

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA EKONOMICKÁ

Diplomová práce

Analýza možností financování bydlení v ČR

**Analysis of housing financing possibilities in the
Czech Republic**

Bc. Martina Benešová

Plzeň 2022

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma

„Analýza možností financování bydlení v ČR“

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucí diplomové práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

Plzeň dne 24.4.2022

v. r. Martina Benešová

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala vedoucí práce, paní Ing. Lucii Vallišové, Ph.D., za cenné rady a připomínky, které mi pomohly k vypracování této diplomové práce.

Obsah

Úvod	6
1 Cíl, struktura a metodika práce	7
2 Nájemní versus vlastnické bydlení	9
2.1 Nájemní bydlení	9
2.2 Vlastnické bydlení.....	10
2.3 Porovnání způsobů bydlení se světem	10
3 Způsoby financování bydlení.....	13
3.1 Hypoteční úvěry	13
3.1.1 Bankovní instituce poskytující hypotéky.....	15
3.1.2 Cena hypotečního úvěru	16
3.1.3 Způsoby čerpání a splácení úvěru, umořovací plán.....	20
3.1.4 Podmínky pro získání hypotéky	21
3.1.5 Státní podpora hypotečních úvěrů	22
3.2 Stavební spoření	22
3.2.1 Stavební spořitelny	24
3.2.2 Základní principy stavebního spoření.....	24
3.2.3 Cena úvěru ze stavebního spoření	28
3.2.4 Překlenovací úvěr	30
3.2.5 Státní podpora stavebního spoření.....	31
3.3 Státní fond na podporu investic.....	31
3.3.1 Cena úvěru ze státního fondu.....	32
3.3.2 Čerpání úvěru a splácení.....	34
4 Faktory ovlivňující situaci na trhu s bydlením	35
4.1 Makroekonomické faktory	35

4.2	Vliv České národní banky na hypoteční trh	39
5	Modelové příklady financování bydlení	43
5.1	Příklad hypotečního úvěru	43
5.1.1	Úvěr od MONETA Money Bank.....	43
5.1.2	Úvěr od Raiffeisenbank	48
5.1.3	Úvěr od Hypoteční banky	52
5.1.4	Shrnutí hypotečních úvěrů	56
5.2	Příklad úvěru ze stavebního spoření	57
5.2.1	Stavební spoření od MONETA Stavební spořitelna.....	58
5.2.2	Stavební spoření od Stavební spořitelny České spořitelny.....	60
5.2.3	Stavební spoření od ČSOB Stavební spořitelny	62
5.2.4	Shrnutí nabídek stavebního spoření	64
5.3	Příklad úvěru ze Státního fondu podpory investic	65
	Závěr	69
	Seznam použitých zdrojů	71
	Seznam tabulek	77
	Seznam obrázků.....	78
	Abstrakt	
	Abstract	

Úvod

Předložená diplomová práce se zabývá tématem, které je, bylo a vždy bude aktuální. Každý alespoň jednou v životě bude stát před rozhodnutím, jak vyřešit své bydlení. Nájemní bydlení či vlastní bydlení? Trh s nemovitostmi se neustále proměňuje, ceny rostou. Realitní trh je ovlivněn různými makroekonomickými faktory jako je inflace, nezaměstnanost, HDP, obecně celkovým zdravím ekonomiky daného státu. Mimo to však v posledních měsících do vývoje trhu citelně zasáhla centrální banka, která se snaží regulovat inflaci a zároveň také zadluženost domácností. Prostřednictvím nástrojů, které používá, se pro některé občany stalo vlastní bydlení takřka nedosažitelné. Cílem této práce je poskytnout všeobecný přehled o tom, jakou formou lze řešit a financovat bydlení.

Celá práce je řazena do několika kapitol, které popisují metody a způsoby financování bydlení. Práce se zaměřuje na financování prostřednictvím cizího kapitálu. Hlavními tématy jsou tedy hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření včetně všech souvisejících pojmů. Mimo to jsou v teoretické části zmíněny i všechny výše uvedené vlivy, které mění trh s nemovitostmi a úvěry.

Druhá, praktická část se již konkrétněji věnuje modelovým příkladům a jejich řešení. Pro účely práce byly vytvořeny modelové příklady, na kterých bude demonstrováno fungování úvěrových produktů včetně výpočtů pravidelných splátek a celkové ceny úvěru obsahující úrokovou složku. Řešení příkladů je doplněno o sestavené splátkové kalendáře. V závěru práce je věnován prostor celkovému zhodnocení možností financování bydlení.

1 Cíl, struktura a metodika práce

Cílem předložené práce je představit dostupné možnosti ve financování vlastního bydlení v České republice. Následným průzkumem trhu hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření bude realizováno srovnání nabídek jednotlivých institucí. Cílem práce je také dané nabídky porovnat a identifikovat nejvýhodnější variantu pro určitého klienta dle zvolených požadavků a parametrů.

Práce je členěna do dvou hlavních částí. První část je pojata jako teoretické východisko pro část druhou. Popsány jsou zde principy fungování hypotečních úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření a také úvěry poskytnuté státním fondem. Nechybí ani zmínka o různých vlivech, které do jisté míry mohou ovlivňovat poptávku i nabídku týkající se hypotečních úvěrů.

Následná druhá část se již plně věnuje aktuálním nabídkám bankovních institucí. Pro uvedené modelové situace je vybráno několik nabídek a na základě jejich parametrů jsou sestaveny umořovací plány daného úvěru.

Základem teoretické části je související literatura, zákony, kterými se bankovní instituce musí řídit a celá řada internetových zdrojů uvedených ve zdrojích práce. Praktická část je postavena na nabídkách jednotlivých bank, které byly získány z webových stránek konkrétní instituce. Detailněji jsou popsány ty, u kterých byly nejvýhodnější podmínky nebo dané instituce měly přehledné stránky s dobře dostupnými informacemi potřebnými pro vypracování příkladů.

Východiskem pro každý příklad je uvedení požadavků žadatele a jeho finanční možnosti. Mezi prvními výpočty se objeví ty, které souvisejí s nastavenými limity Českou národní bankou (ČNB), tedy LTV, DSTI a DTI. Po zhodnocení, zda klient vyhovuje stanoveným kritériím bude pro nabídky vybraných společností sestaven umořovací plán na základě vypočtených anuitních splátek. Po komparaci výpočtů lze přistoupit ke zhodnocení variant a výběru té nejvýhodnější pro daného klienta.

Výpočet pro limity **LTV**, **DSTI** a **DTI** je v této práci prováděn podle následujících vzorců:

$$LTV = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \times 100$$

$$DSTI = \frac{\text{výše měsíční splátky}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100$$

$$DTI = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}}$$

Pro výpočet výše **anuitní splátky úvěru** se v této práci využívá následující vzorec:

$$a = \frac{D \times i}{1 - v^n}$$

Kde:

a ... velikost pravidelné splátky,

D ... počáteční hodnota dluhu,

i ... úroková sazba,

v ... diskontní faktor $\left(v = \frac{1}{1+i}\right)$,

n ... počet úrokových období.

Část z anuity, která připadá na úmor dluhu v r-tém období lze vypočítat podle následujícího vzorce:

$$M_r = a \times v^{n-r+1}$$

Kde:

M ... úmor v období r,

ostatní proměnné zůstávají stejné jako v předchozím vzorci.

Úrok, který je v rámci anuitní splátky v r-tém období splacen lze vypočítat jako:

$$U_r = a \times (1 - v^{n-r+1})$$

Kde:

U ... úrok v období r,

ostatní proměnné zůstávají stejné jako v předchozím vzorci (Radová a kol, 2011, s. 109).

Pro vytvoření umořovacích plánů byl použit software MS Excel.

2 Nájemní versus vlastnické bydlení

Při řešení otázky bydlení existují pouze dvě dostupné možnosti. Buď si mohou lidé bydlení pronajmout nebo si ho koupit. Pro každého je vhodné něco jiného, záleží na okolnostech a osobních preferencích.

Mezi nájemním a vlastnickým bydlením je velký rozdíl. V následujících podkapitolách budou rozebrány výhody a nevýhody obou možností a v závěru bude situace v České republice porovnána s ostatními zeměmi ve světě.

2.1 Nájemní bydlení

První formou bydlení po osamostatnění bývá nájemní bydlení. V tomto případě hradí nájemce v pravidelných platbách nájemné. Peněžní prostředky na úhradu pocházejí z vlastních zdrojů. Nájemníci nejsou zatíženi úvěry a tím je sníženo riziko neschopnosti splácet případný úvěr.

Nájemní bydlení má své výhody, ale samozřejmě i nevýhody. Výhodou je relativně dobrá dostupnost. Širokou nabídku bytů k pronájmu lze najít na různých inzertních portálech. Při rozhodování a následném výběru vhodných objektů lidé zvažují hned několik aspektů. Bydlení vybírají například s ohledem na to, zda chtějí bydlet sami či s partnerem, jaké mají nároky na dispozice bytu apod. Mladí lidé často volí i spolubydlení s kamarády za účelem snížení nákladů. Výše nájemného bývá o 35 % nižší než případné splátky úvěru. Počáteční investice nebývají velké. Pokud si lidé pronajmou zařízený byt, tak jsou počáteční náklady složeny z provize pro realitní kancelář, která jim nájem zprostředkuje a z kauce pro pokrytí případného poškození vybavení v bytě. Kauce většinou činí hodnotu dvou nebo tří nájmů. Mezi výhody jistě patří i to, že se nájemce o nemovitost nemusí prakticky starat. Nemusí provádět nákladné opravy na udržování stavu nemovitosti, platit daň z nemovitých věcí apod. Nespornou výhodou také je, že pokud není nájemce v daném nájmu spokojen, snadno se může odstěhovat jinam. To je u vlastnického bydlení složitější (Papoušek, 2017, s. 16).

Zásadní nevýhodou nájemního bydlení je fakt, že je nutné měsíčně platit nemalou částku za pronájem nemovitosti, která nájemci nikdy nebude patřit. Investované peníze se mu nezhodnotí a přichází o případný budoucí výnos z prodeje či pronájmu vlastní nemovitosti. Problém s nájemním bydlením může nastat i v případě různých oprav. Může

nastat spor mezi pronajímatelem a nájemcem, kdy se obě strany nebudou schopny či ochotny shodnout na tom, kdo je povinen hradit jakou opravu. V každém případě je nutné se řídit nájemní smlouvou, ve které se smluvní strany zavázaly k plnění určitých povinností. Avšak závazné jsou také právní předpisy a nařízení daného státu. Jedná se například o *Občanský zákoník* a *Narřízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu* (Hejná, 2021; Papoušek, 2017, s. 16).

Dle dostupných informací žije v nájemním bydlení v České republice asi 22 % populace. Zastoupené procento nájmu však není plně aktuální, vychází z údajů ze sčítání lidí v roce 2011. Údaje ze sčítání v roce 2021 ještě nejsou v současné době v tomto směru vyhodnoceny a zveřejněny (Český statistický úřad, 2022a).

Podle současného trendu zvyšování úrokových sazeb a cen nemovitostí je velmi pravděpodobné, že bude pro obyvatele obtížné financovat bydlení úvěrem, a tak se bude poměr nájemního bydlení v blízké době zvyšovat.

2.2 Vlastnické bydlení

V České republice je však stále velkým trendem bydlet ve vlastním. Tuto možnost volí cca 78 % lidí. Podle sociologů je to dáno tím, že vlastnické bydlení poskytuje určitou jistotu, stabilitu a je využitelné jako zajištění na stáří. Vlastní bydlení může být i spojováno s určitou vyspělostí jedince, stává se silnou sociální normou. Pokud takové bydlení jedinec nemá, může být vnímán jako neúspěšný (Menzelová, 2019).

Poptávka po nemovitostech je vysoká a při nižších úrokových sazbách je ještě více příživována. Levné hypotéky pak lidé využívají nejen pro zajištění potřeby svého bydlení, ale také lákají ke koupi dalších nemovitostí jako investic a poskytovat je k pronájmu nebo ze spekulativních důvodů. To způsobuje nárůst cen a nižší dostupnost nemovitostí (Samec, 2019).

2.3 Porovnání způsobů bydlení se světem

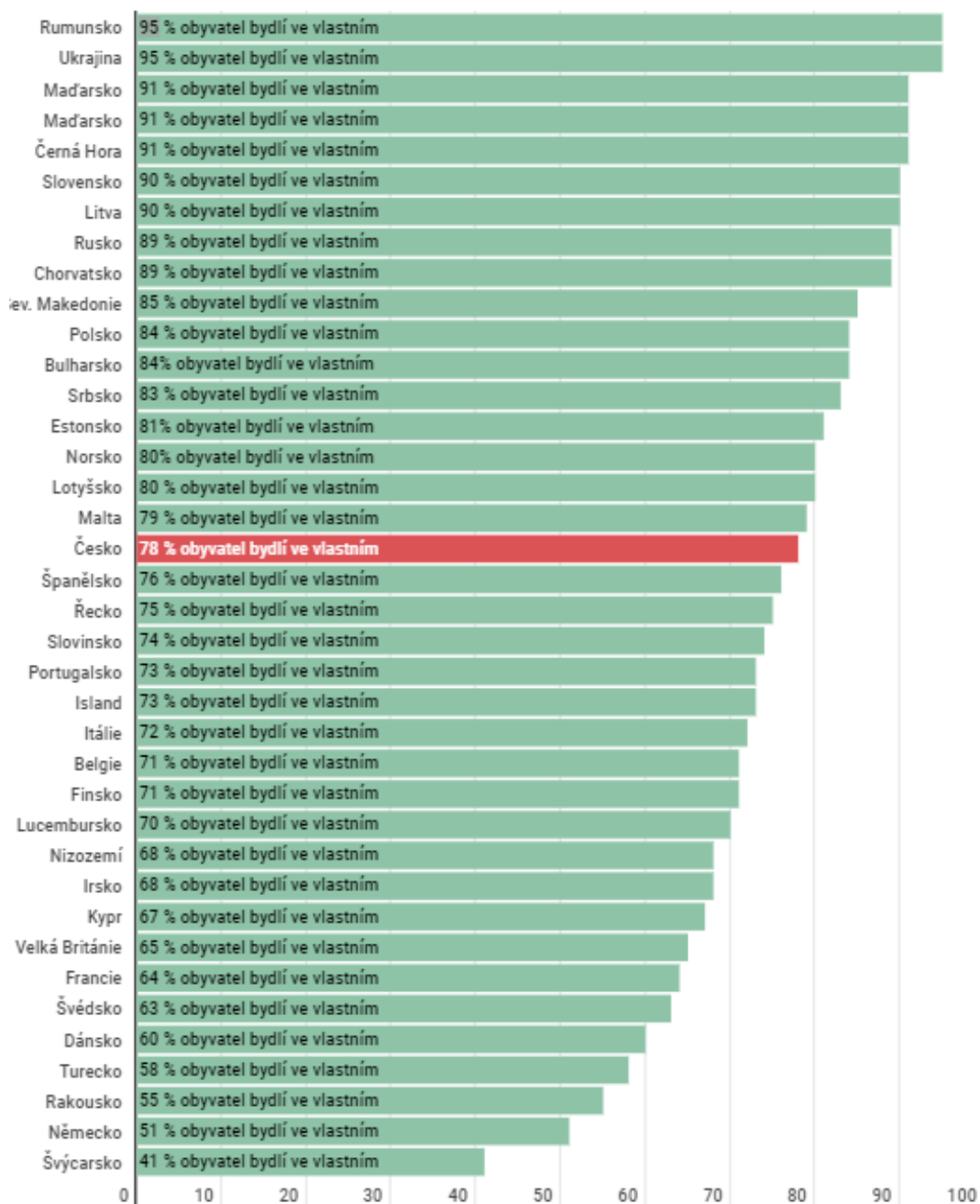
Poměr, v jakém je v ČR zastoupeno vlastnické bydlení, je velký. V Evropské unii v průměru bydlí ve vlastním 69 % populace, v USA 66 %.

Dle dostupných dat je vyšší vlastnické bydlení patrné v postkomunistických zemích. Při přechodu z centrálně plánované ekonomiky na tržní se v těchto zemích ve velkém počtu a relativně levně privatizoval bytový fond (Podlešák, 2021a).

V západních zemích probíhal vývoj bytových fondů odlišně. Například v Německu bylo po druhé světové válce potřeba opravit zdevastované byty a postavit mnoho dalších, nových. Díky zahraniční pomoci se povedlo bytový fond obnovit. Fond zůstal ve správě státu a obcí a obyvatelům se byty pouze pronajímaly. V Rakousku jsou developerské firmy stavící byty ve vlastnictví obcí. Obce se o byty starají, udržují jejich určitou kvalitu a nájemné není pro obyvatele příliš zatěžující. Proto nemají potřebu vlastnit svoji nemovitost. Ve Švýcarsku jsou obyvatele nuceni setrvávat v nájmech z důvodu vysokých cen nemovitostí. Vlastní bydlení je pro ně finančně nedostupné nebo nechtějí splácet vysoké hypotéky. Přesto však většina po vlastním bydlení touží (Podlešák, 2021a).

Srovnání poměrů vlastnického bydlení v evropských státech je uvedeno na následujícím obrázku.

Obr. 1: Podíl vlastnického bydlení v evropských zemích



Zdroj: Podlešák (2021a)

3 Způsoby financování bydlení

Pojmem financování bydlení bývá nejčastěji spojen s využíváním cizích zdrojů k nákupu či opravě nemovitosti. Cizí zdroje lze získat formou hypotéky, úvěru v rámci stavebního spoření nebo ze státního fondu, který se snaží podporovat různé investice, včetně nemovitostí. V následujících podkapitolách budou uvedené možnosti více rozebrány.

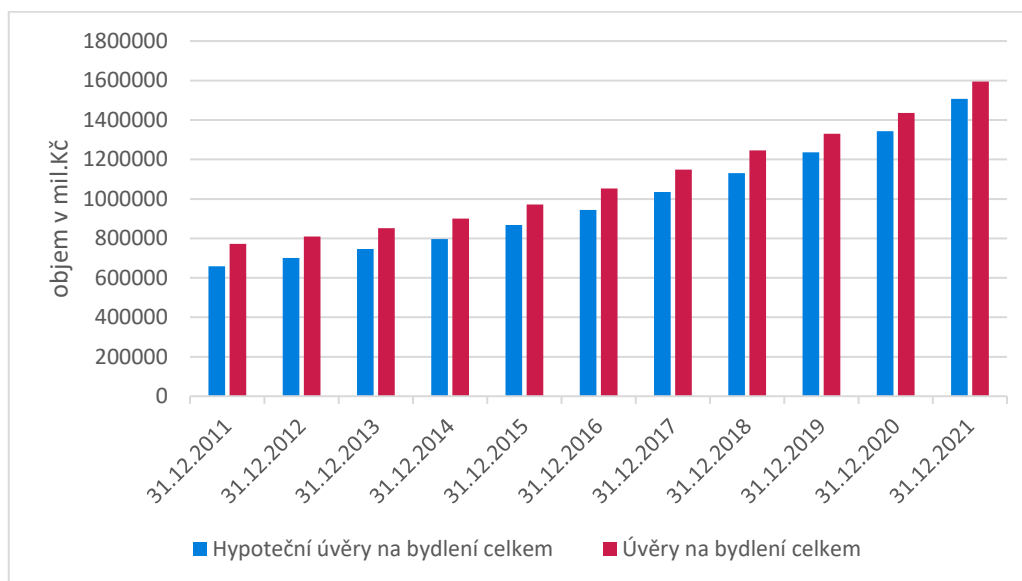
3.1 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěry patří asi k nejvíce využívaným nástrojům pro získání nemovitosti. Právně jsou upraveny dle §28, odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech v následujícím znění: „*Hypoteční úvěr je úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva.*“ (zákon č.190/2004 Sb., o dluhopisech).

Hypoteční úvěry jsou dlouhodobé povahy a lze je rozdělit na účelové a neúčelové. Účelové jsou více používaným nástrojem a jsou využívány právě pro financování bydlení. Hypotéku je možné získat na pořízení již existující nemovitosti, výstavbu nové nemovitosti nebo na rekonstrukci stávajícího bydlení. Hypotéka je zajištěna zástavním právem k dané nemovitosti. Pro neúčelové úvěry je typickým příkladem americká hypotéka. Princip úvěru je obdobný. Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, ale půjčené peníze může klient použít na cokoliv, nejen na nemovitost (MONETA Money Bank, 2022a).

Oblíbenost hypotečních úvěrů k financování vlastního bydlení zachycuje následující graf. Tento graf byl vytvořen na základě dat z veřejné databáze ARAD, jejíž tvůrcem je Česká národní banka. Je zcela evidentní, že zájem o úvěry za posledních 10 let stoupá. Oproti roku 2011 se objem poskytnutých úvěrů zdvojnásobil. Nejvíce žádanými úvěry jsou hypoteční úvěry, které v jednotlivých letech tvořily 85 %–94 % z celkového objemu poskytnutých úvěrů na bydlení. Zbytek tvoří úvěry ze stavebního spoření, překlenovací nebo spotřebitelské úvěry.

