hypotečním úvěrem. Poplatky bývají například za ocenění nemovitosti, vedení účtu, schválení úvěru či pojištění. (Blažek a Vrabcová 2019)

3.3.4 Čerpání a doba splatnosti hypotečního úvěru

Čerpáním hypotečního úvěru se rozumí čerpání peněžních prostředků z hypotečního úvěru v souladu s podmínkami úvěrové smlouvy. Čerpání je buď jednorázové, například při použití na nákup nemovitosti či refinancování půjčky, nebo postupné při využití k rekonstrukci, modernizaci či výstavbě nemovitosti, kdy čerpání probíhá současně s proplácením faktur za stavební práce. Splácení hypotečního úvěru je formou pravidelných měsíčních splátek, jejichž výše je uvedena ve smlouvě na poskytnutí hypotečního úvěru, viz kapitola 3.2.2. (Blažek a Vrabcová 2019)

Dobou splatnosti hypotečního úvěru se rozumí časový úsek, za který bude hypoteční úvěr splacen. Banky běžně nabízejí splatnost mezi 5 až 40 lety. S delší splatností se snižuje i měsíční splátka, naopak se však zvyšuje obnos zaplacený na úrocích. (Blažek a Vrabcová 2019)

Dle doporučení ČNB by doba splatnosti neměla přesahovat období ekonomické aktivity žadatele. ČNB navrhuje délku doby splatnosti maximálně na 30 let, kdy za určitých okolností dovoluje i výjimky. Konec splatnosti hypotečního úvěru bývá obvykle nastaven nejpozději do 70 let věku klienta. U žadatelů v zaměstnaneckém poměru, kteří vykonávají fyzicky náročnou práci, je konec splatnosti nastaven do dovršení důchodového věku, tj. v současné době 65 let. (Svoboda 2021)

Dle Syrového (2020) je třeba dbát při rozhodování o splatnosti hypotečního úvěru na klientovy cíle. Při potřebě rychlého splacení vzniká vysoká měsíční částka a nezbývá na žádné další měsíční investice. Při zvolení delšího období splácení je měsíční úložka nižší a vzniká prostor pro investice na důchod, zajištění příjmů i plnění dalších cílů.

4 Modelové situace

Následující kapitola je věnována dvěma modelovým situacím financování vlastního bydlení za pomoci hypotečního úvěru. Jednotlivé případy jsou zaměřeny na financování bytových potřeb vybraných klientů s následnou komparací a vyhodnocením optimální varianty za pomoci dostupných nástrojů. Zvolené případy byly vybrány za účelem porovnání možností financování bytové jednotky na základě rozdílu mezi věkem žadatelů vzhledem k aktuálně vydaným a závazným doporučením ČNB platných od 1. 4. 2022. Vzhledem k neustálému růstu cen nemovitostí (viz kapitola 1.3) je druhý případ zaměřen na porovnání rozdílu při žádání o hypoteční úvěr s časovým odstupem jednoho roku. Při výběru vhodné nabídky není brán v současné době (duben 2022) ohled na návrhy od společností s vazbou na Rusko kvůli nedávnému bankrotu ruské banky Sberbank, což by mohlo mít v budoucnu negativní dopad na hypoteční úvěr. Zmíněnými bankami jsou Expobank a Revolut. (Chváta 2022) Dále vzhledem k vývoji úrokových sazeb v minulosti (viz obrázek 6), kdy období vyšších úrokových sazeb trvalo přibližně 3 roky, byla pro klienty s ohledem na aktuální vysoké úrokové sazby doporučena doba fixace maximálně 3-5 let.

4.1 Žadatel starší 36 let

První modelový případ zachycuje situaci ženy ve věku 42 let, která si chce pořídit menší byt na stáří, aby nemusela v důchodovém věku platit nájem. Nyní bydlí žadatelka s dcerou v pronájmu ve větším bytě. Nový byt si chce pořídit jako investiční, kdy ho přenechá k pronájmu a nájem poslouží k pokrytí hypotečního úvěru, než se rozhodne sama do něj nastěhovat.

Pro žadatelku byly důležitými aspekty vzdálenost do centra, obchodu či lékárny a klidné prostředí. Má zájem o byt o dispozici 1+1 a velikosti 45 m² v prvním patře historické vily v České Lípě, který splňuje dříve uvedené parametry a nejsou nutné žádné další investice do rekonstrukce. Cena bytu činí 1 500 000 Kč. Nájem v dané lokalitě bytu 1+1 se pohybuje k 10. 4. 2022 v rozmezí 8 000-13 000 Kč/měsíc dle webu severo.ceskereality.cz.

4.1.1 Bonita klienta

V případě žadatele staršího 36 let jsou podmínky pro získání hypotečního úvěru přísnější, viz kapitola 3.3.1. Výsledné rozhodnutí o poskytnutí hypotečního úvěru však záleží na každé bance, jelikož přístup jednotlivých institucí je rozdílný a velice individuální. Proto klientka požádá o nezávaznou kalkulaci u více institucí a následně výsledky porovná dle svých preferencí.

Žadatelka ve věku 42 let je zaměstnána jako účetní s čistým příjmem 32 000 Kč. Po odečtení výdajů na domácnost a nájem 18 000 Kč zbývá klientce 14 000 Kč, viz tabulka 1 níže. Úspory, které chce využít k pořízení nemovitosti, jsou 400 000 Kč.

Tabulka 1: Finanční bilance žadatelky starší 36 let

Čistý příjem ženy	32 000 Kč
Měsíční výdaje	18 000 Kč
Nájem	10 000 Kč
Výdaje na domácnost	8 000 Kč
Úvěry	0 Kč
Měsíční zůstatek	14 000 Kč
Volné prostředky	400 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z důvodu závazných doporučení ČNB je třeba dopočítat základní ukazatele pro možnost čerpání hypotečního úvěru. Věk žadatelky je vyšší než 36 let, proto bude třeba dbát přísnějších hranic. Limit LTV činí 80 %, tedy v případě hodnoty nemovitosti 1 500 000 Kč, znamená 80 % 1 200 000 Kč. Klientka musí mít naspořenou částku minimálně 300 000 Kč. Je třeba zmínit skutečnost, že i přes prodejní cenu stanovenou na 1 500 000 Kč, je možné, že odhad ceny nemovitosti bankou bude v reálné situaci nižší než uvedená prodejní cena, což je zapříčiněno prudkým růstem cen nemovitostí v posledních letech, proto je vhodné mít uspořenou vyšší částku.

Následný ukazatel DTI je pro žadatele staršího 36 let 8,5. V případě klientky je maximální možná výše úvěru $12 \times 32\,000 \text{ Kč} \times 8,5 = 3\,264\,000 \text{ Kč}$. Ve výpočtu (4) uvedeném níže lze pozorovat, že klientka rozhodný limit splňuje bez výrazných problémů s ohledem na cenu bytu o dispozici 1+1.

$$\text{ukazatel DTI (8,5)} = \frac{1\,200\,000}{32\,000 \cdot 12} \doteq 3,125 \quad (4)$$

Dalším ukazatelem v rámci opatření ČNB je DSTI, který ukládá žadatelce maximálně 45% podíl úvěrového zatížení na jejím čistém měsíčním příjmu. Klientka žádný další úvěr nemá, lze tedy počítat s celou částkou na poskytnutí hypotečního úvěru. Dle výpočtu (5) vychází maximální měsíční splátka na hypoteční úvěr 14 400 Kč, kterou klientka může platit. Nicméně klientčin volný příjem ke splátce aktuálně činí 14 000 Kč, který chce však do budoucna nahradit nájmem plynoucím z pronájmu bytu.

$$\text{ukazatel DSTI (max 45 \%)} = \frac{14\,400}{32\,000} \times 100 = 45 \% \quad (5)$$

4.1.2 Nabídka hypotečního úvěru

Hlavní cíl bytové potřeby žadatelky je zajištění bytu na stáří. Aktuální hranice odchodu do důchodu je 65 let. (§ 29 odst. 2 zákona č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění) Žadatelku proto zajímá nejen nejvýhodnější nabídka s ohledem na co nejnižší měsíční splátku, ale také možnosti s kratší dobou trvání úvěru nebo možnosti předčasného splacení hypotečního úvěru.