Obr. 2: Podíl hypotečních úvěrů na celkovém objemu úvěrů



Zdroj: ČNB, zpracováno autorkou (2022a)

Historie úvěrů je dlouhá a pestrá. Lidé si půjčovali odjakživa. Od bohatých sousedů, zámožných pánů apod. Hypotéky, tak jak je známe dnes, se ale začaly objevovat až na začátku 20. století. Průkopníky byly americké pojišťovny. Uzavíraly s klienty úvěry na období 3 až 5 let na 50 % hodnoty nemovitosti. V tomto krátkém časovém období platili lidé většinou pouze úroky a jistinu splatili až ke konci hypotéky pomocí jedné velké splátky, která mohla činit až 80 % z celé hypotéky. To bylo pro mnohé klienty likvidační a nemovitost propadla pojišťovně. Změna nastala po roce 1934, kdy na trh vstoupil Federal Housing Administration. Jednu velkou splátku na konci hypotéky rozdělili do pravidelných měsíčních plateb, poskytovali vyšší úvěry (80 % až 90 % z ceny nemovitosti) a prodloužili dobu hypotéky na 15 let (Krůta, 2017).

Na českém území se mezi prvními institucemi zřídila v roce 1865 Hypoteční banka království českého. Po jejím vzoru vznikaly další obdobné instituce. V první polovině 20. století však došlo k výraznému omezení činnosti institucí poskytujících hypoteční úvěry. Na vině byly závažné události té doby. Po obou světových válkách a nástupu komunistického režimu byl hypoteční trh zcela utlumen. K jeho obnovení došlo až po roce 1990. Avšak kvůli chybějící legislativě byla první banka poskytující hypotéky založena až v roce 1995. Jednalo se o Českomoravskou hypoteční banku, dnes známou pod názvem Hypoteční banka (Krůta, 2017).

Rozjezd na poli hypotečních úvěrů byl až do roku 2000 velmi pozvolný. Důvodem byly vysoké úrokové sazby, které šplhaly až k 11 % a také určitá nejistota lidí z finančního produktu, který dosud neznali. Po roce 2000 však docházelo ke snižování úrokových sazeb a zájem o hypotéky rostl. Banky také poskytovaly 100% hypotéky, takže zájemci nemuseli mít našetřené finance a snáze získali úvěr. Tento trend trval až do roku 2009, kdy se i hypotečního trhu dotkla ekonomická krize. Banky omezily 100% hypotéky, výstavba bytového fondu byla utlumena, a tak zájem o úvěry klesal. Tento útlum však neměl dlouhého trvání a v roce 2011 došlo k oživení ekonomiky. Objem sjednaných úvěrů v následujících letech strmě rostl i díky velmi nízkým úrokovým sazbám. V roce 2016 ČNB plošně zpřísnila podmínky poskytování úvěru kvůli kterým již nebylo možné získat 100% hypotéku. Zájem o hypotéky byl přesto dál velký a ceny nemovitostí rostly (Modul Servis, 2022).

Na začátku pandemie covidu-19 se začaly objevovat názory expertů, jenž předpokládali velký propad cen nemovitostí. To však nenastalo a ceny i nadále rostly, ale poptávka po bydlení byla i tak vysoká. K poklesu zájmu o hypotéky dochází od podzimu 2021, kdy Česká národní banka začala zvyšovat základní úrokové sazby a pro některé zájemce jsou již hypoteční úvěry nedosažitelné (Mašek, 2022).

3.1.1 Bankovní instituce poskytující hypotéky

Ne všechny banky v České republice poskytují hypotéky, a naopak jsou banky, které se zabývají pouze hypotékami. Obecně musí daná instituce splňovat podmínky dané zákonem o bankách č. 21/1992 Sb. Instituce musí vydávat hypoteční zástavní listy a výnosy z nich používat k financování hypoték (FINANCE.cz, 2022a).

Mezi tyto instituce v současné době patří:

- Česká spořitelna,
- ČSOB,
- Equa bank,
- Hypoteční banka,
- Komerční banka,
- mBank,
- Modrá pyramida,
- MONETA Money Bank,

- Oberbank AG,
- Raiffeisenbank,
- Stavební spořitelna ČS,
- UniCredit Bank (FINANCE.cz, 2022a).

3.1.2 Cena hypotečního úvěru

Do celkové ceny hypotečního úvěru lze zahrnout velké množství položek, nejedná se pouze o součet všech splátek. A i výše samotné splátky je ovlivněna různými faktory. Do ceny úvěru se promítne výše jistiny a úrokové sazby, různé poplatky, délka splácení úvěru, fixace úrokové sazby atd. (Vichnarová & Nováková, 2007, s. 16).

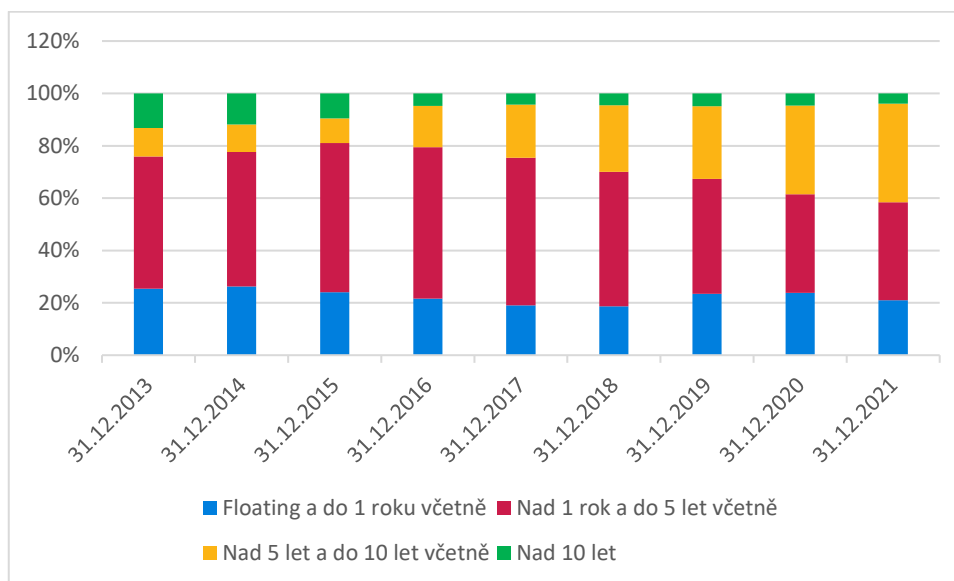
Úroková sazba je asi první věc, kterou budeme porovnávat, pokud si chceme vzít hypoteční úvěr. Bankovní instituce nás prostřednictvím médií neustále lákají na své výhodné nabídky a nízké úrokové sazby. Prezентují klientům malé úrokové sazby, ale při posouzení individuálních případů s bankéřem může dojít ke zjištění, že banka nakonec poskytne vyšší úrokovou sazbu a hypotéka již není tak výhodná, jak se zdála. Výše sazby záleží na několika faktorech:

- účelu úvěru,
- době fixace,
- výši zajištění úvěru,
- bonitě klienta (Srový, 2009, s. 31).

Již bylo zmíněno, že hypotéky mohou být účelové nebo neúčelové. **Účelové** mívají zpravidla nižší sazby, protože jsou pro banky méně rizikové.

Fixace je období, po které banka zaručuje svým klientům neměnnou úrokovou sazbu úvěru. Fixace se sjednává na různě dlouhé období. Může být sjednána na 1 rok, 3 roky, 5 let, ale i na 15 let. Záleží na rozhodnutí klienta, jak velkou jistotu v neměnnost sazby chce mít. Ovšem musí počítat s tím, že při delších fixacích jsou úrokové sazby vyšší. Je to proto, že banky nejsou schopné predikovat vývoj na trhu na dlouhé období dopředu a vysoké úroky jim tak poskytují jakousi formu jistoty (Srový, 2009, s. 31).

Obr. 3: Struktura fixačních období u hypotečních úvěrů



Zdroj: ČNB, zpracováno autorkou (2022b)

Česká národní banka rozděluje fixační období do čtyř různých kategorií. Z grafu je patrné, že nejvíce žádanou fixační délkou je období od 1 roku do 5 let. Takto dlouhé období převažuje ve většině případů během sledovaných let. Po roce 2015 však roste obliba fixace na období 5 až 10 let a v roce 2021 je poměr období 1 rok až 5 let a období 5 až 10 let vyrovnaný.

Nárůst oblíbenosti delších fixačních období je zapříčiněn úrokovými sazbami, které byly kolem roku 2016 velmi nízké. I když v dalších letech lehce stoupaly, stále byly z dlouhodobého hlediska výhodné. Proto si je klienti chtěli zafixovat na delší dobu, aby měli jistotu nízké splátky co nejdéle. I pro banky je delší fixační období z určitého hlediska výhodnější. Jelikož na trhu přetrvává silný konkurenční boj, snaží si banky udržet své platící klienty co nejdéle. Prostřednictvím fixace je to jednoduché, málo kteří klienti refinancují své úvěry před koncem fixačního období, nese to sebou totiž vícenáklady (Sýkora, 2019).

V souvislosti s opatřeními, které v současné době vydává ČNB je zřejmé, že úrokové sazby ještě porostou a tím pádem se bude do budoucna snižovat zájem o dlouhodobé fixace.

Do výše úrokové sazby se také promítá **výše zajištění úvěru**. Hovoříme o tzv. LTV, které bude ještě podrobněji popsáno v jedné z dalších kapitol. Jde o procentní poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. Pokud by měla banka poskytnout úvěr v celé

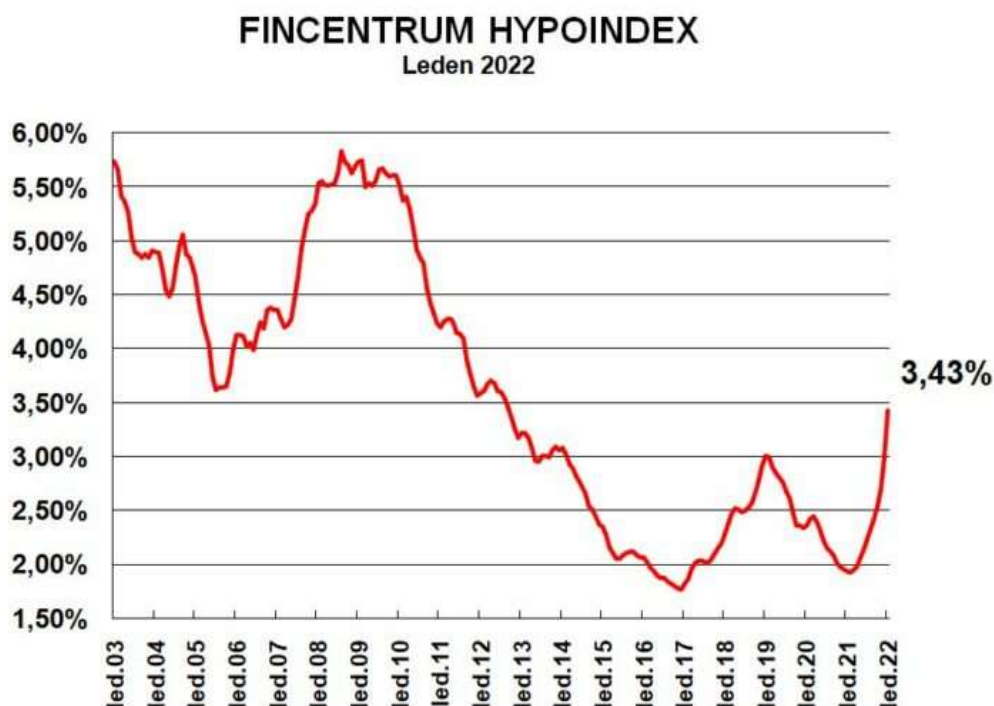
výši hodnoty nemovitosti, je to pro ni rizikovější, než když půjčí jen část hodnoty. Podstoupené riziko se tedy promítne do výše sazby (Česká národní banka, 2022c; Syrový, 2009, s. 32-33).

Při posuzování, zda bude klientovi poskytnut úvěr se také zkoumá jeho **bonita**. Jedná se o ohodnocení, jestli a jak dobře je klient schopný daný úvěr splácet. Bonita je posuzována na základě příjmů a výdajů. To znamená, že po odečtení běžných výdajů musí klientovi zůstat dostatek peněz na pokrytí měsíční splátky úvěru (MONETA Money Bank, 2022b).

Vůbec nejvýznamnějším faktorem je však **základní úroková sazba**, jejíž výši nastavuje centrální banka. O vývoji této sazby bude zmíněno v dalších částech práce.

Po zahrnutí všech uvedených faktorů stanoví banka úrokovou sazbu, za kterou bude své hypoteční úvěry nabízet. Následující graf zobrazuje zprůměrované sazby nabízené v jednotlivých letech.

Obr. 4: Vývoj úrokových sazeb v jednotlivých letech



Zdroj: Hypoindex.cz (2022)

Z obrázku je viditelné, že v rámci sledovaného období dosahovaly sazby maximálních hodnot v letech 2008 a 2009. Příčinou byla již zmiňovaná ekonomická krize. Od té doby měly sazby hypoték tendenci klesat. V letech 2016 a 2017 klesly na své historické minimum pod 2 %. V současné době dochází k velmi prudkému zvyšování úrokových

sazeb. V lednu 2022 dosáhla průměrná hodnota 3,43 %. Jedná se pouze u průměrnou hodnotu, reálně může klient při sjednávání nové hypotéky získat od banky úrok blíží se 5 % (Hypoindex.cz, 2022).

Celkovou cenu hypotéky ovlivňují kromě úroků také jednorázové nebo pravidelné **poplatky**. Některé souvisejí přímo s vyřízením hypotéky a platí se bance, jiné se platí u jiných institucí či specialistů. Jedná se například o poplatek za:

- zpracování úvěru,
- vedení úvěrového účtu,
- čerpání úvěru,
- odhad nemovitosti,
- návrh na vklad zástavního práva na katastru nemovitostí,
- pojištění nemovitosti atd. (MONETA Money Bank, 2022c).

Některé banky nepožadují úhradu všech poplatků, například nevyžadují vždy poplatek za vedení úvěrového účtu apod.

Uvedené poplatky banky připočítávají k úrokové sazbě, čímž vzniká ukazatel „**Roční procentní sazba nákladů**“ (zkráceně **RPSN**). Díky zahrnutým poplatkům umožňuje lepší posouzení nákladovosti úvěru a slouží ke snadnějšímu porovnání nabídek od bank. RPSN má totiž větší vypovídající hodnotu než úroková sazba. Je to tedy ukazatel, který se při porovnávání nabídek vyplatí sledovat s větší opatrností a nevybírat pouze podle běžné úrokové sazby. Zákon o spotřebitelském úvěru ukládá subjektům, které poskytují úvěry, povinnost informovat své klienty o výši RPSN (Česká národní banka, 2022d).

Posledním faktorem, který do značné míry také ovlivňuje cenu úvěru, je jeho **délka splatnosti**. Hypoteční úvěry jsou obecně dlouhodobé povahy, proto se jejich splatnost pohybuje v horizontu několika let. Nejčastěji se lze setkat se splatností 5–30 let, ale může být i delší. Avšak po celou dobu splácení by měli být klienti v produktivním věku. Délka splácení závisí hlavně na finanční situaci klienta. Čím méně je schopen měsíčně splácet dluh, tím se doba splatnosti prodlužuje. Většina lidí by si přála dlužit po co nejkratší dobu. Výše splátky by však neměla nadměrně zatěžovat rozpočet jen proto, aby bylo splaceno co nejrychleji. S vysokými splátkami se zvyšuje riziko platební neschopnosti při neočekávaném výpadku příjmů nebo nečekaných výdajů (GEPARD FINANCE, 2020).

Výhodnější je tedy splácet v rozumných částkách delší dobu a snažit se tvořit rezervu. Tu potom lze použít na mimořádné splátky, které je možné provádět jednou za rok ve výši až 25 % z celkové výše úvěru nebo při končící fixaci úrokové sazby (GEPARD FINANCE, 2020).

3.1.3 Způsoby čerpání a splácení úvěru, umořovací plán

Peníze z úvěru lze čerpat jednorázově nebo postupně. **O jednorázové čerpání** se jedná, pokud úvěr slouží na koupi již hotového bytu nebo domu nebo na refinancování jiného úvěru. **K postupnému čerpání** dochází v případě výstavby či rekonstrukce nemovitosti. Úvěr je postupně čerpán na úhradu nákladů spojených s výstavou nebo rekonstrukcí (Dvořák, 2005, s. 530).

Splacení úvěru, obdobně jako jeho čerpání, může proběhnout buď jednorázově nebo v postupných splátkách. **Jednorázové** splacení se většinou objevuje ve speciálních případech například ve spojitosti s pojištěním nebo stavebním spořením. Po celou dobu splatnosti platí klient pouze úroky a ke sjednanému datu splatí úvěr jednorázovou platbou. Nejčastěji získá peníze na jednorázovou platbu z životního pojištění nebo stavebního spoření. Tento způsob splacení může také nastat v případě úmrtí klienta, kdy je úvěr splacen z jeho životního pojištění nebo při zničení nemovitosti z pojištění majetku. Určitou výhodou jednorázového splacení úvěru může být vyšší daňová úleva. Tím, že v průběhu splatnosti platí klient pouze úroky a ne jistinu, jsou úroky vyšší a tím pádem si může od základu daně odečíst vyšší částku (Dvořák, 2005, s. 531).

Častější je však **průběžné** splacení pomocí pravidelných splátek. Průběžné splacení může probíhat konstantními anuitními splátkami nebo progresivními či degresivními splátkami. Anuitní splátky jsou však nejčastěji voleným způsobem (Dvořák, 2005, s. 531).

Anuitní platba je rozdělena na dvě části, a to na úroky a jistinu. Anuitní splátky fungují na principu, při kterém se na začátku splacení platí ve vyšším poměru úroky než jistina a v průběhu splacení se poměr otáčí. Avšak výše splátky je po dobu fixace úrokové sazby konstantní. Po skončení fixace je výše splátky upravena na další fixační období dle aktuální situace na trhu (Kurzy.cz, 2022a).

Při **progresivním splácení** není výše splátky konstantní, nýbrž se postupně zvyšuje. V prvním roce je stejně velká a v následujících obdobích se zvýší o pevný koeficient růstu. Stanovení koeficientu růstu je v kompetenci jednotlivých bank, které si ho nastavují

podle svých podmínek a podle podmínek na trhu. Výhodou nižších splátek na počátku je například to, že tolik nezatěžují rozpočet klienta a tím pádem mu zbývá více peněz na vybavení nově koupené nemovitosti. Tento způsob může také více vyhovovat mladým lidem, kteří mají na začátku profesního života nižší příjmy (Kurzy.cz, 2022a).

Opačným způsobem funguje **degresivní způsob splácení**. V prvním roce je jsou měsíční splátky ve stejné výši a v následujících obdobích se splátka snižuje o pevný koeficient poklesu (Kurzy.cz, 2022a).

Splácení neboli umořování dluhu probíhá podle **umořovacího plánu**, který nazýváme také jako splátkový kalendář. Je to vlastně harmonogram, který si schválily obě strany, jak dlužník, tak věřitel. Harmonogram obsahuje pořadí, případně i termíny jednotlivých splátek, výše splátek a kolik z nich připadá na úrokovou a kolik na úmorovou část a také část jistiny, kterou ještě zbývá splatit (Šoba & Širůček, 2017, s. 129).

V případě, že klient není spokojený s bankou, u které si zřídil úvěr, může svou hypotéku **refinancovat**. Refinancování hypotéky znamená splacení stávajícího dluhu u jedné banky pomocí nové hypotéky u jiné banky. V průběhu splácení se může některým klientům stát, že pro ně již nebude hypotéka tak výhodná jako dřív. Důvod je například na straně banky, kdy při konci fixačního období nabídne klientovi novou, mnohem méně výhodnou úrokovou sazbu než konkurenční banka. Na trhu totiž panuje silný konkurenční boj a bankovní instituce bojují o každého nového klienta. Je tedy zcela běžné, když v průběhu splácení přechází klienti k jiným bankám za výhodnějšími podmínkami. Docílí tím například snížení úrokové sazby, úpravu splátek nebo se zbaví povinnosti platit některé poplatky, případně mohou požádat i o navýšení úvěru (Hypo na míru, 2022).