S ohledem na věk žadatelky jí byla povolena maximální doba splatnosti úvěru 28 let, jelikož banky nabízejí maximální možnost splácení úvěru do věku 70 let. Na finančním trhu je řada finančních institucí, klientka si proto vybrala cestu finančního specialisty, který má přístup ke komplexním hypotečním kalkulačkám, které mají dostupné informace od širokého spektra bank. Nejvýhodnější varianta dle velikosti měsíční splátky se jeví od společnosti MONETA Money Bank, a. s. Banka požaduje měsíční splátku 6 351 Kč při splatnosti 28 let. V dalším pořadí konkurenční banky nabízí při stejné splatnosti vyšší úrokovou sazbu a především RPSN, kdy měsíční splátka od Raiffeisenbank, a. s. činí 6 564 Kč a u Komerční banky, a. s. 6 636 Kč. Při splatnosti 20 let a délkou fixace 5 let opět vychází nejlépe nabídka od MONETA Money Bank, a. s. s měsíční splátkou 7 651 Kč, viz tabulka srovnání 2. V rámci kalkulačky bylo uvedeno více zástupců různých bankovních institucí, nicméně níže uvedené nabízely nejnižší měsíční splátky a nejnižší RPSN.

Tabulka 2: Komparace nabídek hypotečního úvěru s rozdílnou dobou splácení

	Moneta	Raiffeisen	KB	Moneta	Raiffeisen	KB
Výše úvěru	1 200 000 Kč	1 200 000 Kč	1 200 000 Kč	1 200 000 Kč	1 200 000 Kč	1 200 000 Kč
LTV	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Doba splatnosti	28 let	28 let	28 let	20 let	20 let	20 let
Výše měsíční splátky	6 351 Kč	6 564 Kč	6 636 Kč	7 651 Kč	7 847 Kč	7 913 Kč
Doba fixace	5	5	5	5	5	5
Výše úrokové sazby	4,59%	4,89%	4,99%	4,59%	4,89%	4,99%
RPSN	4,76%	5,06%	5,20%	4,79%	5,08%	5,23%
Celková výše splátek	2 133 936 Kč	2 205 504 Kč	2 229 696 Kč	1 836 240 Kč	1 883 280 Kč	1 899 120 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat od finančního specialisty

Před samotným určením nejvýhodnější nabídky je třeba zmínit, že zjištěné informace mají informativní charakter a konkrétní podmínky záleží na jednání s vybranou institucí. Výsledná podoba hypotečního úvěru tak může mít jiné podmínky.

Klientce byly nabídnuty dvě výše uvedené možnosti s ohledem na nejnižší splátku. Fixace byla zvolena na 5 let, jelikož delší fixace na 10 let ani kratší fixace na 3 roky nenabízely lepší podmínky. Třetí možností byla specialistou doporučena varianta standardního hypotečního úvěru se splatností na 28 let, kdy by se využil zbylý rozdíl 1 300 Kč mezi splátkami 7 651 Kč a 6 351 Kč k investici. Díky kumulaci investiční částky 1 300 Kč s průměrným zhodnocením 6 % p.a. by bylo možné hypoteční úvěr předčasně splatit už za 19 let s nižším přeplatkem oproti předchozím dvěma možnostem, viz tabulka 3. Průměrné zhodnocení 6 % p.a. je založeno na historických hodnotách zhodnocení investičních produktů klientů vybraného finančního poradce. Částka 1 300 Kč by byla investována do vhodně zvolených fondů na základě investičního dotazníku, který by poradce s klientkou vyplnil.

Tabulka 3: Komparace tří variant na základě doby splatnosti hypotečního úvěru

	Moneta 1	Moneta 2	Moneta 1+investice
Výše úvěru	1 200 000 Kč	1 200 000 Kč	1 200 000 Kč
LTV	80%	80%	80%
Doba splatnosti	28 let	20 let	19 let
Výše měsíční splátky	6 351 Kč	7 651 Kč	6 351 Kč
Měsíční investice (zhodnocení 6 %)	0 Kč	0 Kč	1 300 Kč
Doba fixace	5	5	5
Výše úrokové sazby	4,59%	4,59%	4,59%
RPSN	4,76%	4,79%	4,76%
Celková výše splátek	2 133 936 Kč	1 836 240 Kč	1 648 042 Kč
Přeplatek	933 936 Kč	636 240 Kč	448 042 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat od finančního specialisty

Vzhledem k volnému měsíčnímu zůstatku 14 000 Kč a výše uvedené tabulce je patrné, že třetí varianta se jeví jako optimální řešení. Při správné volbě investičního instrumentu může klientka investovat i vyšší částku pro dřívější splacení hypotečního úvěru. Dále je zjevné, že nájemné v minimální výši 8 000 Kč pokryje výši měsíční splátky včetně investice. V případě náhodných událostí či problémů má klientka navíc možnost investiční částku neposílat a platit pouze částku 6 351 Kč, což by ve variantě při splatnosti 20 let neměla. Investiční částka se jeví jako vhodná volba také z důvodu, že dle § 4 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů jsou výnosy z investic osvobozeny od daně z příjmu. Je však zapotřebí splnit podmínku jejich držení ve fondu alespoň tři roky. Na druhou stranu hodnota investice v průběhu času může kolísat, a proto její návratnost není zaručena.

4.2 Žadatel mladší 36 let

V druhém modelovém případě byl zvolen pro porovnání rozdílů mladý pár se zájmem o hypoteční úvěr na byt. Mladý pár si zařídil hypoteční úvěr na byt již v lednu 2021. Situaci lze využít pro porovnání případu, kdy by pár svou potřebu bydlení odložil o rok a sjednával by si hypoteční úvěr až v dubnu roku 2022. Vzhledem k neustálému nárůstu cen nemovitostí a rychlému zvyšování úrokových sazeb lze očekávat vyšší finanční zatížení. V lednu 2021 neměla žena stálé zaměstnání, tudíž hypoteční úvěr byl zřízen pouze na jejího partnera ve věku 28 let vykonávajícího profesi policisty.

4.2.1 Cena bytu

Cena vybraného bytu umístěného v Hrádku nad Nisou o dispozici 3+1 s balkonem a velikosti 73 m² v lednu roku 2021 činila 2 700 000 Kč, nicméně odhad ceny nemovitosti byl vyčíslen na částku 2 500 000 Kč. Pro určení aktuální ceny bytu byla zvolena metoda výběru dle podobných konkurenčních nabídek v dané lokalitě.

Na realitním portále sreality.cz lze nalézt nabídku bytu o stejné dispozici 3+1 bez balkonu o velikosti 84 m² ve stejné lokalitě za cenu 4 300 000 Kč. Další nemovitostí pro srovnání ve stejné lokalitě je menší byt o dispozici 2+1 bez balkonu o velikosti 52 m² za cenu 2 900 000 Kč. Další variantou je byt o dispozici 4+kk a velikosti 92 m² za 3 500 000 Kč v 10 km vzdáleném městě Chrastava, které má podobný počet obyvatel a bližší dostupnost ke krajskému městu Liberec. Stavby uvedených bytů odpovídají stavu bytu zakoupenému v lednu 2021. Níže v tabulce 4 jsou uvedené zmíněné podobné nabídky. Nejlepší odhad nemovitosti by samozřejmě provedl kvalifikovaný odhadce, nicméně ze zjištěných údajů lze spočítat průměrnou cenu za m² a vynásobit velikostí vybraného bytu a tím stanovit přibližnou částku, za jakou by se byt prodával nyní.

Tabulka 4: Podobné nabídky nemovitostí pro výpočet přibližné aktuální ceny bytu

	velikost [m ²]	cena [Kč]	cena za m ²
Byt 3+1	84	4 300 000 Kč	51 190 Kč
Byt 2+1	52	2 900 000 Kč	55 769 Kč
Byt 4+kk	92	3 500 000 Kč	38 043 Kč
průměrná cena za m ²			48 334 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování na základě nabídek k 10. 4. 2022 na portále sreality.cz

Cena za byt o velikosti 74 m² činí na základě tabulky výše 74 m² x 48 334 Kč/m² = 3 576 716 Kč. Po zaokrouhlení dosahuje cena bytové jednotky přibližně 3 600 000 Kč. Lze počítat s odhadem, který by mohl být nižší kvůli neadekvátnímu zvyšování cen nemovitostí. Pro účely vyšší objektivnosti lze uvést odhad nemovitosti opět nižší o 200 000 Kč oproti prodejní ceně, jako tomu bylo v lednu 2021. Výsledná hodnota nemovitosti pro sestavení nabídky na hypoteční úvěr činí 3 400 000 Kč.