3.1.4 Podmínky pro získání hypotéky

Vyřízení hypotéky není vůbec jednoduchá záležitost, alespoň co se administrativy týče. Žadatel musí bance doložit spoustu informací. To nejzákladnější, co banku zajímá, je věk žadatele a spolužadatelů. Minimální hranice je bezesporu 18 let. Maximální věková hranice už závisí na konkrétní instituci, avšak nejčastěji je to do 67 let. Banky většinou chtějí, aby žadatel splatil dluh ještě v produktivním věku. Dalším významným faktorem jsou příjmy a výdaje žadatelů neboli bonita klienta, o které bylo již zmiňováno v jedné z předcházejících kapitol. Příjmy se dokládají výplatními páskami zpětně za několik období, popřípadě pomocí dokumentů dokazujících nárok na rodičovský příspěvek, invalidní nebo vdovský důchod apod. Výdaje je možné doložit pomocí výpisů z běžného

bankovního účtu, pravidelné výdaje například na různá pojištění může žadatel doložit smlouvami o jejich sjednání. Banku také zajímají předchozí či současné půjčky a platební kázeň žadatelů, proto si žadatele prověřují přes registry dlužníků jako je například BRKI (Bankovní registr klientských informací), NRKI (Nebankovní registr klientských informací) a SOLUS (Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelům). Pokud má žadatel v těchto registrech záznam, banka posuzuje jeho závažnost a v krajním případě může žádost o hypotéku zamítnout (Banky.cz, 2021; Papoušek, 2017, s. 76-77).

Při žádosti o hypotéku musí klienti také dokládat informace a dokumenty k nemovitosti, na kterou chtějí půjčit. Jedná se například o kupní smlouvu, stavební povolení, výpis z katastru nemovitostí, rozpočet stavby nebo ocenění nemovitosti apod. (Peníze.cz, 2022).

3.1.5 Státní podpora hypotečních úvěrů

V souvislosti s hypotečními úvěry od bankovních institucí existuje v současné době pouze jedna forma státní podpory a tou je odečet úroků ze základu daně. Pro využití této podpory je zapotřebí splnění zákonných podmínek. Poplatník musí využívat úvěr k řešení své bytové potřeby nebo pro bytovou potřebu svých blízkých. Nelze tedy tento nárok uplatnit, pokud bude financovaná nemovitost sloužit k pronájmu či podnikatelským účelům. Odečítání úroků od základu daně se řídí podle *zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů*, který prošel v roce 2021 změnami. Pokud byla bytová potřeba obstarána až po 1.1.2021, je maximální částka úroků odečitatelná od základu daně stanovena na 150 000 Kč oproti dřívějším 300 000 Kč. Výše odpočtu může být v první třetině splácení úvěru nejvyšší, protože v tomto období je asi 80 % splátky tvořeno právě úroky (FINANCE.cz, 2022b).

Dříve byla také jako forma podpory poskytována úroková dotace, kdy při splnění určitých podmínek stát přispíval pomocí příspěvků na splátky úvěru. Tato podpora byla však v roce 2016 zrušena (FINANCE.cz, 2022c).

3.2 Stavební spoření

Dalším využívaným nástrojem pro financování bydlení je stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření. Stavební spoření nemusí být využíváno jen na bytovou potřebu. Nese i řadu výhod, proč si ho sjednat jen jako spořicí produkt a peníze využít na cokoliv jiného.

Stavební spoření je upraveno zákonem č.96/1993 Sb. o stavebním spoření. Zákon uvádí:

„Stavební spoření je účelové spoření spočívající

a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,

b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,

c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen "státní podpora") účastníkům stavebního spoření.“ (zákon č.96/1993 Sb. o stavebním spoření).

První základní myšlenky stavebního spoření se zrodily v Anglii v 18. století. Rozmach stavebních spořitelů se však uskutečnil až v 19. a 20. století v Německu. První stavební spořitelna v moderním pojetí bylo „Společenství přátel“ založené Georgem Kroppem v roce 1924. K rozvoji stavebních spořitelů přispěla potřeba obnovy zničeného bytového fondu po válce. Princip fungování stavebního spoření byl obdobný jako dnes. Nejprve musí lidé určitou dobu spořit a pak mohou získat úvěr. Ale o tom, kdo úvěr získá rozhodovalo losování. Záleželo tedy na náhodě a na štěstí, ne na splnění určitých podmínek. To s rostoucím zájmem o půjčky nebylo vhodné řešení, a proto se zavedl přidělovací systém, který tak jako dnes, využíval hodnotící čísla (Lukáš & Kielar, 2014, s. 14).

První podpora od státu přišla v roce 1934. V Německu si mohli účastníci stavebního spoření odečíst část úložek od základu daně. Další vlna rozvoje nastala po druhé světové válce při obnovování zničeného bytového fondu. Nejvyšší oblibu si získalo stavební spoření po roce 1952, kdy stát přispíval účastníkům 25-35 % z naspořené částky (Lukáš & Kielar, 2014, s. 15).

Vývoj spoření v České republice, podobně jako u hypoték, nastal až v 90. letech 20. století. V roce 1993 vstoupil v platnost zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření. Principy vycházely z německého modelu a byly upraveny na české podmínky. Zákonem byla stanovena státní podpora ve výši 25 % z naspořené částky, ale nejvyšší naspořená částka musela být maximálně 18 000 Kč za rok. Podpora byla vyplácena pouze na jednu smlouvu, i když jich měl účastník sjednáno více. Vázací doba byla na 5 let. Po tuto dobu nesměl účastník nakládat se svými vklady bez ztráty státní podpory (Lukáš & Kielar, 2014, s. 48-49).

V následujících letech se však podmínky upravovaly a zákon byl několikrát novelizován. Od roku 1995 bylo možné v rámci stavebního spoření poskytovat překlenovací úvěry.

V roce 2003 byla snížena podpora na 15 % z naspořené částky a vázací lhůta prodloužena na 6 let. Zároveň však mohla být podpora čerpána na více smluv u jednoho účastníka. K dalšímu snížení státní podpory došlo v roce 2011, a to na 10 % z naspořené částky, nejvýše však z částky 20 000 Kč. Maximální možná státní podpora tak činí 2 000 Kč. Výše příspěvku se v dalších letech neměnila a je platná dodnes. Státní podpora se ale přiděluje pouze na jednu smlouvu u jednoho účastníka. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 49-50).

3.2.1 Stavební spořitelny

První stavební spořitelny v České republice začaly vznikat v letech 1993-1994 hned po přijetí zákona o stavebním spoření. V současné době působí na trhu tyto instituce:

- ČSOB Stavební spořitelna,
- Modrá pyramida stavební spořitelna,
- MONETA Stavební spořitelna,
- Raiffeisen stavební spořitelna,
- Stavební spořitelna České spořitelny (Ministerstvo financí ČR, 2022a).

3.2.2 Základní principy stavebního spoření

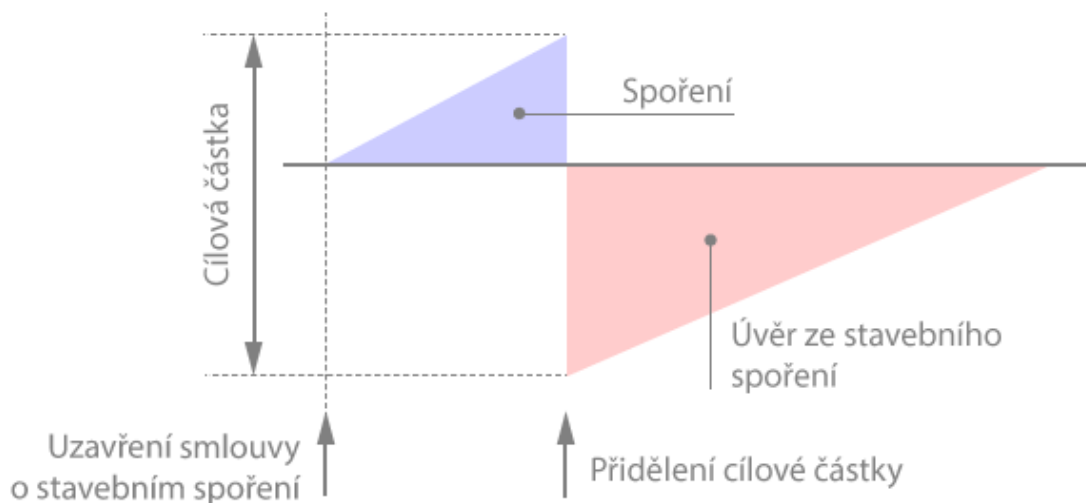
Základním principem stavebního spoření je kombinace vlastních a cizích zdrojů k financování bydlení. Cílem je našetřit alespoň část svých prostředků na financování bydlení a zároveň získat stavební úvěr. Nejdříve tedy účastníci určitou dobu spoří a pak při splnění určitých podmínek mohou čerpat úvěr. Čerpat úvěr však není povinné, pokud se účastník rozhodne, může smluvní vztah se spořitelnou ukončit kdykoliv už v průběhu spořicí fáze (Dvořák, 2005, s.435; Lukáš & Kielar, 2014, s. 12-13).

Celý průběh stavebního spoření můžeme rozdělit do tří částí:

- fáze spoření,
- čerpání úvěru,
- splácení úvěru (Dvořák, 2005, s. 436).

Průběh stavebního spoření je pro přehlednost nastíněn na následujícím obrázku.

Obr. 5: Průběh stavebního spoření



Zdroj: stavebky.cz (2022a)

První fázi, tedy **fázi spoření** absolvují všichni účastníci, kteří uzavřou se spořitelnou smlouvu o stavebním spoření. Tato fáze končí dvěma způsoby. Účastníci, kteří mají zájem o úvěr končí tuto fázi přidělením cílové částky a začínají fázi úvěru. Účastníci, kteří zájem o úvěr nemají končí fázi spoření ukončením celého smluvního vztahu, tedy výpovědí smlouvy o stavebním spoření (Lukáš & Kielar, 2014, s. 18).

Základem této fáze je každopádně smlouva o stavebním spoření. Se stavební spořitelnou ji může uzavřít jak fyzická, tak právnická osoba, ale státní podporu může získat jen první zmíněná. Ve smlouvě se účastník zavazuje k pravidelnému měsíčnímu (ale lze i jednorázovému ročnímu) spoření sjednané částky. Ve smlouvě musí být dále ujednáno:

- výše cílové částky,
- úrokovou sazbu vkladů a úrokovou sazbu případného úvěru,
- podmínky pro nárok na přidělení úvěru,
- poplatky spojené s uzavřením a průběhem spoření,
- parametry případného úvěru (Dvořák, 2005, s.436-437; Lukáš & Kielar, 2014, s. 18).

Volba **cílové částky** patří mezi hlavní parametry smlouvy. Udává celkový objem finančních prostředků, které může účastník získat na bytové potřeby. Pokud chce účastník využít úvěr, získá od spořitelny částku, která je rovna rozdílu mezi naspořenými prostředky a cílovou částkou. Na zvolenou cílovou částku navazují další parametry

smlouvy. Podle její výše se stanovuje minimální výše úložky, kterou je potřeba za určité období (měsíc, rok) naspořit a také minimální splátka úvěru. Cílová částka také ovlivňuje výši poplatku za sjednání stavebního spoření, který je obvykle 1 % z cílové částky. Volba cílové částky je na plně na účastníkovi spoření, ale spořitelny většinou stanovují minimální výši, která se u jednotlivých institucí liší, avšak většinou se pohybuje mezi 20 000 Kč a 50 000 Kč. Podle dat ministerstva financí České republiky se průměrná sjednaná cílová částka v období let 2012 až 2020 pohybovala mezi 366 000 Kč a 455 000 Kč. Za rok 2021 však došlo k prudkému nárůstu sjednané cílové částky. Její průměrná výše dosahuje 808 000 Kč. Počet nově uzavřených smluv však rapidně nerostl, ba naopak oproti předchozímu roku se snížil. Pravděpodobně tedy klienti sjednávali smlouvy na vyšší cílové částky. Důvodem mohlo být zajištění nízké úrokové sazby do budoucna pro případné čerpání úvěru (MFČR, 2022b; Lukáš & Kielar, 2014, s. 20).

Při volbě o výši cílové částky se může také stát, že si účastník zvolí příliš malou částku a svým spořením ji překročí. Tento stav se nazývá přespoření. Dochází k němu v situaci, kdy účastníci spoří déle, než původně zamýšleli nebo pokud jsou vklady vyšší, než byly naplánovány. Mohlo by se zdát, že vyšší naspořená částka je spíše ku prospěchu, než na škodu. Stavební spořitelny mají ale jasná pravidla, jak v takových případech postupovat. Stavební spořitelna může nadbytečný vklad odmítnout, případně navýšit cílovou částku. Může však i vypovědět smlouvu. Je tedy ve vlastním zájmu klienta volit cílovou částku s rozmyslem (Lukáš & Kielar, 2014, s. 20).

Úrokové sazby, jak pro spoření, tak pro úvěr, jsou ovlivněny zvoleným tarifem. Tarify jsou různé varianty produktu stavebního spoření, které jsou odlišné pro účastníky, kteří smlouvu uzavírají se záměrem jen spořit a pro účastníky, kteří od začátku vědí, že budou chtít čerpat úvěr. Pro účastníky, kteří mají v plánu jen spořit, je z tarifu většinou stěžejní pouze úroková sazba vkladů. I v rámci této varianty jsou ve smlouvě obsaženy parametry k úvěru pro případ, že by si účastník rozmyslel, že kromě spoření, chce i půjčit. Podmínky však nebudou tak výhodné jako v případě tarifu, kde se od začátku počítá i s úvěrem. Změna tarifu během trvání smlouvy není většinou možná, stejně jako přechod k jiné stavební spořitelně (Lukáš & Kielar, 2014, s. 23).

Účastníci, kteří chtějí čerpat úvěr se budou zaměřovat na více parametrů než pouze na úrokovou sazbu. Všechny parametry spolu úzce souvisí, zejména úroky z vkladů a z úvěru. Výše splátek je stanovena od začátku a v průběhu se nemění (Lukáš & Kielar, 2014, s. 23).

Stavební spořitelny si samozřejmě za své služby účtují **poplatky**, ty jsou ale upraveny zákonem. Mezi takové patří například poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření, který se většinou stanovuje ve výši 1 % z cílové částky. Některé spořitelny mívají výhodnější nabídky (například pro mladé lidi) v rámci které je jim tento poplatek odpuštěn. Další je poplatek za vedení účtu, který musí účastník platit po celou dobu spořicí fáze. Ve smlouvě musí být uvedena jeho výše, ale neznamená to, že bude po celou dobu stejně vysoká. Spořitelny mohou přistoupit ke zvyšování poplatků například o míru roční inflace (Lukáš & Kielar, 2014, s. 31-32).

Druhou částí stavebního spoření je **úvěrová fáze**, která nastává po přidělení úvěru (přidělení cílové částky). Přidělení úvěru znamená, že spořitelna má pro účastníka dostatečný objem peněz, který mu může poskytnout. Pro přidělení úvěru musí ale účastník splnit několik podmínek a to například:

- naspoření stanovené části z cílové částky,
- splnění minimální čekací doby,
- dosažení požadovaného hodnotícího čísla,
- souhlas účastníka s přidělením úvěru (Dvořák, 2005, s.438; Lukáš & Kielar, 2014, s. 38).

První podmínka je zcela zásadní. Už při sjednávání smlouvy o stavebním spoření musí být stanoveno, jak velkou částku musí účastník naspořit, aby mu mohl být úvěr přidělen. Výše se většinou stanovuje procentem ze sjednané cílové částky, nejčastěji to bývá 40 %. Minimální čekací doba je stanovena zákonem o stavebním spoření a činí 2 roky. Splnění těchto dvou podmínek je pro spořitelny klíčové, protože úvěry poskytují z naspořených vkladů účastníků, kteří jsou zatím ve fázi spoření. Spořitelny mají tedy omezené zdroje, ze kterých mohou úvěry poskytovat (Lukáš & Kielar, 2014, s. 37-38).

Další podmínkou je dosažení požadovaného hodnotícího čísla, které hodnotí, jak se střadatel zasloužil o tvorbu zdrojů pro poskytování úvěrů. Posuzuje se tedy jak dlouho a jakými částkami účastník spořil. Podmínka udělení souhlasu s poskytnutím úvěru závisí jen na rozhodnutí účastníka. V některých případech dosáhne střadatel předchozích podmínek dříve, než je potřeba, a proto s úvěrem může ještě počkat (Dvořák, 2005, s. 439; Lukáš & Kielar, 2014, s. 38).

Pokud účastník dosáhne uvedených podmínek a je mu spořitelnou přidělen úvěr, musí pro čerpání úvěru podepsat ještě úvěrovou smlouvu. Přidělení úvěru totiž znamená, že

pouze splnil podmínky přidělení úvěru v rámci stavebního spoření, ale aby získal úvěr, musí doložit i jiné skutečnosti, jako je tomu u úvěrů a hypoték u klasických bank. Účastník musí prokázat, že je schopen poskytnutý úvěr splácet. Dokládá tedy skutečnosti o svých příjmech a výdajích. Spořitelny, stejně jako klasické banky, požadují v některých případech zajištění úvěru. Účastník buď zastaví nemovitost ve prospěch spořitelny nebo ve smlouvě ustanoví svého ručitele. Obdobně jako u účelových hypoték musí být peněžní prostředky použity pouze na bytové potřeby, je tedy potřeba doložit účel úvěru (Lukáš & Kielar, 2014, s. 38,40).

Závěrečnou částí stavebního spoření je **fáze splácení**. Již bylo zmíněno, že parametry úvěru se sjednávají na začátku při podpisu smlouvy o stavebním spoření bez ohledu na to, zda k čerpání úvěru nakonec dojde či nikoliv. V této smlouvě se stanoví výše měsíční splátky, od které se následně odvodí doba splácení. Zde je patrný rozdíl oproti hypotékám, kde je postup obrácený. Výše splátky se obvykle stanovuje procentem vzhledem k cílové částce a to od 0,5 % do 1 % z cílové částky (Lukáš & Kielar, 2014, s. 41).

Při splácení úvěru má účastník větší volnost v termínech placení. Zatímco u hypoték je třeba platit v přesně stanovený den, u úvěrů ze stavebního spoření je daný pouze nejpozdější termín. Klient může tedy platit i dříve a reagovat tak například na svou aktuální finanční situaci. Účastník má také možnost mimořádných splátek. Pokud tak učiní, může požádat spořitelnu o snížení pravidelných splátek v následujících obdobích tak, aby se doba splatnosti úvěru nezměnila (Lukáš & Kielar, 2014, s. 41).

3.2.3 Cena úvěru ze stavebního spoření

Obdobně jako tomu bylo u hypotečních úvěrů, je cena i u úvěrů ze stavebního spoření složena z několika složek. Hlavní složkou, která nejvíce ovlivňuje konečnou cenu úvěru je úročení vkladů a poskytnutých prostředků. Do ceny úvěru se také promítají poplatky, které musí účastník platit v souvislosti se spořením nebo následném čerpání úvěru. Nejčastější druhy poplatků byly již popsány v textu výše (Lukáš & Kielar, 2014, s. 29-32).

Při uzavření smlouvy o stavebním spoření je dohodnuta jak **úroková sazba** pro vklady, tak úroková sazba, která bude použita v případě úvěru a obě zůstávají v průběhu neměnné. Rozdíl mezi sazbou pro vklady a sazbou pro úvěr může činit maximálně tři procentní body. Toto rozpětí je dané zákonem. Díky státní podpoře mohou totiž spořitelny

nabízet nízké úročení vkladů a pro účastníky, kteří chtějí jen spořit je to stále výhodný bankovní produkt. Pokud spořitelna nabízí nízké úročení vkladů, tak díky omezenému rozpětí sazeb je zajištěno i nízké úročení úvěrů. Vzhledem k tomu, že úroková sazba úvěru je zafixována dlouho dopředu ještě před možností úvěr čerpat, je možné, že v rámci stavebního spoření bude úvěr levnější než hypotéka u běžné banky. V období rychle se zvyšujících úrokových sazeb mohou klasické banky reagovat velmi rychle, kdežto stavební spořitelny již svým klientům zafixovali sazby na několik let dopředu (Lukáš & Kielar, 2014, s. 29-30).

Stejně jako u hypoték či spotřebitelských úvěrů se výhodnost nabídky nejlépe porovná pomocí ukazatele RPSN, který zahrnuje i všechny poplatky, které s vyřízením poskytnutím úvěru souvisí (Raiffeisen stavební spořitelna, 2022).

Velmi důležitou podmínkou, kterou musí účastník splnit, aby mu byl vůbec úvěr přidělen, je dosažení určité hodnoty **hodnotícího čísla**. Někdy je také číslo nazýváno jako ohodnocovací faktor. Do výpočtu tohoto čísla (faktoru) se promítá velikost úložek a délka spoření klienta. V tarifu, který si klient zvolil při uzavření smlouvy o stavebním spoření je zakotveno, jaké hodnoty hodnotícího čísla musí dosáhnout, aby mu byl přidělen úvěr. Výpočet se většinou provádí pomocí jedné ze dvou metod, a to buď prostřednictvím součtu úroků nebo pomocí sumy zůstatků na účtu (Lukáš & Kielar, 2014, s. 70).