4.2.2 Bonita klienta

Pro určení výše úrokové sazby a možnosti poskytnutí hypotečního úvěru musí klient splnit mnoho podmínek. Konečné určení bonity klienta a rozhodnutí o poskytnutí hypotečního úvěru je u každé banky individuální, tudíž je vhodné požádat o nezávaznou kalkulaci u více institucí a následně výsledky porovnat. Pro druhý případ byl zvolen klient ve věku 28 let zaměstnaný jako městský policista s čistým příjmem 28 800 Kč. Po odečtení výdajů na domácnost a dopravu 5 800 Kč zbývá klientovi 23 000 Kč. Klient uvádí, že bydlí zadarmo u rodičů, proto mu zbývá dostatečný příjem na pokrytí hypotečního úvěru. Úspory, které chce využít k pořízení nemovitosti, jsou 400 000 Kč, kdy má možnost půjčit si bezúročně od rodičů dalších 200 000 Kč. Souhrn zmíněných informací lze nalézt v tabulce 5 níže.

Tabulka 5: Finanční bilance žadatele mladšího 36 let

Čistý příjem muže	28 800 Kč
Měsíční výdaje	5 800 Kč
Nájem	0 Kč
Výdaje na domácnost	5 800 Kč
Úvěry	0 Kč
Měsíční zůstatek	23 000 Kč
Volné prostředky	600 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Vzhledem k závazným pokynům ČNB je třeba spočítat základní ukazatele pro možnost čerpání úvěru. S ohledem na věk klienta, který nepřesahuje 36 let, lze využít hranice LTV 90 %, tedy v případě hodnoty nemovitosti 3 400 000 Kč, činí 90 % 3 060 000 Kč. Klient tedy musí mít naspořenu částku minimálně 200 000 Kč kvůli prodejní ceně, která je nad cenou odhadu, spolu s 10 % z hodnoty nemovitosti, tedy 340 000 Kč. Celkově klient musí mít našetřeno alespoň 540 000 Kč, což klient splňuje díky dostatečné sumě volných prostředků. V případě vyššího věku by musel mít naspořeno 20 %, tzn. částku 680 000 Kč a 200 000 Kč kvůli prodejní ceně, dohromady 880 000 Kč. Klient by musel tedy naspořit

o 280 000 Kč více prostředků. Při výpočtu $280\ 000 : 23\ 000 = \text{cca } 12,2$ s ohledem na výši jeho měsíčního zůstatku by klient musel šetřit přibližně dalších 13 měsíců na poskytnutí hypotečního úvěru. Při pohledu na vývoj cen nemovitostí a růst sazeb je pro žadatele výhodou jeho věk a s tím spojená nižší potřeba peněžního kapitálu.

Dalším ukazatelem je DTI, kdy pro žadatele mladšího 36 let činí limit 9,5. V případě klienta je maximální možná výše úvěru $12 \times 28\ 800 \text{ Kč} \times 9,5 = 3\ 283\ 200 \text{ Kč}$. Níže ve výpočtu lze vidět, že klient rozhodný limit splňuje díky jeho věkové hranici. Pokud by šlo o klienta staršího 36 let, částka úvěru by musela být nižší, aby byl splněn limit 8,5.

$$\text{ukazatel DTI (max 9,5)} = \frac{3\ 060\ 000}{28\ 800 \times 12} \doteq 8,86 \quad (6)$$

Opatření ČNB zahrnuje dále ukazatel DSTI, který ukládá maximálně 50% podíl úvěrového zatížení, který pro žadatele znamená částku 14 400 Kč. Klient žádný další úvěr nemá, tedy lze počítat s celou částkou pro poskytnutí hypotečního úvěru.

$$\text{ukazatel DSTI (max 50 \%)} = \frac{14\ 400}{28\ 800} \times 100 = 50 \% \quad (7)$$

4.2.3 Nabídka hypotečního úvěru

Vzhledem k velkému množství bankovních institucí na českém trhu a jejich široké nabídce hypotečních úvěrů byla klientem zvolena možnost kalkulace různých nabídek finančním specialistou v lednu roku 2021. Pro období duben 2022 byla vybrána stejná cesta.