Tab. 1 Stanovení hodnotícího čísla u jednotlivých stavebních spořitelen

Stavební spořitelna	Způsob stanovení
MONETA Stavební spořitelna	Suma zůstatků
ČSOB Stavební spořitelna	Úroky
Modrá pyramida stavební spořitelna	Hodnotící číslo od roku 2017 nestanovuje
Stavební spořitelna České spořitelny	Úroky
Raiffeisen stavební spořitelna	Úroky

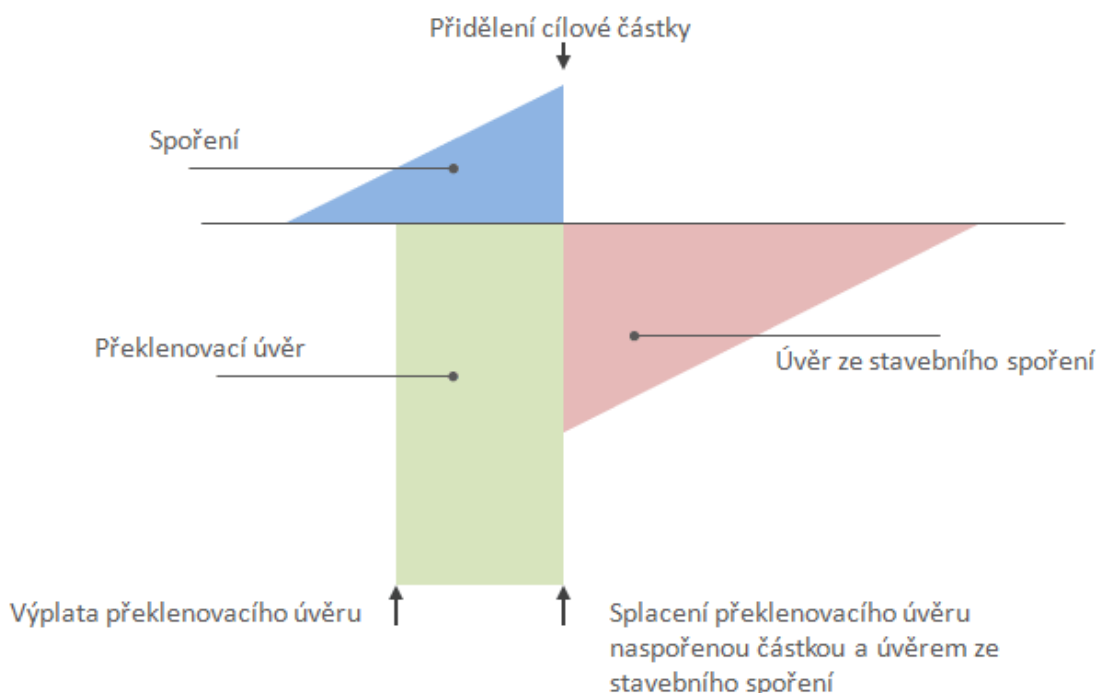
Zdroj: Všeobecné obchodní podmínky jednotlivých bank, zpracováno autorkou (2022)

Přesný způsob a vzorec výpočtu uvádějí stavební spořitelny ve svých všeobecných podmínkách. Po prostudování těchto dokumentů byla zpracována tabulka, která srovnává praktiky jednotlivých spořitelen působících na českém trhu. Z výše uvedené tabulky je patrné, že větší zastoupení má způsob stanovení pomocí úroků.

3.2.4 Překlenovací úvěr

V rámci stavebního spoření je možné získat ještě jeden zvláštní typ úvěru. Nazývá se překlenovací úvěr nebo také meziúvěr. Pokud má klient zájem o úvěr v rámci stavebního spoření, ale potřebuje prostředky hned a nemůže čekat požadované dva roky a spořit stanovenou částku, je pro něj vhodný právě tento typ úvěru. Překlenovací se nazývá z toho důvodu, že slouží k překlenutí doby do přidělení cílové částky (úvěru). Překlenovací úvěr je většinou poskytován ve výši sjednané cílové částky, popřípadě v nižší výši. Tento typ úvěru umožní klientovi získat potřebné finance dříve, než se mu podaří splnit podmínky přidělení standardního úvěru. Překlenovacím úvěrem získá klient stejný objem peněz, jako kdyby získal úvěr až po přidělení cílové částky. Překlenovací úvěr může účastník získat hned při sjednání stavebního spoření a překlenout tak celou fázi spoření nebo až v průběhu a využívat tohoto úvěru třeba jen pár dní (Lukáš & Kielar, 2014, s. 42-43).

Obr. 6: Překlenovací úvěr



Zdroj: stavebky.cz (2022b)

Stejně specifický, jako samotný úvěr, je i způsob **splácení**. Po získání prostředků z překlenovacího úvěru platí účastník pouze úroky a jistinu neumožuje. Úvěr se splatí jednorázově, a to přidělenou cílovou částkou. Velkou nevýhodou překlenovacího úvěru je nutnost souběžného placení úroků z úvěru a spoření na účet stavebního spoření. Je tedy

možné, že tyto platby citelně zasáhnou do měsíčního rozpočtu účastníka (Lukáš & Kielar, 2014, s. 43).

Pro **úrokové sazby** platí jiná pravidla než při běžném úvěru. V případě překlenovacích úvěrů nepodléhají sazby přísným regulacím. Stanovené úročení bývá zpravidla vyšší, než je tomu u klasického úvěru a sazba není fixována, spořitelna ji může měnit (Lukáš & Kielar, 2014, s. 43).

3.2.5 Státní podpora stavebního spoření

Největší podporu od státu je možné získat pravidelným spořením na účet stavebního spoření. Podpora je stanovena ve výši 10 % z naspořené částky, nejvýše však z 20 000 Kč. Maximální státní příspěvek tedy činí 2 000 Kč. Do konce roku 2010 bylo stavební spoření podporováno ještě osvobozením úroků z vkladů od srážkové daně. To bylo však v roce 2011 zrušeno a úroky podléhají standardní 15% srážkové dani (Lukáš & Kielar, 2014, s. 44).

V případě splácení úvěru ze stavebního spoření nebo překlenovacího úvěru vzniká účastníkům nárok na odpočet zaplacených úroků od daňového základu. Postup je stejný jako u hypotečních úvěrů. V současné době je tedy možné odečíst úroky pouze do výše 150 000 Kč (Lukáš & Kielar, 2014, s. 44).

3.3 Státní fond na podporu investic

Při vybírání způsobu financování bydlení je potřeba zvážit všechny dostupné možnosti. Kromě výše uvedených způsobů existuje ještě financování od státu. V rámci Státního fondu podpory investic – SFPI (dříve Státní fond rozvoje bydlení) existuje program „Vlastní bydlení“, ze kterého mohou lidé získat prostředky na koupi, výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti. V současné době je tato možnost výhodnější než úvěr od banky, ovšem stát poskytuje prostředky pouze za předpokladu splnění mnoha podmínek. Mezi ty nejdůležitější patří věk žadatelů, který musí být maximálně 40 let, žadatelé musejí být manželé nebo registrovaní partneři a žádný z nich nesmí již vlastnit či spoluvlastnit nějaké obydlí. Nezbytnou podmínkou je také dostatečné zajištění úvěru. Při úvěrech do hodnoty 750 000 Kč není nutné ručit zástavním právem k nemovitosti, stačí ručitelské prohlášení. Žadatel tedy musí stanovit svého ručitele, který nesmí být starší 55 let a jeho příjem za poslední 3 měsíce musí přesahovat 15 000 Kč. Při úvěrech převyšujících hodnotu 750 000 Kč už je nutné ručit nemovitostí ve prospěch Fondu, přičemž hodnota

zastavované nemovitosti musí být vyšší než 1,3násobek poskytnutého úvěru (Státní fond podpory investic, 2021).

O úvěr lze zažádat poštou, přes datovou schránku nebo osobně na pobočkách Státního fondu podpory investic v Praze nebo Ostravě. Žádost je potřeba podat i se všemi požadovanými přílohami mezi které patří například doklady o příjmech a výdajích, kupní smlouva na nemovitost, dokumenty týkající se ručitele apod. (Státní fond podpory investic, 2021).

Prostředky Fondu na poskytování úvěrů jsou omezené. Pro rok 2022 byl stanoven rozpočet v rámci programu „Vlastní bydlení“ na částku 700 000 000 Kč. Z tohoto objemu bylo nutné vyčlenit prostředky na žádosti podané v minulém roce, u kterých nebyla do konce roku uzavřena smlouva o úvěru. Z důvodu velkého zájmu o úvěry zbývá z vyčleněného rozpočtu k březnu 2022 pouze 97 000 000 Kč (Státní fond podpory investic, 2022a).

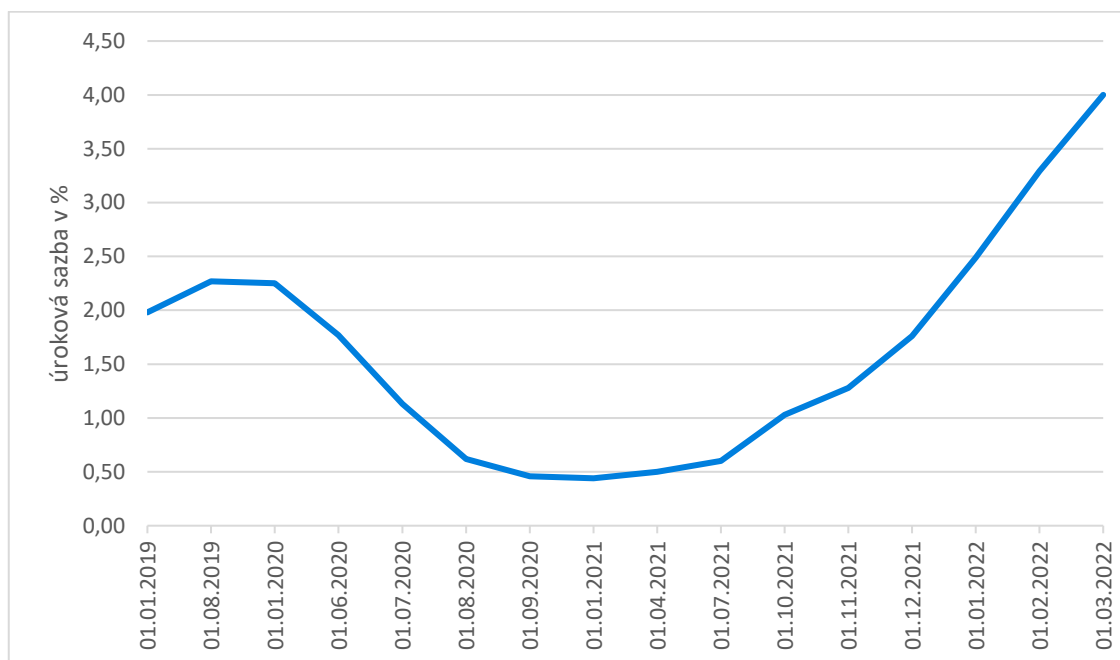
3.3.1 Cena úvěru ze státního fondu

Obdobně jako u předchozích možností, i zde je celková cena úvěru tvořena jistinou a úroky. Oproti běžným bankovním produktům se v tomto případě neplatí poplatky jako například poplatek za vyřízení, vedení úvěrového účtu apod.

Výše poskytnutého úvěru se odvíjí od účelu použití. Na modernizaci obydlí mohou žadatelé získat 50 000 Kč až 750 000 Kč. Na výstavbu či koupi rodinného domu poskytuje fond dotaci až 3 500 000 Kč, nejvýše však 90 % ze skutečných nákladů nebo sjednané ceny. Při koupi bytu nebo podílu v bytovém družstvu mohou žadatelé získat 3 000 000 Kč, nejvýše však 90 % ze sjednané ceny. Navíc je při poskytnutí úvěru na pořízení bydlení možné získat dotaci na snížení jistiny ve výši 30 000 Kč při narození nebo osvojení dítěte.

Při poskytování úvěrů z daného fondu se **úroková sazba** stanovuje dle základní sazby Evropské unie pro Českou republiku. Sazbu lze snížit o 0,2 procentního bodu za každé dítě do věku 15 let, které se žadatelem o úvěr trvale bydlí. Poskytnutá sazba však nesmí být nižší než 1 % p.a. Úroková sazba je fixována na dobu 5 let. Základní sazbu určuje Evropská komise. Používá se jako náhrada tržní sazby při poskytování různých grantů. Vývoj této sazby je vidět na následujícím obrázku (Státní fond podpory investic, 2022a; Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, 2021).

Obr. 7 Vývoj základní úrokové sazby Evropské unie pro ČR



Zdroj: SFPI, zpracováno autorkou (2022b)

Sazbu upravuje Evropská komise tak, aby reflektovala situaci na trhu. Vzhledem k tomu, že ČNB stále navyšuje základní úrokové sazby, reaguje Evropská komise stejně a referenční úrokové sazby pro Českou republiku se od dubna 2021 postupně zvyšují. K poslednímu navýšení došlo v březnu 2022 na 4 %.

Cenu úvěru ovlivňuje také **doba splatnosti**. Ta se liší v závislosti na účelu použití. Úvěr na modernizaci je možné splácet pouze 10 let, úvěr na pořízení obydlí maximálně 30 let. Fond poskytuje podporu rodinám, kterým se narodilo nebo bylo svěřeno do péče dítě. V takovém případě je možné požádat o přerušování splácení úvěru až na 2 roky. O stejné přerušování splácení je také možné požádat z důvodu ztráty zaměstnání či při nemoci trvající déle než 3 měsíce (Státní fond podpory investic, 2022a).

Stejně jako u jiných typů úvěru, i v tomto případě je posuzována **bonita** žadatele. Ten je povinen doložit své příjmy a výdaje. Od příjmů se odečítají výdaje, které souvisejí například se stavebním spořením, leasingem, pojištěním, splátkami jiných úvěrů, výživným apod. Následně Fond vyhodnotí, zda je žadatel dostatečně bonitní a je možné mu úvěr poskytnout (Státní fond podpory investic, 2021).

3.3.2 Čerpání úvěru a splácení

Úvěr je možné **čerpat** jednorázově, postupně či zálohově, přičemž čerpání musí být zahájeno nejpozději do jednoho roku od uzavření smlouvy o úvěru a ukončeno nejpozději do 3 let od uzavření smlouvy o úvěru. Čerpání úvěru probíhá na základě dodaných dokladů, které prokazují účelné vynaložení peněžních prostředků (Státní fond podpory investic, 2021).

Splátky úvěru jsou nastaveny podle výše jistiny a doby splácení a placeny jsou pravidelnými anuitními platbami. Úvěr je možné kdykoliv předčasně splatit bez sankcí a poplatků, což představuje velkou výhodu oproti jiným typům úvěrů (Státní fond podpory investic, 2021).

4 Faktory ovlivňující situaci na trhu s bydlením

Vývoj na trhu s bydlením je ovlivňován různými faktory. Mezi takové patří například faktory makroekonomické povahy. Jedna z následujících podkapitol se bude věnovat právě těmto vlivům. Následně bude také popsáno, jak se snaží Česká národní banka situaci na trhu s bydlením, a hlavně na trhu s úvěry, regulovat a usměrňovat.

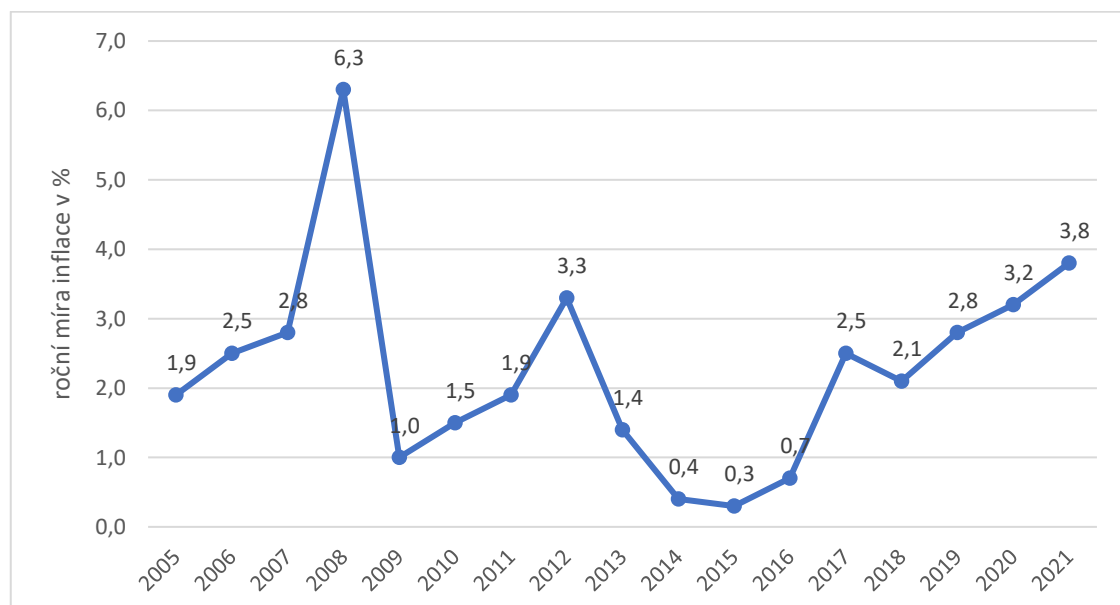
4.1 Makroekonomické faktory

Tato podkapitola obsahuje popis vzájemných vztahů mezi makroekonomickými ukazateli a cenami nemovitostí nebo obecně situací na realitním trhu.

Inflace a ceny nemovitostí

Mezi nejsledovanější makroekonomické ukazatele jednoznačně patří míra **inflace**. Inflace značí opakovaný růst cen v ekonomice. Kvůli takovému růstu cen dochází k poklesu kupní síly dané měny. Spotřebitel tak musí vynaložit více peněžních prostředků na nákup stejného spotřebitelského koše, než musel dříve. Pro zjištění míry inflace se používají různé indexy. Následující obrázek byl vytvořen na základě dat, ve kterých je míra inflace vyjádřena pomocí indexu spotřebitelských cen a je vypočítána jako průměr za celý rok (Český statistický úřad, 2022b).

Obr. 8: Vývoj průměrné roční míry inflace

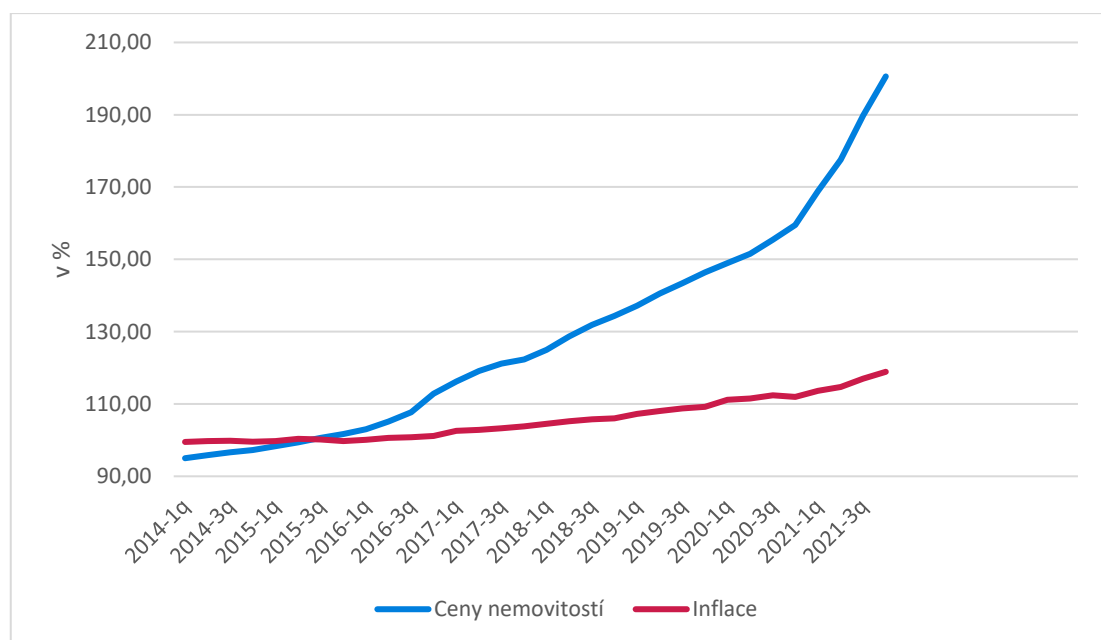


Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou (2022c)

Nejvyšší roční míra inflace za sledované období byla zaznamenána v roce 2008, kdy v souvislosti s ekonomickou krizí dosahovala 6,3 %. Následující roky nebyl pokles cenové hladiny tak velký. Za současné situace ve světě, kdy se do cen komodit promítla nejen pandemie covidu-19, ale i současný válečný konflikt na Ukrajině, lze předpokládat, že roční nárůst inflace bude velký. Prognózy České národní banky hovoří o průměrné roční inflaci ve výši 8,5 % pro rok 2022. Pro rok 2023 je odhad stanoven na 2,3 % (Česká národní banka, 2022e).

Růst cenové hladiny se z části promítá i do nárůstu cen nemovitostí. Ty se však zvyšují o několik desítek procent více než činí inflace. Vývoj cen nemovitostí sleduje Český statistický úřad v porovnání s bazickým rokem. Pro následující graf byla použita data, která jsou porovnávána k roku 2015.

Obr. 9: Inflace a ceny nemovitostí vyjádřené bazickým indexem (průměr 2015= 100)



Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou (2022d,e)

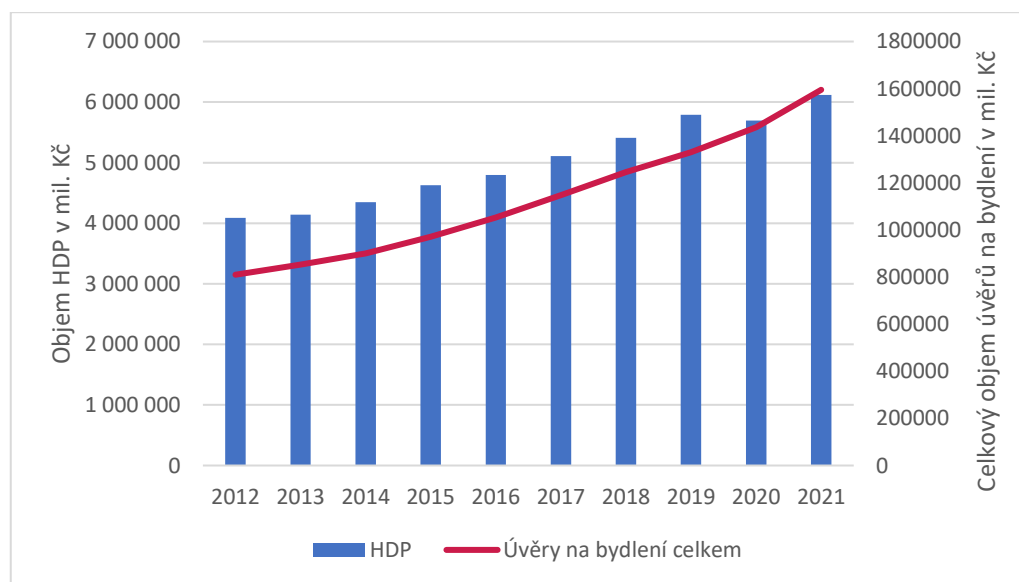
Z obrázku je zřetelné, že ceny nemovitostí stoupají rychleji než míra inflace. Inflace tak do jisté míry ovlivňuje ceny bydlení, není však hlavní příčinou rostoucích cen. Tou je dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou nemovitostí. Nepřímo však inflace ovlivňuje náklady na pořízení nemovitostí v souvislosti s protiinflačními opatřeními ČNB. Ta se s narůstající cenovou hladinou snaží bojovat prostřednictvím zvyšování základní úrokové sazby, od které se odvíjí sazby hypotečních úvěrů. V případě výstavby se výsledná nemovitost prodáží i z důvodu nárůstu cen stavebních materiálů.

Rostoucí úrokové sazby úvěrů by měly ochladit poptávku po hypotékách a tím i po nemovitostech. Predikce budoucího vývoje hovoří o zpomalení růstu cen, v některých lokalitách i k jejich stagnaci. Pokud bude i nadále docházet k postupnému zvyšování sazeb, mohou se zadlužení obyvatelé dostat do situace, kdy budou nuceni prodat nemovitosti, které zafinancovali prostřednictvím hypoték. To by znamenalo zvýšení nabídky nemovitostí na trhu, což by mohlo způsobit i pokles jejich cen (Podlešák, 2021b).

Hrubý domácí produkt

Na hypoteční úvěry má značný vliv i vývoj hrubého domácího produktu. Ukazatel HDP odráží výkonnost národního hospodářství. Pokud HDP roste, rostou i příjmy obyvatelstva a obecně i životní úroveň. Změna v příjmech obyvatelstva způsobuje změnu v postoji k zadlužování. V situaci, kdy lidé očekávají vyšší budoucí příjmy, roste jejich ekonomická sebedůvěra a ochota více si půjčovat na nové, lepší bydlení. V případě poklesu HDP nastává samozřejmě opačná situace. Dochází k ochlazení poptávky po úvěrech, domácnosti jsou v půjčování peněz obezřetnější. Stejně tak jsou opatrnější i banky. Pro některé obyvatele je v situaci, kdy se hospodářský růst zpomaluje nebo klesá, mnohem složitější úvěr vůbec získat (Svačina, 2009).

Obr. 10: Hrubý domácí produkt a objem úvěrů



Zdroj: ČNB, ČSÚ, zpracováno autorkou (2022)

Data v grafu uvádějí vztah mezi HDP a objemem úvěrů poskytnutých na bydlení. Až do roku 2019 je trend vývoje stejný – roste HDP, roste objem úvěrů. Rok 2020 přinesl propad HDP, který byl způsoben omezením průmyslu kvůli pandemii covidu-19, úvěry si však

zachovaly svou rostoucí tendenci. V následujícím roce 2021 se HDP opět dostalo do rostoucí fáze. Prognózy Ministerstva financí hovoří o zpomalení tempa růstu v roce 2022 na 1,2 % (Ministerstvo financí, 2022c).

Zpomalení či dokonce propad čeká i druhou proměnnou, tedy objem úvěrů. Již v prvním čtvrtletí tohoto roku se ve srovnání se stejným obdobím v loňském roce snížil zájem o hypoteční úvěry o 20 %. Předpokládá se, že ve 2. čtvrtletí, ve kterém se úvěry sjednávají nejčastěji, zájem o úvěry ještě více klesne. Důvodem je nejistota ze současné situace válečného konfliktu, rostoucích cen energií, stavebních materiálů a jiných komodit a také z důvodu zvyšujících se úrokových sazeb a nově zavedených opatření ČNB (Forbes, 2022).

Nezaměstnanost

Vliv rostoucí míry nezaměstnanosti na hypotéky se projevuje sníženou poptávkou po těchto úvěrech z obav ze ztráty zaměstnání a neschopnosti splácet závazky. Zároveň je ovlivněna i nabídka úvěrů. Banky si s rostoucí nezaměstnaností více hlídají, komu úvěry poskytují a zvyšují nároky na bonitu žadatelů. Posuzována není jen výše příjmů, ale také jejich stálost. Například v období koronavirové pandemie, kdy byly některé obory podnikání velmi ovlivněny, měli někteří žadatelé pracující v těchto oborech problém získat úvěr právě z důvodu nestálosti příjmů (Svačina, 2011; Jakešová, 2022).

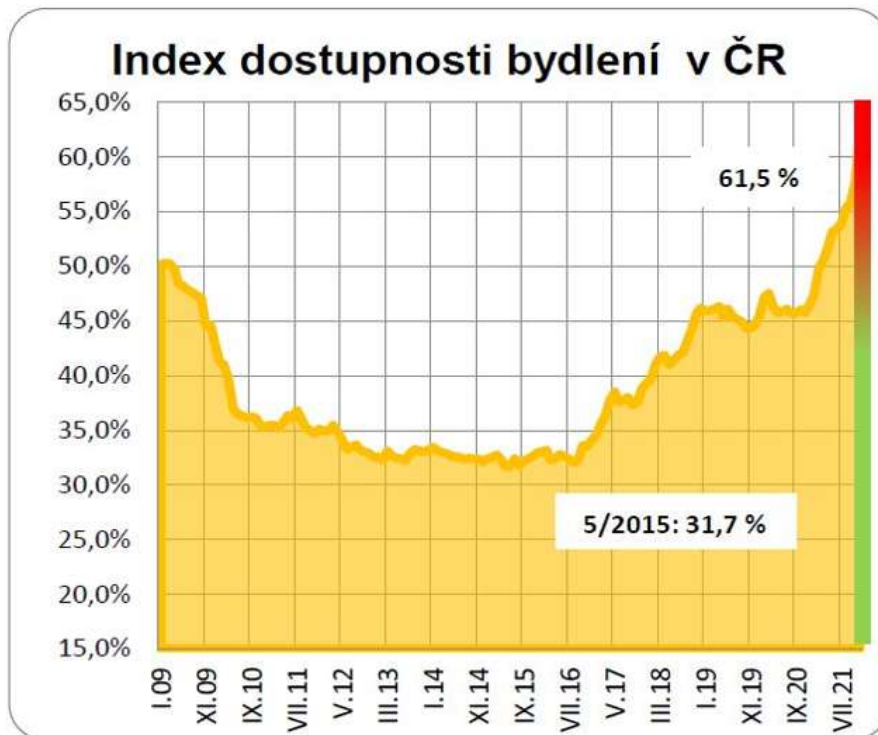
Průměrná mzda

Se zvyšujícími se cenami nemovitostí je nutné, aby žadatelé o úvěry měli dostatečně vysoké příjmy pro pokrytí měsíčních splátek a ostatních výdajů. Průměrná hrubá měsíční nominální mzda přepočtená na počty zaměstnanců vzrostla ve 4.čtvrtletí 2021 v porovnání se stejným obdobím předchozího roku o 4 %. Avšak zároveň rostly také spotřebitelské ceny, tudíž mzdy reálně klesly o 2 % (Český statistický úřad, 2022f).

Vztah mezi splátkami hypotéky a měsíčním příjmem domácnosti sleduje index dostupnosti bydlení. Ten vyjadřuje, kolik procent činí měsíční splátka z průměrného měsíčního příjmu domácnosti. Index se v listopadu roku 2021 poprvé vyšplhal nad hranici 60 %. K prosinci 2021 měl index hodnotu 61,5 %. To znamená, že v případě pořízení nemovitosti v průměrné hodnotě 4 580 000 Kč bude muset domácnost vynaložit 61,5 % ze svého měsíčního příjmu na splátku úvěru. To se však neshoduje s nařízením ČNB, která stanovila limit pro podíl dluhu na měsíčním příjmu na 45 % (50 % pro

žadatele do 36 let). Domácnosti by tak musely mít větší úspory a brát si hypotéky v nižších hodnotách, aby stanovený limit splnily.

Obr. 11: Poměr měsíční splátky úvěru na měsíčním příjmu domácnosti



Zdroj: Golem finance, 2021

Uvedený procentní poměr je však průměrným údajem pro celou ČR. Konkrétní situace se liší v rámci jednotlivých krajů.

4.2 Vliv České národní banky na hypoteční trh

Pro měnovou politiku a udržování finanční stability státu používá ČNB různé nástroje a opatření. Zásadní vliv na trh s úvěry mají následující uvedené nástroje.

Základní úroková sazba

Hlavním nástrojem pro měnovou politiku ČNB jsou úrokové sazby, o kterých rozhoduje bankovní rada. Tyto sazby se promítají do běžných tržních úrokových sazeb a ekonomických veličin. Důvodem pro současné zvyšování sazeb je snaha o snížení stále rostoucí inflace. Nicméně z důvodu různých setrvačností na trzích se účinek zvýšených sazeb projeví až s více než ročním zpožděním (Česká národní banka, 2022j).

V současné době je nejvíce diskutovanou sazbou základní úroková sazba neboli dvoutýdenní repo sazba. Tu ČNB používá pro repo operace, kterými ovlivňuje krátkodobé tržní úrokové sazby. Při těchto operacích stahuje přebytečnou likviditu bank a poskytuje jim za to cenné papíry. Tyto operace se uskutečňují za předpokladu zpětného nákupu. To znamená, že po uplynutí doby splatnosti vrátí centrální banka komerčním bankám vypůjčenou jistinu zvýšenou o úrok a komerční banky vrátí zpět cenné papíry. Dvoutýdenní repo sazba slouží jako maximální sazba, při které probíhají zmíněné repo operace. Během posledních deseti let se tato sazba pohybovala okolo 1-2 %, od října 2021 se však postupně začala zvyšovat. Zvyšováním této sazby by mělo docházet ke snižování inflace. Zvýšením této sazby však dochází i ke zvyšování sazeb, za které banky půjčují peníze soukromým osobám a subjektům. Zvýšení se tedy promítá i do výsledné ceny hypotečních úvěrů. Od 1.4.2022 platí 2T repo sazba ve výši 5 % (Česká národní banka, 2022j).

Loan To Value (LTV)

Loan To Value je ukazatel, který vyjadřuje poměr mezi výší úvěru a zástavní hodnotou nemovitosti. Pomocí tohoto ukazatele se rozhoduje o výši úvěru, který může banka klientovi poskytnout. Čím nižšího poměru dokáže klient dosáhnout, tím je to pro něj výhodnější. Nepotřebuje tolik cizího kapitálu a banky v těchto případech poskytují atraktivnější úrokové sazby (MONETA Money Bank, 2022d).

Doporučenou horní hranici LTV stanovuje Česká národní banka. Tento ukazatel používá v rámci makroobezřetnostních nástrojů, které mají za úkol podporovat finanční stabilitu a eliminovat nadměrná rizika související s hypotečním trhem. Důvodem pro zavedení limitu LTV byla dostatečná ochrana věřitele (banky) v případě platební neschopnosti klienta. Nemovitost se zastavuje ve prospěch banky v celé své hodnotě. Pokud tak klient není schopen úvěr splácet, může banka nemovitost prodat. Díky stanovenému limitu LTV nepůjčila svému klientovi celou potřebnou částku na financování obydlí, ale jen část. Tudíž výtěžek z prodeje pokryje nesplacenou jistinu i v případě neočekávaného poklesu cen nemovitostí (Česká národní banka, 2022f).

Doporučení pro limity LTV uplatňuje ČNB od roku 2015. Od tohoto roku začaly banky na základě doporučení poskytovat hypotéky do výše 90 % hodnoty nemovitosti. Zbýlých 10 % museli mít klienti z vlastních zdrojů. Někteří však tuto skutečnost obcházel tím, že potřebných 10 % financovali běžným spotřebitelským úvěrem. Povinnost bank dodržovat

stanovené limity platí až od roku 2021. Od 1.4. 2022 vstoupily v platnost nové limity. V současné době tak 90% hranice platí pouze pro žadatele mladší 36 let. Žadatelé starší 36 let mohou získat úvěr jen do výše 80 % hodnoty nemovitosti (Česká národní banka, 2022g).

Při stanovování limitů by měla ČNB zvažovat všechny možné důsledky. V případě, že by byl limit LTV nastaven příliš nízko, výrazně by se tím omezil přístup k financování bydlení široké vrstvě domácností. Následkem toho by byla změna ve struktuře majitelů, kdy by převládali nerezidenti a institucionální investoři nad domácnostmi. Tento krok by také pravděpodobně přiměl žadatele snižovat své finanční rezervy na neočekávané výdaje spojené s vývojem ekonomiky a kumulovat úspory čistě kvůli splnění limitu pro získání hypotéky (Česká národní banka, 2022f).

Debt service-to-income (DSTI)

Ukazatel DSTI vyjadřuje podíl všech měsíčních splátek úvěrů žadatele na jeho čistém měsíčním příjmu. Měsíční splátkou je myšlena suma za například již existující spotřebitelské úvěry, kreditní karty apod. Čím nižší podíl na příjmu, tím lépe. Stejně jako ukazatel LTV, i DSTI je stanovován ČNB v rámci makroobezřetnostních nástrojů. Doporučení pro DSTI bylo poprvé zavedeno v roce 2017 ve výši 40 % a později zvýšeno na 45 %. Následně bylo doporučení zrušeno. Ovšem v souvislosti se zpřísnováním podmínek získání hypoték byl 1.4.2022 znovu zaveden limit pro výši dluhu na 45 % z čistého měsíčního příjmu pro žadatele nad 36 let. Mladší žadatelé mají hranici posunutou na 50 % (Česká národní banka, 2022g,h).

Debt to Income (DTI)

Posledním ukazatelem je Debt to Income. Jde o poměr výše poskytnutého úvěru a čistého ročního příjmu žadatele a vyjadřuje výši jeho celkového zadlužení. Obdobě jako u DSTI bylo DTI zavedeno poprvé v roce 2017. Následně ukazatel prošel několika úpravami přes zvýšení hodnoty až po úplné zrušení. V platnost vstoupil opět 1.4.2022 v úrovni 8,5násobku čistého ročního příjmu žadatele staršího 36 let a 9,5násobku pro žadatele mladší 36 let (Česká národní banka, 2022g,i).

K zavedení povinných limitů pro LTV, DSTI a DTI přistoupila ČNB na základě identifikace možných systémových rizik, které se tímto snaží eliminovat. Mezi faktory přispívající k těmto rizikům řadí centrální banka výrazný růst objemu spotřebitelských úvěrů přesahující dlouhodobé průměry. Dále do těchto faktorů přiřazuje i růst cen

obytných nemovitostí. Na základě dostupných dat centrální banka vyhodnotila, že jsou nemovitosti v současné době nadhodnocené až o 25 %. Příčinou jsou očekávání budoucího zhodnocení nemovitostí z důvodu jejich nízké nabídky a také využití nemovitostí jako nástroje ochrany peněžních prostředků před inflací. Riziko spatřuje centrální banka také ve zvyšující se zadluženosti domácností vůči jejich disponibilním příjmům, a i nadále zvyšující se poměr cen nemovitostí ve vztahu k příjmům domácností. Byty jsou nyní cenově dostupné pro cca 15 % domácností. ČNB si od zavedených limitů pro zmíněné ukazatele slibuje posílení dlouhodobé stability poskytovatelů spotřebitelských úvěrů (Česká národní banka, 2021).

5 Modelové příklady financování bydlení

Tato část práce se bude věnovat praktickým ukázkám způsobů financování vlastního bydlení. Získání peněžních prostředků bude řešeno z pohledu získání hypotečního úvěru a získání úvěru ze stavebního spoření. Cílem této kapitoly je zhodnotit produktové nabídky různých bank a výběr nejvhodnější varianty.

5.1 Příklad hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry patří k nejoblíbenějším bankovním produktům pro financování bydlení. Bankovních institucí, které nabízejí tento produkt je mnoho. Proto pro účely této práce budou vybrány jen některé.

Hypoteční úvěr bude kalkulován pro rodinu s jedním dítětem. Manželský pár splňuje věkovou hranici pro výhodnější podmínky, oběma žadatelům je méně než 36 let. Rádi by si koupili byt o velikosti 3+1 nebo 3+kk v Berouně či blízkém okolí. Vzhledem k vybrané, velmi žádané lokalitě se hodnota nemovitostí pohybuje poměrně vysoko. Po prostudování a zhodnocení aktuálních nabídek bytů na inzertním portálu Sreality.cz byla zvolena hodnota nemovitosti na 5 000 000 Kč. Tato částka odpovídá nejnižším cenám nabízených bytů s požadovanými dispozicemi v zadané lokalitě (Sreality.cz, 2022).

Měsíční čistý příjem rodiny činí 60 000 Kč.

5.1.1 Úvěr od MONETA Money Bank

Jelikož je věk žadatelů nižší než 36 let, mohou získat hypotéku až do výše **LTV 90 %**. Jako první bude tedy tato varianta maximálního úvěru. Parametry vstupující do výpočtu splátek úvěru jsou uvedeny v následující tabulce.

Uvedená úroková sazba je platná pro žadatele, kteří nemají běžný účet u dané společnosti a nesjednávají si k hypotéce pojištění schopnosti splácet. Žadatelům, kteří naopak využijí obě uvedené možnosti, poskytuje banka sazbu sníženou o 0,2 % (MONETA Money Bank, 2022e).

Zvolená banka nabízí fixační období v rozmezí od 1 roku do 10 let. Úroková sazba je v tomto příkladu fixována na období 5 let. To je obecně nejpreferovanější délka fixace a v případě MONETY je pro toto období poskytována nejvýhodnější úroková sazba.

Tab. 2: Parametry úvěru MONETA Money Bank pro LTV 90 %

Hodnota nemovitosti	5 000 000 Kč
Výše úvěru	4 500 000 Kč
Úroková sazba	4,59 % p.a.
RPSN	4,69 %
Splatnost	30 let

Zdroj: MONETA Money Bank, zpracováno autorkou (2022f)

Splatnost v délce 30 let je u hypotečních úvěrů nejběžnější. V případě tak dlouhé splatnosti je měsíční splátka nižší než u kratších splatností. Rozpočet žadatelů není úvěrem tolik zatížen.

Hypotéka se splácí prostřednictvím pravidelných měsíčních anuit. V případě splatnosti v délce 30 let bude celkem 360 měsíčních plateb. Výši anuity lze vypočítat podle vzorce:

$$a = \frac{4\,500\,000 \times \frac{0,0459}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,0459}{12}} \right)^{360}} = 23\,042,11 \doteq 23\,042 \text{ Kč}$$

Před poskytnutím úvěru je také potřeba posoudit, zda klient splňuje nově zavedená pravidla pro limity LTV, DSTI a DTI.

$$LTV = \frac{4\,500\,000}{5\,000\,000} \times 100 = 90 \%$$

$$DSTI = \frac{23\,042}{60\,000} \times 100 = 38,4\%$$

$$DTI = \frac{4\,500\,000}{60\,000 \times 12} = 6,25$$

Podle uvedených výpočtů nepřekročila rodina žádný ze stanovených limitů a úvěr jim může být poskytnut.