Při návrhu řešení k 10. 4. 2022 byla při prověřování bonity klienta zjištěna skutečnost, že žadatel nesplňuje ukazatel DSTI, jelikož nejnižší možná měsíční splátka činí 16 315 Kč oproti maximální hranici 14 400 Kč spočítané na základě čistého měsíčního příjmu žadatele. Bohužel i přes volný měsíční zůstatek 23 000 Kč by klient s velkou pravděpodobností nezískal úvěr, záležitost by musela banka řešit individuálně. S aktuálním platem byla bankami navrhována maximální výše úvěru 2 700 000 Kč, kdy splátka činí 14 400 Kč, aby byl splněn ukazatel DSTI. Klient by tedy musel získat dalších 360 000 Kč na nákup nemovitosti za současné ceny, což při měsíčním zůstatku 23 000 Kč činí $360\ 000 : 23\ 000 = \text{cca } 15,7$, tedy přibližně dalších 16 měsíců šetření.

Lze konstatovat, že vzhledem k historickému vývoji cen nemovitostí a zvyšování úrokových sazeb by si klient již úvěr na daný byt nemohl sjednat. S ohledem na zjištěné skutečnosti pár navrhl řešení. Partnerka má v současné době již stálé zaměstnání a v žádosti o hypoteční úvěr by vystupovala jako spolužadatel. Další variantou je možné povýšení partnera. V případě navýšení jeho čistých příjmů na částku 33 000 Kč by byly splněny základní ukazatele ČNB pro poskytnutí hypotečního úvěru. Pro další možnost posuzování modelové situace bude zvýšen příjem partnera na 33 000 Kč.

Při změně příjmu klienta byla stanovena nová maximální výše úvěru na 3 095 000 Kč, žadatel má již možnost získat výše uvedený úvěr a splňuje základní požadavky na bonitu dle ČNB. Údaje jsou opět informativní a konkrétní posouzení záleží na zvolené finanční instituci. Žadatele zajímá nabídka s nejnižší měsíční splátkou. Na základě požadavku finanční specialista zpracoval nabídky, kde se jeví dle ukazatele RPSN jako nejvýhodnější varianta od Komerční banky, a. s. s měsíční splátkou 16 315 Kč. Pro vhodnou komparaci byla zachována délka fixace 5 let a splatnost 30 let stejně jako v lednu roku 2021. Rozdíly pouhého jednoho roku lze pozorovat v tabulce níže.

Tabulka 6: Komparace hypotečního úvěru s rozdílem jednoho roku

	Původní hypoteční úvěr	Nový hypoteční úvěr
Datum zařizování úvěru	leden 2021	duben 2022
Věk žadatele	28	29
Výše úvěru	2 250 000 Kč	3 060 000 Kč
LTV	90%	90%
Doba splatnosti	30 let	30 let
Výše měsíční splátky	8 700 Kč	16 315 Kč
Doba fixace	5 let	5 let
Výše úrokové sazby	2,34%	4,94%
RPSN	2,42%	5,10%
Celková výše splátek	3 132 000 Kč	5 873 400 Kč
Přeplatek	882 000 Kč	2 813 400 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů od klienta a finančního specialisty

Z výše popsaných skutečností lze odvodit, že zařízení hypotečního úvěru v minulém roce bylo rozumné řešení i přes spekulace, že ceny nemovitostí mohou klesnout nebo výše úrokové sazby může být také nižší. V případě řešení bytové potřeby v dubnu 2022 dosahuje splátka téměř dvojnásobku oproti minulému roku. Nový přeplatek na nemovitosti by s novou sazbou překročil původní cenu bytu a původní přeplatek o téměř 2 miliony Kč. Dalším problémem byl samozřejmě nízký příjem na pořízení stejné nemovitosti. Nově spočítaná cena nemovitosti může působit nadhodnoceně (duben 2022), ale vzhledem k pomalé bytové výstavbě v České republice, vysoké inflaci a stále velkému zájmu o vlastní nemovitost (viz kapitola 1.2.3) je pravděpodobné, že v budoucnosti bude cena 3 600 000 Kč za zmíněnou bytovou jednotku nízká. V případě vyššího věku klienta by svou potřebu bydlení musel řešit například spotřebitelským úvěrem na pokrytí 20 % vlastních prostředků s nutným ohledem na ukazatel úvěrového zatížení DSTI, nebo svou potřebu odložit a naspořit vyšší částku.

Závěr

Téma bydlení je každodenní součástí života. Bakalářská práce se zabývá tématem bydlení se zaměřením na způsoby jeho financování v České republice s podrobným pohledem na hypoteční úvěr. Cílem bakalářské práce bylo navrhnout optimální varianty financování vybrané formy bydlení v modelových situacích pomocí hypotečního úvěru. Pro naplnění cíle byla v teoretické části provedena komplexní analýza vývoje a aktuální situace na trhu bydlení v rámci České republiky i v mezinárodním kontextu. Byl porovnán rozdíl mezi vlastnickým a nájemním bydlením, kde v České republice lze pozorovat historický zájem především o vlastnickou formu bydlení, který trvá až dodnes. Pro kontext byl nastíněn hypoteční úvěr v rámci dalších možností financování bytových potřeb. V případě nedostatku vlastních zdrojů je nejpoužívanější variantou financování. Pro úplnost informací k provedené analýze bylo uvedeno konkrétní vymezení hypotečního úvěru, vývoj úrokových sazeb a specifika spojená s jeho získáním.

Získané informace byly aplikovány na dvě modelové situace financování bydlení pro výběr optimální varianty hypotečního úvěru. Vzhledem k regulacím České národní banky byly vybrány dva názorné modelové příklady pro žadatele mladší a starší 36 let. První případ zachycuje situaci žadatelky ve věku 42 let, která má zájem o koupi vybraného investičního bytu na stáří. Podmínky získání hypotečního úvěru jsou v jejím případě přísnější, ale díky vyšší příjmu a dostatku volných prostředků její situaci neovlivní. Žadatelce byly navrženy tři možnosti na základě jejího zájmu o kratší dobu splácení. Pro porovnání byla uvedena možnost s nejdelší dobou splatnosti, se splatností 20 let a kombinace hypotečního úvěru s investováním, kdy by klientka odkládala dohromady stejnou částku jako při variantě se splatností 20 let, ale úvěr by splatila dříve a využila by dalších výhod této možnosti. Z pohledu autorky se jeví jako optimální řešení úvěr spojený s investicí, ale záleží na konkrétním postoji žadatelky k riziku, které investování přináší.

Druhá modelová situace se věnuje financování koupě bytu ve dvou různých časových obdobích s odstupem jednoho roku. Žadatel je ve věku 29 let, ale i přes lepší podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru vzhledem k nižšímu věku by se současným platem nedosáhl na získání potřebného úvěru k financování koupě bytu vzhledem k nárůstu jeho ceny. Problémem se jeví také přísnější podmínky vydané 1. 4. 2022 Českou národní bankou. Na stejný byt se příjem žadatele o hypoteční úvěr musel zvýšit. Při výběru nejvhodnější nabídky hypotečního úvěru v dubnu roku 2022 se shodnými základními parametry jako v lednu roku

2021 se měsíční splátka téměř zdvojnásobila. Při vyšším věku klienta by svou potřebu bydlení musel odložit nebo řešit například spotřebitelským úvěrem. Řešení hypotečního úvěru v lednu roku 2021 bylo správným krokem vzhledem k nižší finanční náročnosti. Včasné řešení otázky bydlení tak může ušetřit značnou část osobního či rodinného rozpočtu.

Konkrétní výběr vhodné varianty financování vlastního bydlení záleží v konečném důsledku na každém jedinci, jeho možnostech a preferencích. Hypoteční úvěr se jeví jako vhodná možnost při dispozici potřebných 10-20 % peněžních prostředků z koupě nemovitosti. Potřeba bydlení je tak pokryta měsíční splátkou jako v případě nájmu. Člověk se však může těšit z možnosti bezpečného zázemí a větší jistoty díky osobnímu vlastnictví, které je vykoupeno nutným zadlužením na velkou část života.