Na základě vypočítané anuity je možné sestavit splátkový kalendář, ve kterém budou uvedeny jednotlivé splátky a jejich rozdělení na platbu úroků a na úmor dluhu. Uvedené částky by platily za předpokladu fixace úrokové sazby na celé období splácení, což není v praxi běžné. Po skončení fixace klienti získají jiné úrokové sazby a výše splátek se

upraví. Predikovat budoucí vývoj sazeb však není možný, proto pro účely práce bude použita stejná sazba pro celých 30 let. Je také možné, že klient umoří dluh dříve pomocí mimořádných splátek.

Tab. 3 Měsíční umořovací plán úvěru (LTV 90 %) od MONETA Money Bank

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
0				4 500 000,00 Kč
1	23 042,00 Kč	17 212,50 Kč	5 829,61 Kč	4 494 148,74 Kč
2	23 042,00 Kč	17 190,20 Kč	5 851,91 Kč	4 488 296,86 Kč
3	23 042,00 Kč	17 167,82 Kč	5 874,29 Kč	4 482 422,60 Kč
4	23 042,00 Kč	17 145,35 Kč	5 896,76 Kč	4 476 525,87 Kč
5	23 042,00 Kč	17 122,79 Kč	5 919,32 Kč	4 470 606,58 Kč
6	23 042,00 Kč	17 100,15 Kč	5 941,96 Kč	4 464 664,65 Kč
7	23 042,00 Kč	17 077,42 Kč	5 964,69 Kč	4 458 699,99 Kč
8	23 042,00 Kč	17 054,61 Kč	5 987,50 Kč	4 452 712,52 Kč
9	23 042,00 Kč	17 031,71 Kč	6 010,40 Kč	4 446 702,14 Kč
10	23 042,00 Kč	17 008,72 Kč	6 033,39 Kč	4 440 668,78 Kč
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
355	23 042,00 Kč	521,81 Kč	22 520,30 Kč	113 899,67 Kč
356	23 042,00 Kč	435,67 Kč	22 606,44 Kč	91 293,34 Kč
357	23 042,00 Kč	349,20 Kč	22 692,91 Kč	68 600,54 Kč
358	23 042,00 Kč	262,40 Kč	22 779,71 Kč	45 820,94 Kč
359	23 042,00 Kč	175,27 Kč	22 866,85 Kč	22 954,20 Kč
360	23 042,00 Kč	87,80 Kč	22 954,31 Kč	0,00 Kč
Suma	8 295 120,00 Kč	3 795 159,95 Kč	4 500 000,00 Kč	—

Zdroj: Zpracováno autorkou dle vlastních výpočtů (2022)

Jelikož má splátkový kalendář mnoho položek, byl zkrácen a zobrazeny jsou jen počáteční a konečné splátky. Z rozepsaných částek je vidět, že z prvních plateb jde nejvíce peněz na úhradu úroků a zbytek umořuje jistinu. V polovině splácení se poměr otáčí, dluh je umořován vyšší částkou a na platbu úroků jdou menší částky.

Z důvodu dlouhé doby splácení a poměrně vysoké úrokové sazby **zaplatí klient bance celkem 8 295 120 Kč**. Do uvedené celkové částky, kterou klient zaplatí nejsou započítány poplatky spojené s vyřízením hypotéky nebo s vedením úvěrového účtu apod.

Za předpokladu neměnné sazby by klient **zaplatil na úrocích celkem 3 795 120 Kč**, což se blíží původní půjčované částce. Kvůli zaokrouhlení anuitní splátky dochází k nepřesnosti ve výpočtu sumy úroků, avšak tento rozdíl činí jen několik korun a vzhledem k celkové částce je zanedbatelný. Stejně tak tomu bude i u dalších výpočtů splátkových kalendářů.

V případě, že by manželé přesáhli věkovou hranici 36 let, získali by úvěr v **maximální výši 80 % z hodnoty nemovitosti**. Částka, kterou si mohou půjčit činí nevyšší 4 000 000 Kč. Ostatní parametry zůstávají stejné.

Výpočet anuity podle vzorce:

$$a = \frac{4\,000\,000 \times \frac{0,0459}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,0459}{12}} \right)^{360}} = 20\,481,88 \doteq 20\,482 \text{ Kč}$$

Výpočet LTV, DSTI a DTI:

$$LTV = \frac{4\,000\,000}{5\,000\,000} \times 100 = 80 \%$$

$$DSTI = \frac{20\,482}{60\,000} \times 100 = 34,14 \%$$

$$DTI = \frac{4\,000\,000}{60\,000 \times 12} = 5,56$$

Opět lze podle anuity sestavit umořovací plán. Jistina je v částce 4 000 000 Kč, to znamená, že by rodina musela mít 1 000 000 Kč z vlastních zdrojů. Během doby splácení se **celková částka navýší na 7 373 520,00 Kč**. Na úrocích klient zaplatí **3 373 520 Kč**

Tab. 4: Měsíční umořovací plán úvěru (LTV 80 %) od MONETA Money Bank

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
0				4 000 000,00 Kč
1	20 482,00 Kč	15 300,00 Kč	5 181,88 Kč	3 994 842,23 Kč
2	20 482,00 Kč	15 280,18 Kč	5 201,70 Kč	3 989 640,50 Kč
3	20 482,00 Kč	15 260,28 Kč	5 221,59 Kč	3 984 418,87 Kč
4	20 482,00 Kč	15 240,31 Kč	5 241,57 Kč	3 979 177,27 Kč
5	20 482,00 Kč	15 220,26 Kč	5 261,62 Kč	3 973 915,63 Kč
6	20 482,00 Kč	15 200,14 Kč	5 281,74 Kč	3 968 633,86 Kč
7	20 482,00 Kč	15 179,93 Kč	5 301,94 Kč	3 963 331,88 Kč
8	20 482,00 Kč	15 159,65 Kč	5 322,22 Kč	3 958 009,62 Kč
9	20 482,00 Kč	15 139,30 Kč	5 342,58 Kč	3 952 667,01 Kč
10	20 482,00 Kč	15 118,86 Kč	5 363,02 Kč	3 947 303,96 Kč
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
355	20 482,00 Kč	463,83 Kč	20 018,05 Kč	101 245,25 Kč
356	20 482,00 Kč	387,26 Kč	20 094,62 Kč	81 150,52 Kč
357	20 482,00 Kč	310,40 Kč	20 171,48 Kč	60 978,92 Kč
358	20 482,00 Kč	233,24 Kč	20 248,63 Kč	40 730,16 Kč
359	20 482,00 Kč	155,79 Kč	20 326,08 Kč	20 403,95 Kč
360	20 482,00 Kč	78,04 Kč	20 403,83 Kč	0,00 Kč
Suma	7 373 520,00 Kč	3 373 475,51 Kč	4 000 000,00 Kč	—

Zdroj: Zpracováno autorkou dle vlastních výpočtů (2022)

Do výpočtů celkových částek nebyly zahrnuty poplatky, které je nutné zaplatit v souvislosti s úvěrem. Každá bankovní instituce má nastaveny tyto poplatky různě. Poplatky u MONETY jsou stanoveny následovně:

- poplatek za posouzení vhodnosti zástavy **2 500 Kč**,
- návrh na vklad a výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí **2 000 Kč**,
- první čerpání úvěru je zdarma, za každé další čerpání **500 Kč**,
- pojištění schopnosti splácet (dobrovolné) ve výši **8,99 % z měsíční splátky** (MONETA Money Bank, 2022g).

5.1.2 Úvěr od Raiffeisenbank

Druhou bankou pro porovnání byla vybrána Raiffeisenbank. Parametry vstupující do výpočtu splátek úvěru jsou uvedeny v následující tabulce.

Banka má v nabídce fixační období v rozmezí od 1 roku do 15 let. Ve výpočtu bude úroková sazba fixována na období 5 let. Nejnižší sazbu nabízí banka právě pro fixaci 5 let a stejnou i pro 10 let. Pro jiné fixační období se sazby přibližují 6 % p.a.

Tab. 5: Parametry úvěru Raiffeisenbank pro LTV 90 %

Hodnota nemovitosti	5 000 000 Kč
Výše úvěru	4 500 000 Kč
Úroková sazba	5,39 % p.a.
RPSN	5,5 %
Splatnost	30 let

Zdroj: Raiffeisenbank, zpracováno autorkou (2022a)

Výpočet anuity podle vzorce:

$$a = \frac{4\,500\,000 \times \frac{0,0539}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,0539}{12}} \right)^{360}} = 25\,240,80 \doteq 25\,241 \text{ Kč}$$

Před poskytnutím úvěru je také potřeba posoudit, zda klient splňuje nově zavedená pravidla pro limity LTV, DSTI a DTI.

$$LTV = \frac{4\,500\,000}{5\,000\,000} \times 100 = 90 \%$$

$$DSTI = \frac{25\,241}{60\,000} \times 100 = 42,07\%$$

$$DTI = \frac{4\,500\,000}{60\,000 \times 12} = 6,25$$

Dle výpočtů nepřekročila rodina žádný ze stanovených limitů a úvěr jim může být poskytnut.

Umořovací plán začíná se zůstatkem (výší jistiny) 4 500 000 Kč, který bude umořován pomocí 360 splátek.

Tab. 6: Měsíční umořovací plán úvěru (LTV 90 %) od Raiffeisenbank

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
0				4 500 000,00 Kč
1	25 241,00 Kč	20 212,50 Kč	5 028,30 Kč	4 495 006,81 Kč
2	25 241,00 Kč	20 189,91 Kč	5 050,89 Kč	4 489 955,88 Kč
3	25 241,00 Kč	20 167,23 Kč	5 073,58 Kč	4 484 882,27 Kč
4	25 241,00 Kč	20 144,44 Kč	5 096,36 Kč	4 479 785,86 Kč
5	25 241,00 Kč	20 121,55 Kč	5 119,26 Kč	4 474 666,57 Kč
6	25 241,00 Kč	20 098,55 Kč	5 142,25 Kč	4 469 524,28 Kč
7	25 241,00 Kč	20 075,46 Kč	5 165,35 Kč	4 464 358,89 Kč
8	25 241,00 Kč	20 052,26 Kč	5 188,55 Kč	4 459 170,30 Kč
9	25 241,00 Kč	20 028,95 Kč	5 211,85 Kč	4 453 958,41 Kč
10	25 241,00 Kč	20 005,54 Kč	5 235,26 Kč	4 448 723,11 Kč
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
355	25 241,00 Kč	669,67 Kč	24 571,13 Kč	124 522,05 Kč
356	25 241,00 Kč	559,31 Kč	24 681,50 Kč	99 840,36 Kč
357	25 241,00 Kč	448,45 Kč	24 792,36 Kč	75 047,81 Kč
358	25 241,00 Kč	337,09 Kč	24 903,72 Kč	50 143,90 Kč
359	25 241,00 Kč	225,23 Kč	25 015,57 Kč	25 128,13 Kč

360	25 241,00 Kč	112,87 Kč	25 127,94 Kč	0,00 Kč
Suma	9 086 760,00 Kč	4 586 689,02 Kč	4 500 000,00 Kč	—

Zdroj: Zpracováno autorkou dle vlastních výpočtů (2022)

Celkem klient za hypotéku zaplatí **9 086 760 Kč** z čehož **na úroky připadá** částka **4 586 760 Kč**. Celková suma je o několik korun vyšší z důvodu zaokrouhlení měsíčních splátek.

V případě úvěru ve výši **80 % hodnoty** nemovitosti nabízí Raiffeisenbank při fixaci na 5 let nižší úrokovou sazbu.

Tab. 7: Parametry úvěru Raiffeisenbank pro LTV 80 %

Hodnota nemovitosti	5 000 000 Kč
Výše úvěru	4 500 000 Kč
Úroková sazba	4,89 % p.a.
RPSN	5,0 %
Splatnost	30 let

Zdroj: Raiffeisenbank, zpracováno autorkou (2022a)

Výpočet anuity podle vzorce:

$$a = \frac{4\,000\,000 \times \frac{0,0489}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,0489}{12}} \right)^{360}} = 21\,204,76 \doteq 21\,205 \text{ Kč}$$

Limity LTV, DSTI a DTI:

$$LTV = \frac{4\,000\,000}{5\,000\,000} \times 100 = 80 \%$$

$$DSTI = \frac{21\,205}{60\,000} \times 100 = 35,34\%$$

$$DTI = \frac{4\,000\,000}{60\,000 \times 12} = 5,56$$

Dle výpočtů nepřekročila rodina žádný ze stanovených limitů a úvěr jim může být poskytnut.

Splátkový kalendář by mohl vypadat tak, jak je nastíněn v následující tabulce.

Tab. 8: Měsíční umořovací plán úvěru (LTV 80 %) od Raiffeisenbank

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
0				4 000 000,00 Kč
1	21 205,00 Kč	16 300,00 Kč	4 904,76 Kč	3 995 139,93 Kč
2	21 205,00 Kč	16 280,01 Kč	4 924,75 Kč	3 990 215,12 Kč
3	21 205,00 Kč	16 259,94 Kč	4 944,82 Kč	3 985 270,25 Kč
4	21 205,00 Kč	16 239,79 Kč	4 964,97 Kč	3 980 305,22 Kč
5	21 205,00 Kč	16 219,56 Kč	4 985,20 Kč	3 975 319,97 Kč
6	21 205,00 Kč	16 199,25 Kč	5 005,52 Kč	3 970 314,40 Kč
7	21 205,00 Kč	16 178,85 Kč	5 025,91 Kč	3 965 288,43 Kč
8	21 205,00 Kč	16 158,37 Kč	5 046,39 Kč	3 960 241,98 Kč
9	21 205,00 Kč	16 137,81 Kč	5 066,96 Kč	3 955 174,96 Kč
10	21 205,00 Kč	16 117,16 Kč	5 087,61 Kč	3 950 087,30 Kč
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
355	21 205,00 Kč	511,14 Kč	20 693,62 Kč	104 741,07 Kč
356	21 205,00 Kč	426,82 Kč	20 777,95 Kč	83 962,89 Kč
357	21 205,00 Kč	342,14 Kč	20 862,62 Kč	63 100,04 Kč
358	21 205,00 Kč	257,13 Kč	20 947,63 Kč	42 152,17 Kč
359	21 205,00 Kč	171,77 Kč	21 032,99 Kč	21 118,94 Kč
360	21 205,00 Kč	86,06 Kč	21 118,70 Kč	0,00 Kč
Suma	7 633 800,00 Kč	3 633 714,61 Kč	4 000 000,00 Kč	—

Zdroj: Zpracováno autorkou dle vlastních výpočtů (2022)

Celková cena úvěru se během splácení vyšplhá na 7 633 800 Kč, na úroky připadá část ve výši 3 633 800 Kč.

V souvislosti s úvěrem požaduje Raiffeisenbank uhradit také některé poplatky jako jsou například:

- posouzení žádosti o hypotéku **4 900 Kč**,
- poplatek za ocenění nemovitosti **4 900 Kč**,
- návrh na vklad a výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí **4 000 Kč**,
- první čerpání úvěru je zdarma, za každé další čerpání **800 Kč**,
- pojištění schopnosti splácet (dobrovolné) ve výši **8,9 % z měsíční splátky** (Raiffeisenbank, 2022b).

5.1.3 Úvěr od Hypoteční banky

Jako třetí ukázka banky poskytující hypotéky bude uvedena Hypoteční banka (člen skupiny ČSOB). Tato banka patří mezi první instituce svého druhu, které vznikaly v 90. letech minulého století v ČR, tudíž se pyšní dlouhou historií a tradicí.

Úvěr u hypoteční banky je možné splácet v rozmezí 5-30 let při různých fixačních obdobích, která jsou stanovena na 1,3,5,7 a 10 let. Pro jedno a tříroční fixaci převyšují sazby 6 %. Pro další období jsou nastaveny ve stejné výši a to na 5,79 % p.a. Tyto sazby lze snížit 0,1 % pokud bude mít žadatel svůj běžný účet vedený u ČSOB nebo Poštovní spořitelny a bude na tento účet směřovat své měsíční příjmy. Další podmínkou pro výhodnější sazbu je zřízení pojištění nemovitosti nebo životního pojištění u ČSOB Pojišťovny (Hypoteční banka, 2022b).

Pro úvěr ve výši 90 % z hodnoty nemovitosti jsou platné následující parametry.

Tab. 9: Parametry úvěru Hypoteční banky pro LTV 90 %

Hodnota nemovitosti	5 000 000 Kč
Výše úvěru	4 500 000 Kč
Úroková sazba	5,89 % p.a.
Splatnost	30 let

Zdroj: Hypoteční banka, zpracováno autorkou (2022a)

Výpočet anuity podle vzorce:

$$a = \frac{4\,500\,000 \times \frac{0,0579}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,0579}{12}}\right)^{\frac{12}{360}}} = 26\,375,24 \doteq 26\,375 \text{ Kč}$$

Výpočet hraničních limitů LTV, DSTI a DTI:

$$LTV = \frac{4\,500\,000}{5\,000\,000} \times 100 = 90 \%$$

$$DSTI = \frac{26\,375}{60\,000} \times 100 = 43,96\%$$

$$DTI = \frac{4\,500\,000}{60\,000 \times 12} = 6,25$$

Rodina nepřekročila žádný ze stanovených limitů, může získat úvěr.

Tab. 10: Měsíční umořovací plán úvěru (LTV 90 %) od Hypoteční banky

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
0				4 500 000,00 Kč
1	26 375,00 Kč	21 712,50 Kč	4 662,74 Kč	4 495 296,83 Kč
2	26 375,00 Kč	21 690,00 Kč	4 685,23 Kč	4 490 611,63 Kč
3	26 375,00 Kč	21 667,40 Kč	4 707,84 Kč	4 485 903,83 Kč
4	26 375,00 Kč	21 644,68 Kč	4 730,56 Kč	4 481 173,32 Kč
5	26 375,00 Kč	21 621,86 Kč	4 753,38 Kč	4 476 419,98 Kč
6	26 375,00 Kč	21 598,92 Kč	4 776,32 Kč	4 471 643,71 Kč
7	26 375,00 Kč	21 575,87 Kč	4 799,36 Kč	4 466 844,39 Kč
8	26 375,00 Kč	21 552,72 Kč	4 822,52 Kč	4 462 021,91 Kč
9	26 375,00 Kč	21 529,45 Kč	4 845,79 Kč	4 457 176,17 Kč
10	26 375,00 Kč	21 506,07 Kč	4 869,17 Kč	4 452 307,04 Kč
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

355	26 375,00 Kč	750,83 Kč	25 624,40 Kč	129 987,39 Kč
356	26 375,00 Kč	627,19 Kč	25 748,04 Kč	104 239,58 Kč
357	26 375,00 Kč	502,96 Kč	25 872,28 Kč	78 367,54 Kč
358	26 375,00 Kč	378,13 Kč	25 997,11 Kč	52 370,66 Kč
359	26 375,00 Kč	252,69 Kč	26 122,55 Kč	26 248,35 Kč
360	26 375,00 Kč	126,65 Kč	26 248,59 Kč	0,00 Kč
Suma	9 495 000,00 Kč	4 995 085,41 Kč	4 500 000,00 Kč	—

Zdroj: Zpracováno autorkou dle vlastních výpočtů (2022)

Z celkové ceny 9 495 000 Kč přeplatí klient na úrocích 4 995 000 Kč. U této banky tedy klient zaplatí větší částku na úrocích, než kterou si původně půjčil.

U hypotéky ve výši **80 % hodnoty** nemovitosti nabízí Hypoteční banka při fixaci na 5 let nižší úrokovou sazbu.

Tab. 11: Parametry úvěru Hypoteční banky pro LTV 80 %

Hodnota nemovitosti	5 000 000 Kč
Výše úvěru	4 500 000 Kč
Úroková sazba	5,49 % p.a.
Splatnost	30 let

Zdroj: Raiffeisenbank, zpracováno autorkou (2022a)

Výpočet anuity podle vzorce:

$$a = \frac{4\,000\,000 \times \frac{0,0549}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,0549}{12}} \right)^{360}} = 22\,686,47 \doteq 22\,686 \text{ Kč}$$

Limity LTV, DSTI a DTI:

$$LTV = \frac{4\,000\,000}{5\,000\,000} \times 100 = 80 \%$$

$$DSTI = \frac{22\,686}{60\,000} \times 100 = 37,81\%$$

$$DTI = \frac{4\,000\,000}{60\,000 \times 12} = 5,56$$

Nebyl překročen žádný ze stanovených limitů a úvěr jim může být poskytnut.

Umořovací plán pro uvedenou nabídku banky je uveden v následující tabulce.

Tab. 12: Měsíční umořovací plán úvěru (LTV 80 %) od Hypoteční banky

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
0				4 000 000,00 Kč
1	22 686,00 Kč	18 300,00 Kč	4 386,47 Kč	3 995 530,78 Kč
2	22 686,00 Kč	18 279,93 Kč	4 406,54 Kč	3 991 124,34 Kč
3	22 686,00 Kč	18 259,77 Kč	4 426,70 Kč	3 986 697,73 Kč
4	22 686,00 Kč	18 239,52 Kč	4 446,95 Kč	3 982 250,87 Kč
5	22 686,00 Kč	18 219,18 Kč	4 467,29 Kč	3 977 783,67 Kč
6	22 686,00 Kč	18 198,74 Kč	4 487,73 Kč	3 973 296,03 Kč
7	22 686,00 Kč	18 178,21 Kč	4 508,26 Kč	3 968 787,86 Kč
8	22 686,00 Kč	18 157,58 Kč	4 528,89 Kč	3 964 259,06 Kč
9	22 686,00 Kč	18 136,86 Kč	4 549,61 Kč	3 959 709,55 Kč
10	22 686,00 Kč	18 116,05 Kč	4 570,42 Kč	3 955 139,22 Kč
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
355	22 686,00 Kč	612,89 Kč	22 073,58 Kč	111 889,64 Kč
356	22 686,00 Kč	511,91 Kč	22 174,56 Kč	89 715,54 Kč
357	22 686,00 Kč	410,46 Kč	22 276,01 Kč	67 439,99 Kč
358	22 686,00 Kč	308,54 Kč	22 377,93 Kč	45 062,52 Kč
359	22 686,00 Kč	206,17 Kč	22 480,30 Kč	22 582,68 Kč

360	22 686,00 Kč	103,32 Kč	22 583,15 Kč	0,00 Kč
Suma	8 166 960,00 Kč	4 167 129,14 Kč	4 000 000,00 Kč	—

Zdroj: Zpracováno autorkou dle vlastních výpočtů (2022)

Úvěr se i s úroky během doby splácení **navýší na 8 166 960 Kč**. I při nižší úrokové sazbě než v předchozím případě, je částka úroků vyšší než původní výše jistiny.

Poplatky související s úvěrem má hypoteční banka stanoveny následovně:

- posouzení žádosti o hypotéku **4 900 Kč**,
- poplatek za ocenění bytu/domu **3 900/4 900 Kč**,
- první čerpání úvěru je zdarma, za každé další čerpání **500 Kč** (Hypoteční banka, 2022c).

5.1.4 Shrnutí hypotečních úvěrů

V následující tabulce jsou zaneseny jak údaje o bankách, které byly použity v předchozích příkladech, tak také údaje o nabídkách dalších bank poskytujících hypoteční úvěry. Tabulka slouží jako celkové porovnání nabídek a jako nástroj pro následný výběr nevhodnější varianty.

Tab. 13: Přehled nabídek různých hypotečních bank

Bankovní instituce	Výše úvěru (LTV)	Úroková sazba p.a.	Celková cena úvěru	Přeplatek na úrocích
MONETA Money Bank	90 %	4,59 %	8 295 120,00 Kč	3 795 159,95 Kč
	80 %	4,59 %	7 373 520,00 Kč	3 373 475,51 Kč
Raiffeisenbank	90 %	5,39 %	9 086 760,00 Kč	4 586 689,02 Kč
	80 %	4,89 %	7 633 800,00 Kč	3 633 714,61 Kč
Hypoteční banka	90 %	5,79 %	9 495 000,00 Kč	4 995 085,41 Kč
	80 %	5,49 %	8 166 960,00 Kč	4 167 129,14 Kč

mBank	90 %	6,44 %	10 175 760,00 Kč	5 675 662,15 Kč
	80 %	6,24 %	8 857 080,00 Kč	4 856 964,30 Kč
Česká spořitelna	90 %	5,14 %	8 835 480,00 Kč	4 335 646,50 Kč
	80 %	4,84 %	7 589 880,00 Kč	3 590 036,36 Kč
Air Bank	90 %	4,64 %	8 343 720,00 Kč	3 843 609,68 Kč
	80 %	4,64 %	7 416 720,00 Kč	3 416 541,93 Kč
Modrá pyramida	90 %	5,39 %	9 086 760,00 Kč	4 586 689,02 Kč
	80 %	4,99 %	7 721 280,00 Kč	3 721 433,10 Kč

Zdroj: Zpracováno autorkou dle jednotlivých nabídek bank (2022)

Ze srovnávací tabulky je patrné, že banky preferují, když má žadatel více našetřeno. Těm, kteří žádají o úvěr ve výši 80 % z hodnoty nemovitosti, nabízí některé instituce výhodnější úrokovou sazbu oproti druhé variantě (90 %). Při ještě nižších úvěrech se sazba více snižuje. Při porovnání jednotlivých nabídek je evidentní, že v současné době nabízí nejlepší úrokovou sazbu MONETA Money Bank. Ta nerozlišuje, zda si chce žadatel půjčit 80 % nebo 90 % hodnoty nemovitosti a nabízí jednotnou úrokovou sazbu 4,59 % p.a. RPSN vychází na 4,69 %. Tato sazba je nevýhodnější pro obě zkoumané varianty. Ostatní banky se svými nabídkami pro 80 % úvěr více přibližují 5 % úrokové sazbě a pro 90 % úvěr přesahují 5 %, či dokonce 6 % jako je tomu třeba u mBank.

MONETA nezatěžuje své klienty zbytečnými poplatky. Z těch, které plynou právě bance musí klient uhradit jen poplatek za posouzení vhodnosti zástavy. Ostatní poplatky souvisejí se zápisy do katastru, ověřování podpisů apod. Zpracování úvěru a vedení úvěrového účtu je zdarma. Banka nabízí zvýhodnění sazby při sjednání pojištění schopnosti splácet a při vedení běžného účtu u dané instituce.

5.2 Příklad úvěru ze stavebního spoření

Stavební spoření je v ČR využíváno hlavně jako spořicí produkt s možností získat i úvěr. Základem je zvolení cílové částky, které chce klient dosáhnout či půjčit. Pro účely této práce bude příklad koncipován pro rodinu, která bydlí ve starším bytě a ráda by našetřila

nebo si půjčila na rekonstrukci. Předpoklad je, že rekonstrukce by měla vyjít na 300 000 Kč. Z celkového rozpočtu chce rodina uvolnit 3 000 Kč každý měsíc.

5.2.1 Stavební spoření od MONETA Stavební spořitelna

MONETA Stavební spořitelna poskytuje úvěry ze stavebního spoření do 1 000 000 Kč bez nutnosti zajištění nemovitostí. Zvolená bankovní instituce nabízí v rámci stavebního spoření tři tarify, ze kterých může klient vybírat. Liší se úrokovými sazbami z vkladů a úvěru a také potřebným zůstatkem pro přidělení cílové částky. Jedná se o tarify ProSpoření, NaÚvěr N2 a NaÚvěr Z2. První zmiňovaný je vhodnější, pokud chce klient hlavně spořit, ostatní jsou lepší pro variantu možného překlenovacího úvěru. Pro modelový příklad bude vybrán tarif ProSpoření, protože rodina bude nejdříve ukládat své prostředky a později se rozhodne, zda využije úvěr či nikoliv.

Tab. 14: Parametry stavebního spoření MONETA Money Bank

Cílová částka	300 000 Kč
Měsíční vklad	3 000 Kč
Úroková sazba z vkladů	1,7 % p.a.
Úroková sazba z úvěru	4,69 % p.a.
Minimální výše zůstatku na účtu stavebního spoření pro přidělení cílové částky	40 %

Zdroj: MSS, zpracováno autorkou (2022a)

Pro získání úvěru ze stavebního spoření je nutné splnit zákonnou podmínku v podobě spoření v délce alespoň 2 let. Mezi další podmínky pro získání, které si již nastavuje sama banka, patří naspoření 40 % - 50 % z cílové částky a dosažení ohodnocovacího čísla ve výši 600 (MONETA Stavební spořitelna, 2022b).

V případě, že bude rodina pravidelně ukládat 3 000 Kč každý měsíc, splní podmínku přidělení cílové částky (120 000 Kč) zhruba po 3 letech. Po splnění podmínek pro přidělení cílové částky požádá rodina o úvěr ve výši rozdílu mezi naspořenou částkou a cílovou částkou. Pro účely příkladu bude předpokládáno, že žádá o úvěr ve výši 60 % z cílové částky, tedy o 180 000 Kč.

Obdobně jako u hypotečních úvěrů lze sestavit splátkový kalendář na základě vypočtené měsíční splátky. Splácení bude probíhat v 72 měsíčních splátkách, tj. 6 let.

Výpočet anuity podle vzorce:

$$a = \frac{180\,000 \times \frac{0,0469}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,0469}{12}} \right)^{72}} = 2\,873,08 \doteq 2\,873 \text{ Kč}$$

Tab. 15: Umořovací plán úvěru ze stavebního spoření od MONETA Stavební spořitelna

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
0				180 000,00 Kč
1	2 873,00 Kč	703,50 Kč	2 169,58 Kč	177 825,75 Kč
2	2 873,00 Kč	695,02 Kč	2 178,05 Kč	175 647,75 Kč
3	2 873,00 Kč	686,51 Kč	2 186,57 Kč	173 461,24 Kč
4	2 873,00 Kč	677,96 Kč	2 195,11 Kč	171 266,18 Kč
5	2 873,00 Kč	669,38 Kč	2 203,69 Kč	169 062,55 Kč
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
68	2 873,00 Kč	55,49 Kč	2 817,58 Kč	11 380,59 Kč
69	2 873,00 Kč	44,48 Kč	2 828,60 Kč	8 552,06 Kč
70	2 873,00 Kč	33,43 Kč	2 839,65 Kč	5 712,49 Kč
71	2 873,00 Kč	22,33 Kč	2 850,75 Kč	2 861,82 Kč
72	2 873,00 Kč	11,19 Kč	2 861,89 Kč	0,00 Kč
Suma	206 856,00 Kč	26 861,44 Kč	180 000,00 Kč	—

Zdroj: Zpracováno autorkou dle vlastních výpočtů (2022)

Celková cena úvěru při původní jistině 180 000 Kč **dosahuje částky 206 856 Kč**. Při sazbě úvěru 4,69 % p.a. přeplatí rodina **na úrocích 26 856 Kč**. Kvůli zaokrouhlení anuity dochází k nepřesnosti ve výpočtu, avšak výsledek se liší jen o několik korun.

Se stavebním spořením jsou také spjaty určité poplatky:

- uzavření smlouvy o stavebním spoření ve výši **1 % z cílové částky**, maximálně však 30 000 Kč,
- vedení účtu stavebního spoření a vedení úvěrového účtu **27 Kč měsíčně**,
- poplatek za změnu cílové částky ve výši **1 % z rozdílu cílových částek**,
- za předčasné ukončení smlouvy (před uplynutím 6 let od uzavření) **1 % z naspořené částky**,
- vyhodnocení rizik spojených se zajištěním úvěru nemovitou věcí **2 200 Kč** (MONETA Stavební spořitelna, 2022c).

Od poplatku za uzavření smlouvy o stavebním spoření jsou osvobozeni klienti do 24 let věku a také klienti starší 55 let. Banka nezaplatňuje mimořádné splátky úvěru.

5.2.2 Stavební spoření od Stavební spořitelny České spořitelny

Stavební spořitelna České spořitelny známá také jako Buřinka, nabízí úvěry ze stavebního spoření s délkou splatnosti až 13 let. Klient může volit mezi čtyřmi tarify, u kterých se liší úrokové sazby v závislosti na tom, zda bude chtít klient nejdříve spořit a pak čerpat úvěr nebo rovnou čerpat překlenovací úvěr. Pro situaci modelového příkladu je počítáno s variantou první. Klient tak dostane nabídku, kde se vklady úročí 1,5 % p.a. a úvěr 4,5 % p.a.

Tab. 16: Parametry stavebního spoření Stavební spořitelny České spořitelny

Cílová částka	300 000 Kč
Měsíční vklad	3 000 Kč
Úroková sazba z vkladů	1,5 % p.a.
Úroková sazba z úvěru	4,5 % p.a.
Minimální výše zůstatku na účtu stavebního spoření pro přidělení cílové částky	35 % - 40 % podle zvoleného tarifu

Zdroj: SSČS, zpracováno autorkou (2022)

Pro zvolený tarif stačí, když klient naspoří 35 % z cílové částky. Může tedy získat úvěr ve výši 195 000 Kč. Pro výsledné srovnání produktů je však nutné hodnotit úvěry se

stejně velkou jistinou, proto bude počítáno s variantou půjčky 180 000 Kč jako v předchozí ukázce.

Výpočet anuity podle vzorce:

$$a = \frac{180\,000 \times \frac{0,045}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,045}{12}}\right)^{72}} = 2\,857,33 \doteq 2\,857 \text{ Kč}$$

Tab. 17: Umořovací plán úvěru ze stavebního spoření od Stavební spořitelny České spořitelny

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
0				180 000,00 Kč
1	2 857,00 Kč	675,00 Kč	2 182,33 Kč	177 797,43 Kč
2	2 857,00 Kč	666,82 Kč	2 190,51 Kč	175 607,17 Kč
3	2 857,00 Kč	658,60 Kč	2 198,72 Kč	173 408,69 Kč
4	2 857,00 Kč	650,36 Kč	2 206,97 Kč	171 201,98 Kč
5	2 857,00 Kč	642,08 Kč	2 215,24 Kč	168 986,98 Kč
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
68	2 857,00 Kč	52,98 Kč	2 804,35 Kč	11 321,66 Kč
69	2 857,00 Kč	42,46 Kč	2 814,86 Kč	8 507,12 Kč
70	2 857,00 Kč	31,91 Kč	2 825,42 Kč	5 682,02 Kč
71	2 857,00 Kč	21,31 Kč	2 836,02 Kč	2 846,33 Kč
72	2 857,00 Kč	10,67 Kč	2 846,65 Kč	0,00 Kč
Suma	205 704,00 Kč	25 727,43 Kč	180 000,00 Kč	—

Zdroj: Zpracováno autorkou dle vlastních výpočtů (2022)

Celkem klient zaplatí **205 704 Kč**, přičemž **25 704 Kč** připadá na úrokovou část.

Při nižších úvěrech jako je například tento, nepožaduje spořitelna zajištění pomocí nemovitosti. S vyřízením spoření a úvěrů však požaduje určité poplatky:

- uzavření smlouvy o stavebním spoření
 - do 30.4.2022 činí poplatek **1 % z cílové částky**
 - od 1.5.2022 bude výše poplatku záviset na způsobu uzavření smlouvy – online na internetových stránkách **za 500 Kč**, na pobočce **za 2 000 Kč**,
- vedení účtu stavebního spoření **325 Kč ročně**,
- poplatek za zvýšení cílové částky ve výši **1 % z rozdílu cílových částek**, snížení je **zdarma**,
- za předčasné ukončení smlouvy (před uplynutím 6 let od uzavření) **zdarma** (Stavební spořitelna České spořitelny, 2022).

5.2.3 Stavební spoření od ČSOB Stavební spořitelny

ČSOB se před pár lety spojila s Českomoravskou stavební spořitelnou. Stejně jako ostatní spořitelny nabízí zvolení tarifu, ve kterém bude klient spořit. Pro hlavní záměr spoření je nejvhodnější tarif Standard Spořicí. Ostatní jsou vhodné pro překlenovací úvěry, které ČSOB nazývá jako meziúvěry. Základní sazbu pro vklady má spořitelna nastavenou na 1 % p.a. s tím, že vyplácí bonus ve výši 0,5 % za rok za pravidelné měsíční spoření. Do hodnoty úvěru 1 000 000 Kč nemusí být zastavena nemovitost ve prospěch spořitelny.

Tab. 18: Parametry stavebního spoření ČSOB

Cílová částka	300 000 Kč
Měsíční vklad	3 000 Kč
Úroková sazba z vkladů	1,5 % p.a.
Úroková sazba z úvěru	4 % p.a.
Minimální výše zůstatku na účtu stavebního spoření pro přidělení cílové částky	35 % - 50 % podle zvoleného tarifu

Zdroj: ČSOB, zpracováno autorkou (2022a)

Výpočet anuity podle vzorce:

$$a = \frac{180\,000 \times \frac{0,04}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,04}{12}}\right)^{72}} = 2\,816,13 \doteq 2\,816 \text{ Kč}$$

Tab. 19: Umořovací plán úvěru ze stavebního spoření od ČSOB Stavební spořitelny

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
0				180 000,00 Kč
1	2 816,00 Kč	600,00 Kč	2 216,13 Kč	177 775,47 Kč
2	2 816,00 Kč	592,61 Kč	2 223,52 Kč	175 552,06 Kč
3	2 816,00 Kč	585,20 Kč	2 230,93 Kč	173 321,23 Kč
4	2 816,00 Kč	577,76 Kč	2 238,37 Kč	171 082,97 Kč
5	2 816,00 Kč	570,30 Kč	2 245,83 Kč	168 837,25 Kč
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
68	2 816,00 Kč	46,47 Kč	2 769,66 Kč	11 170,76 Kč
69	2 816,00 Kč	37,24 Kč	2 778,90 Kč	8 391,99 Kč
70	2 816,00 Kč	27,97 Kč	2 788,16 Kč	5 603,96 Kč
71	2 816,00 Kč	18,68 Kč	2 797,45 Kč	2 806,64 Kč
72	2 816,00 Kč	9,36 Kč	2 806,78 Kč	0,00 Kč
Suma	202 752,00 Kč	22 761,57 Kč	180 000,00 Kč	—

Zdroj: Zpracováno autorkou dle vlastních výpočtů (2022)

Cena úvěru i s úroky činí **202 752 Kč**, na úroky připadá částka **22 752 Kč**.

Poplatky spojené se stavebním spořením a úvěrem ze stavebního spoření má spořitelna nastaveny následovně:

- uzavření smlouvy o stavebním spoření **zdarma**,
- vedení účtu stavebního spoření a vedení úvěrového účtu **360 Kč ročně**,
- poplatek za změnu cílové částky ve výši **zdarma**,
- za předčasné ukončení smlouvy (před uplynutím 6 let od uzavření) **0,5 % z naspořené částky**,
- posouzení vhodnosti zástavy **3 000 Kč** (ČSOB, 2022b).

5.2.4 Shrnutí nabídek stavebního spoření

V následující tabulce jsou zaneseny základní údaje o nabídkách spořitel. Z porovnávací tabulky je patrné, že co se týče úročení úvěru ze stavebního spoření, je nejlepší volbou ČSOB Stavební spořitelna. Ta nabízí nejnižší úrok pro úvěr ve výši 4 % p.a. Ovšem pokud se na stavební spoření dívá klient jen jako na spořicí produkt, je naopak nejlepší MONETA Stavební spořitelna. Ta nabízí klientům úročení vkladů 1,7 % p.a., zatímco ČSOB jen 1 % p.a. a v případě pravidelného měsíčního spoření poskytuje úrokový bonus 0,5 % p.a. Maximálně tedy ČSOB úročí svým klientům vklady 1,5 % p.a.

Tab. 20: Přehled nabídek úvěrů různých spořitel

Spořitelna	Úroková sazba p.a.	Celková cena úvěru	Přeplatek na úrocích
MONETA Stavební spořitelna	4,69 %	206 856 Kč	26 856 Kč
Česká Spořitelna	4,5 %	205 704 Kč	25 704 Kč
ČSOB Stavební spořitelna	4 %	202 752 Kč	22 752 Kč

Zdroj: Zpracováno autorkou dle jednotlivých nabídek spořitel (2022)

Rozdíl v poplatcích je například v poplatku za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Většina spořitel požaduje za sjednání spoření na pobočce poplatek ve výši 1 % z cílové částky, za sjednání online se poplatek většinou neplatí. V rámci různých marketingových

kampaní je tento poplatek odpuštěn i při sjednání na pobočce např. studentům nebo starším občanům po dosažení určité věkové hranice. To je případ právě MONETY, zatímco ČSOB má sjednání vždy zdarma. Obdobně nepožaduje ČSOB poplatek za změnu cílové částky, na rozdíl od konkurence, která požaduje 0,5 % - 1 % z rozdílu cílových částek. Výhodou úvěrů ze stavebního spoření je, že většina spořitelů u částky do 1 000 000 Kč nepožaduje zajištění pomocí nemovitosti.

Ostatní spořitelny nejsou v porovnání uvedeny, protože jejich nabídky jsou velmi podobné, jako již uvedené. Příkladem je Raiffeisen Stavební spořitelna, která nabízí stejné úročení jako Česká spořitelna.