Seznam literatury a elektronických zdrojů

- BLAŽEK, Lukáš a Pavla VRABCOVÁ, 2019. *Finanční gramotnost*. Praha: Vysoká škola ekonomie a managementu. ISBN 978-80-88330-33-2.
- COMMITTEE ON THE GLOBAL FINANCIAL SYSTEM, 2012. *Operationalising the selection and application of macroprudential instruments*. CGFS Papers No. 48. Basel: Bank for International Settlements. ISBN 92-9131-897-3.
- ČERNOHORSKÝ, Jan, 2020. *Finance: od teorie k realitě*. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-271-2215-8.
- ČNB, 2021. *Tisková zpráva: ČNB nově nastaví limity ukazatelů* [online]. Praha [cit. 2022-02-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2-/>
- ČSÚ, 2020. *Příjmy a životní podmínky domácností* [online]. [cit 2022-02-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xb/prijmy-azivotni-podminky-domacnosti-2018>
- ČTK, 2022. *Souhrn ekonomických zpráv ČTK 11. dubna 16:00* [online]. Praha: Česká tisková kancelář. [cit 2022-04-14]. Dostupné také komerčně z databáze Proquest: <https://www.proquest.com/docview/2648831594/A43C0AEEA6984194PQ/1?accountid=17116>
- DELOITTE, 2022. *Deloitte Real Index Q4 2021* [online]. Praha. [cit 2022-04-10]. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ_21_4Q_Real%20index.pdf
- CHVÁTAL, Dalibor, 2022. *V Česku působí tři banky s vazbou na Rusko*. [online]. Praha. [cit. 2022-04-10]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/v-cesku-pusobi-tri-banky-s-vazbou-na-rusko-expobank-revolut-a-sberbank/>
- KALÁTOVÁ, Veronika, 2021. *Finanční zralost: klíč k finanční spokojenosti*. Praha: Plot. ISBN 978-80-7428-370-3.
- KUBALA, Petr, 2021. *Rozhovor: Bydlení tu stále není právo ale zásluha*. [cit 2022-02-20] Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/351634567_Rozhovor_Bydleni_tu_stale_neni_pravo_ale_zaslaha

- KURZY, 2022. *Typy hypoték (hypotečních úvěrů)* [online]. Praha [cit. 2022-02-20].
Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>
- MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH, 2016. *Osobní finance*. 2. vyd. Brno: Muni Press. ISBN 978-80-210-5157-7.
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY, 2015. *Bydlení v České republice v číslech*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. ISBN 978-80-7538-029-6.
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, 2021. *Koncepce bydlení České republiky 2021+*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. ISBN 978-80-7538-343-3.
- NIDETZKÝ, Tomáš, 2022. *Inflace a makroekonomický vývoj* [online]. [cit. 2022-05-01].
Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/verejnost/.galleries/pro_media/konference_projevy/vystoupeni_projevy/download/nidetzky_20220427_praha.pdf
- RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK, 2013. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-247-4831-3.
- SVAČINA, Luboš, 2022. *Růst hypotečních sazeb ochlazuje zájem o hypotéky* [online]. [cit. 2022-02-20]. Dostupné z: <https://golemfinance.cz/2022/01/19/rust-hypotecnich-sazeb-ochlazuje-zajem-o-hypoteky/>
- SVAČINA, Luboš, 2021. *Průměrná výše hypotéky míří nad 3 miliony* [online]. [cit. 2022-02-20]. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/2075-prumerna-vyse-hypoteky-miri-nad-3-miliony>
- SVOBODA, Jakub, 2021. *Hypotéky až na padesát let? ČNB proti* [online]. [cit. 2022-02-20]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/finance/clanek/hypoteky-az-na-padesat-let-cnb-proti-40375466>
- SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL, 2020. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 3. vyd. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-271-2886-0.
- Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Zákon č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění

Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

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

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana, 2022. *Leden 2022: Sazby prudce rostou, hypoteční trh se ochlazuje* [online]. Praha. [cit. 2022-02-20]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-leden-2022-sazby-prudce-rostou-hypotecni-trh-se-ochlazuje/>