5.3 Příklad úvěru ze Státního fondu podpory investic

Poslední z možností získání peněz na pořízení či rekonstrukci bydlení je úvěr ze státního fondu. O tento způsob získání prostředků enormně vzrostl zájem, proto se od 20.4.2022 dočasně pozastavuje příjem nových žádostí o úvěr z důvodu vyčerpaného rozpočtu (SFPI, 2022a).

Pokud by však tato situace nenastala, mohl by žadatel po splnění několika podmínek získat až 750 000 Kč na modernizaci, 3 500 000 Kč na pořízení rodinného domu nebo 3 000 000 Kč na pořízení bytu nebo družstevního podílu v bytovém družstvu. Fond půjčuje peníze s úrokem 4 % p.a. Sazbu lze snížit o 0,2 % za každé dítě do 15 let, o které žadatelé pečují.

Nicméně, maximální částka 3 000 000 Kč ne vždy stačí na pořízení požadovaného bydlení. Pokud by rodina uvedená v prvním modelovém příkladu chtěla pořídit stejné bydlení, tj. v hodnotě 5 000 000 Kč, musela by využít ještě dalších úvěrů, buď hypotečního nebo úvěru ze stavebního spoření. Problém při takové kombinaci však nastává při zajištění úvěru. V podmínkách stanovených Fondem je uvedeno, že si Fond nárokuje zástavu nemovitosti ve svůj prospěch jako první v pořadí. Popřípadě pokud by měl Fond zástavní právo jako další v pořadí, je potřeba ještě úvěr zajistit buď ručitelem nebo jinou nemovitostí (SFPI, 2021).

Pokud by rodina (stejná jako v prvním příkladu) chtěla celkově půjčit **90 % z hodnoty nemovitosti**, musela by podat žádost na 3 000 000 Kč z Fondu a žádost na 1 500 000 Kč od banky. Pro zjednodušení bude předpokládáno, že o úvěr bude žádat u nevýhodnější bankovní společnosti, tj. u MONETA Money Bank.

Se splatností 30 let a sníženou úrokovou sazbou 3,8 % vychází anuitní splátka následovně:

$$a = \frac{3\,000\,000 \times \frac{0,038}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,038}{12}}\right)^{360}} = 13\,978,72 \text{ Kč} \doteq 13\,979 \text{ Kč}$$

Tab. 21: Umořovací plán úvěru (90 % LTV) ze Státního fondu podpory investic

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
0				3 000 000,00 Kč
1	13 979,00 Kč	9 500,00 Kč	4 478,72 Kč	2 995 581,17 Kč
2	13 979,00 Kč	9 485,82 Kč	4 492,90 Kč	2 991 088,17 Kč
3	13 979,00 Kč	9 471,59 Kč	4 507,13 Kč	2 986 580,95 Kč
4	13 979,00 Kč	9 457,32 Kč	4 521,40 Kč	2 982 059,46 Kč
5	13 979,00 Kč	9 443,00 Kč	4 535,72 Kč	2 977 523,65 Kč
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
356	13 979,00 Kč	219,24 Kč	13 759,48 Kč	55 476,12 Kč
357	13 979,00 Kč	175,67 Kč	13 803,05 Kč	41 672,79 Kč
358	13 979,00 Kč	131,96 Kč	13 846,76 Kč	27 825,76 Kč
359	13 979,00 Kč	88,11 Kč	13 890,61 Kč	13 934,87 Kč
360	13 979,00 Kč	44,13 Kč	13 934,59 Kč	0,00 Kč
Suma	5 032 440 Kč	2 032 339,39 Kč	3 000 000	—

Zdroj: Zpracováno autorkou dle vlastních výpočtů (2022)

U tohoto úvěru rodina přeplatí na úrocích **2 032 440 Kč**. Dále je nutné vypočítat splátky doplňujícího hypotečního úvěru.

Výpočet anuity:

$$a = \frac{1\,500\,000 \times \frac{0,0459}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,0459}{12}}\right)^{360}} = 7\,680,70 \doteq 7\,681 \text{ Kč}$$

Tab. 22: Umořovací plán úvěru (LTV 90 %) od MONETA Money Bank

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
0				1 500 000,00 Kč
1	7 681,00 Kč	5 737,50 Kč	1 943,20 Kč	1 498 114,60 Kč
2	7 681,00 Kč	5 730,07 Kč	1 950,64 Kč	1 496 163,88 Kč
3	7 681,00 Kč	5 722,61 Kč	1 958,10 Kč	1 494 205,71 Kč
4	7 681,00 Kč	5 715,12 Kč	1 965,59 Kč	1 492 240,05 Kč
5	7 681,00 Kč	5 707,60 Kč	1 973,11 Kč	1 490 266,87 Kč
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
356	7 681,00 Kč	145,22 Kč	7 535,48 Kč	30 432,43 Kč
357	7 681,00 Kč	116,40 Kč	7 564,30 Kč	22 867,84 Kč
358	7 681,00 Kč	87,47 Kč	7 593,24 Kč	15 274,31 Kč
359	7 681,00 Kč	58,42 Kč	7 622,28 Kč	7 651,73 Kč
360	7 681,00 Kč	29,27 Kč	7 651,44 Kč	0,00 Kč
Suma	2 765 160,00 Kč	1 265 053,32 Kč	1 500 000,00 Kč	—

Zdroj: Zpracováno autorkou dle vlastních výpočtů (2022)

Na úrocích přeplatí **1 265 160 Kč**.

Měsíční splátky obou úvěrů je potřeba sečíst. Celková měsíční splátka vychází následovně:

$$a = 13\,979 + 7\,681 = 21\,660 \text{ Kč.}$$

V porovnání s původně kalkulovaným hypotečním úvěrem se měsíční splátka liší o:

$23\,042 - 21\,660 = 1\,382$ Kč.

Celková cena úvěru se vyšplhá na 7 797 600 Kč s přeplatkem na úrocích 3 297 600 Kč.

Při využití úvěru z Fondu jsou měsíční splátky nižší než u běžného hypotečního úvěru a celkově je úvěr levnější. Je to dáno nižší úrokovou sazbou a také tím, že při úvěru čerpaném z Fondu se **neplatí žádné poplatky**.

Závěr

Cílem celé této práce bylo podat ucelený přehled o možnostech financování bydlení v České republice. Tohoto cíle bylo dosaženo detailním popisem dostupných možností s využitím cizího kapitálu. Za dílčí cíl je možné považovat vytvoření modelových příkladů, na kterých bylo názorně ukázáno, jak se promítají parametry současných nabídek bankovních institucí a spořitelen do celkových cen úvěrů.

Způsoby financování byly v práci řešeny v pořadí, které odpovídá jejich oblíbenosti u veřejnosti. Nejvíce preferovaným způsobem získání prostředků na výstavbu či koupi nemovitosti je stále hypoteční úvěr. Dokazují to i uvedená data v grafu v příslušné kapitole této práce. Hypoteční úvěry jsou obecně dlouhodobé povahy, většina lidí je splácí skoro celý svůj produktivní věk. Fixaci úrokové sazby volí většina klientů na období 1 rok až 5 let. V období vysokých úrokových sazeb, jako je tomu v současnosti, se jeví jako nejlepší fixace na krátké období. V případě, že klienti nejsou spokojeni se stávajícími podmínkami své banky, mají možnost refinancování neboli převedení úvěru k jiné bance. Tato možnost nutí banky k většímu boji o zákazníky a posilování konkurenceschopnosti dané společnosti.

Objem úvěrů ze stavebního spoření není v porovnání s hypotékami moc velký. Spousta lidí využívá tento produkt pouze jako spořicí nástroj se záměrem získat co nejvyšší státní podporu, která při splnění podmínek může činit až 2 000 Kč za rok. Nevýhodou je, že pokud chce klient čerpat řádný úvěr ze stavebního spoření, musí minimálně dva roky spořit a dosáhnout alespoň 35–40 % cílové částky. Teprve potom může řádně zažádat o úvěr. Což představuje určité čekání oproti hypotečním úvěrům, které lze vyřídit za mnohem kratší čas. Vzhledem k možnosti čerpat úvěr až do 1 000 000 Kč bez ručení nemovitostí, je tento způsob vhodnější na rekonstrukce obydlí.

Státní podpora netkví pouze ve finančních příspěvcích v rámci stavebního spoření a odpočtu úroků od základu daně, ale existuje i ve formě úvěrů ze Státního fondu podpory investic. V rámci Fondu existuje program „Vlastní bydlení“, který má za cíl podporovat občany a poskytovat jim výhodnější podmínky úvěrů než bankovní instituce. Za předpokladu splnění všech požadovaných podmínek lze získat z Fondu 3 500 000 Kč na rodinný dům, 3 000 000 Kč a byt a až 750 000 Kč na rekonstrukci stávajícího obydlí. Při současných cenách nemovitostí je však potřeba kombinovat tento úvěr i s jiným typem úvěru nebo půjčky.

Rostoucí ceny nemovitostí jsou nejvíce zapříčiněné vysokou poptávkou po vlastnickém bydlení. V porovnání se světem je v České republice stále velkým trendem bydlet ve vlastním. Pro většinu lidí to znamená určitou jistotu do budoucna, zajištění na stáří nebo jako investiční příležitost a ochrana prostředků před inflačními vlivy. Na vysokou poptávku však současná nabídka nemovitostí nestačí, a tak se ceny šplhají nahoru. To, že poptávka neustále rostla bylo způsobeno rostoucí ekonomikou a nízkými úrokovými sazbami. S růstem HDP rostou i příjmy obyvatel, kteří jsou pak ochotni se více zadlužovat. Na ceny má vliv i inflace, avšak ve velmi malé míře, ceny rostou rychleji než cenová hladina. Vlivem opatření, která vydala ČNB a rostoucí inflací se očekává stagnace či dokonce mírný propad cen nemovitostí.

Již dříve byly nastaveny Českou národní bankou limity pro LTV, DSTI a DTI, avšak pouze ve formě doporučení. Od dubna 2022 jsou tyto limity závazné a banky by neměly poskytovat hypotéky žadatelům, kteří nesplňují daná kritéria. V důsledku toho se pro spoustu lidí stává úvěr a tím také vlastní bydlení nedosažitelné.

V prvním modelovém příkladu byla uvažována rodina, která si chce pořídit vlastní byt s využitím hypotečního úvěru. Zvolena byla cena nemovitosti, která reflektuje skutečnou situaci na trhu. V případě, že žadatelé, stejně jako modelová rodina, nemají dostatek našetřených prostředků, dostanou od banky vysokou úrokovou sazbu a při splatnosti 30 let přeplatí na úrocích skoro původní hodnotu jistiny.

Analýza nabídek spořitelen odhalila, že jednotlivé instituce nabízejí velmi podobné podmínky. V případě, že nabízejí vysoké úročení vkladů, nabízejí i vysoké úročení úvěru. To je dáno rozpětím úrokových sazeb stanovených zákonem. Rozpětí mezi sazbou pro vklad a pro úvěr může činit nejvýše 3 %. Většina z nich toto maximální rozpětí používá.

Seznam použitých zdrojů

Air Bank (2022). *Air Bank. Člen skupiny PPF*. Dostupné 8.4.2022 z <https://www.airbank.cz/produkty/hypoteka/>

Banky.cz (2021). *Banky.cz*. Dostupné 16.2.2022 z <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>

Česká národní banka (2021). *Opatření obecné povahy ke stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů*. Dostupné z https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/makroobezretnostni_politika/opatreni-obecne-povahy/ooop_i_2021_uverove_ukazatele.pdf

Česká národní banka (2022a). ČNB. *Česká národní banka. ARAD systém časových řad. Podíl hypotečních úvěrů na celkovém objemu úvěrů*. Dostupné 3.2.2022 z https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=27368&p_uka=6%2C7&p_strid=AABBFAF&p_od=201112&p_do=202112&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C#dump

Česká národní banka (2022b). ČNB. *Česká národní banka. ARAD systém časových řad. Zastoupení fixačního období podle jeho délky*. Dostupné 5.2.2022 z https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=50569&p_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5&p_strid=AABBAKA&p_od=201312&p_do=202112&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C

Česká národní banka (2022c). ČNB. *Česká národní banka*. Dostupné 5.2.2022 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/ltv/index.html>

Česká národní banka (2022d). ČNB. *Česká národní banka*. Dostupné 7.2.2022 z <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/ochrana-spotrebitele/rpsn/index.html>

Česká národní banka (2022e). ČNB. *Česká národní banka*. Dostupné 25.3.2022 z <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

Česká národní banka (2022f). *Tematický článek o finanční stabilitě 1/2022. Nastavování horní hranice pro ukazatel LTV v ČNB*. Dostupné 31.3. 2022 z <https://www.cnb.cz/cs/vyhledavani/?q=ltv>

Česká národní banka (2022g). ČNB. *Česká národní banka. Stručný přehled hlavních změn ve vydaných Doporučeních*. Dostupné 1.4.2022 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/>

Česká národní banka (2022h). ČNB. *Česká národní banka*. Dostupné 1.4.2022 z https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti_36_let/index.html

Česká národní banka (2022i). ČNB. *Česká národní banka*. Dostupné 1.4.2022 z https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dti_36_let/index.html

Česká národní banka (2022j). ČNB. *Česká národní banka*. Dostupné 10.4.2022 z <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/>

Česká Spořitelna (2022). *Česká spořitelna*. Dostupné 8.4. z <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

- Český statistický úřad (2022a). *Veřejná databáze*. Dostupné 1.2.2022 z <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-vyhledavani&vyhltext=n%C3%A1jemn%C3%AD+bydlen%C3%AD&bkvt=bsOhamVtbsOtIGJ5ZGxlbsOt&katalog=30781&pvo=SPCR553#w=>
- Český statistický úřad (2022b). *Český statistický úřad*. Dostupné 25.3.2022 z https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny
- Český statistický úřad (2022c). *Veřejná databáze*. Dostupné 25.3.2022 z <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=43&katalog=31779&pvo=CEN08C&pvo=CEN08C#w=>
- Český statistický úřad (2022d). *Veřejná databáze*. Dostupné 25.3.2022 z https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=43&katalog=31779&pvo=CEN080&pvo=CEN080&evo=v2300 !_CEN-SPO-BAZIC2005-Q_1#w=
- Český statistický úřad (2022e). *Český statistický úřad*. Dostupné 25.3.2022 z <https://www.czso.cz/csu/czso/index-cen-bytovych-nemovitosti-4-ctvrtleti-2021>
- Český statistický úřad (2022f). *Český statistický úřad*. Dostupné 9.4.2022 z <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/prumerne-mzdy-4-ctvrtleti-2021>
- ČSOB Stavební spořitelna (2020). *Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření*. Dostupné z <https://www.csobstavebni.cz/files/vop-stavebko-2021.pdf>
- ČSOB Stavební spořitelna (2022a). *ČSOB Stavební spořitelna*. Dostupné 10.4.2022 z <https://www.csobstavebni.cz/stavebni-sporeni>
- ČSOB Stavební spořitelna (2022b). *ČSOB Stavební spořitelna*. Dostupné 10.4.2022 z <https://www.csobstavebni.cz/files/sazebnik-uhrad-112022.pdf>
- Dvořák, P. (2005). *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. (3. vyd.). Praha, Česko: Linde Praha.
- FINANCE.cz (2022a). *FINANCE.cz*. Dostupné 4.2.2022 z <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/poskytovatele/>
- FINANCE.cz (2022b). *FINANCE.cz*. Dostupné 14.2.2022 z <https://www.finance.cz/zpravy/finance/383328-nezapomente-si-odecist-hypoteku-z-dani/>
- FINANCE.cz (2022c). *FINANCE.cz*. Dostupné 14.2.2022 z <https://www.finance.cz/bydleni/podpory-od-statu/urokova-dotace/>
- Forbes (2022). *Forbes*. Dostupné 7.2.2022 z <https://forbes.cz/hypoteky-uz-jen-pro-bohate-lide-ztracaji-o-uvery-zajem-nemohou-si-je-dovolit/>
- GEPARD FINANCE (2020). *Gepard. Finance pro život*. Dostupné 9.2.2022 z <https://www.gpf.cz/jak-dlouho-splacet-hypoteku>
- Golem finance (2021). *Hypotéky Golem*. Dostupné 10.4.2022 z <https://golemfinance.cz/2021/12/17/index-nedostupnosti-bydleni-prekonal-60-hranici/>
- Hejná, V. (2021). *Běžná údržba a drobné opravy. Co vše musí hradit nájemce v pronajatém bytě?* E15. FinExpert.cz Dostupné 1.2.2022 z <https://www.e15.cz/finexpert/bydlime/bezna-udrzba-a-drobne-opravy-co-vse-musi-hradit-najemce-v-pronajatem-byte-1377367>

- Hypo na míru (2022). *Hyponamíru*. Dostupné 16.2.2022. z <https://www.hyponamiru.cz/casto-kladene-dotazy/co-znamena-refinancovani-hypoteky/>
- HYPINDEX (2022). *Hypindex. Fincentrum Hypindex leden 2022: Sazby prudce rostou, hypoteční trh se ochlazuje*. Dostupné 20.2.2022 z <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-leden-2022-sazby-prudce-rostou-hypotecni-trh-se-ochlazuje/>
- Hypoteční banka (2022a). *Hypoteční banka. Člen skupiny ČSOB*. Dostupné 7.4.2022 z <https://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypoteka-na-bydleni/>
- Hypoteční banka (2022b). *Hypoteční banka. Člen skupiny ČSOB*. Dostupné 7.4.2022 z <https://www.hypotecnibanka.cz/vstupni-predpoklady-vypoctu/>
- Hypoteční banka (2022c). *Hypoteční banka. Člen skupiny ČSOB*. Dostupné z https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1866/hb_sazebnik_09_2021_web.pdf
- Jakešová, D. (2020). *iDnes. Banky u hypoték zpřísnily metr. Zajímá je hlavně stabilita příjmu*. Dostupné 8.4.2022 z https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypoteka-bydleni-uver-bonita-prijem-covid-19-koronavirus-pandemie-nemovitost-byt-banka-uveruschopnos.A200624_112923_pujcky_daja
- Krůta, D. (2017). *Hypindex*. Dostupné 3.2.2022 z <https://www.hypindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>
- Kurzy.cz (2022a). *Kurzycz*. Dostupné 13.2.2022 z <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/>
- Lukáš, V., & Kielar, P. (2014). *Stavební spoření a stavební spořitelny*. (2. vyd.). Praha, Česko: Ekopress.
- Mašek, A. (2022). *Hospodářské noviny. Zájem o hypotéky výrazně klesá. Lidi odrazují vysoké úroky, letos se mohou dostat až k šesti procentům*. Dostupné 19.2.2022 z <https://archiv.hn.cz/c1-67034910-zajem-o-hypoteky-vyrazne-klesa-lidi-odrazuji-vysoke-uroky-letos-se-mohou-dostat-az-k-sesti-procentum>
- mBank (2022). *mBank*. Dostupné 8.4.2022 z <https://www.mbank.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-a-refinancovani-hypoteky/>
- Menzelová, K. (2019). *Česká pozice. Informace pro svobodné lidi*. Dostupné 1.2.2022 z https://ceskapozice.lidovky.cz/tema/bydlet-ve-vlastnim-se-v-cesku-stalo-silnou-socialni-normou.A190625_152122_pozice-tema_lube
- Ministerstvo financí České republiky (2022a). *Ministerstvo financí České republiky*. Dostupné 18.2.2022 z <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/stavebni-sporitelny>
- Ministerstvo financí České republiky (2022b). *Ministerstvo financí České republiky. Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2022 včetně komentáře*. Dostupné 1.3.2022 z <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2021/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-46633>
- Ministerstvo financí České republiky (2022c). *Ministerstvo financí České republiky*. Dostupné 8.4.2022 z <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2022/ekonomika-letos-zvolni-na-12-inflace-do-47119>

- Modrá pyramida (2022). *Modrá pyramida*. Dostupné 8.4.2022 z <https://www.modrapyramida.cz/uvery-na-bydleni/hypouver>
- Modrá pyramida stavební spořitelna (2017). *Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření*. Dostupné z <https://www.modrapyramida.cz/getmedia/d20f6084-fa97-4e3c-b083-8b1e35b379e9/vseobecne-obchodni-podminky-7-4-17.pdf.aspx>
- Modul Servis (2022). *Historie hypoték*. Dostupné 3.2.2022 z <https://www.modulservis.cz/2017/05/22/historie-hypotek/>
- MONETA Money Bank (2022a). *MONETA Money Bank*. Dostupné 3.2.2022 z <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-hypotecni-uver>
- MONETA Money Bank (2022b). *MONETA Money Bank*. Dostupné 5.2.2022 z <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/jak-zjistujeme-bonitu-klienta->
- MONETA Money Bank (2022c). *MONETA Money Bank*. Dostupné 7.2.2022 <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/jake-jsou-poplatky-spojene-s-hypotekou->
- MONETA Money Bank (2022d). *MONETA Money Bank*. Dostupné 31.3.2022 z <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-ltv-u-hypoteky>
- MONETA Money Bank (2022e). *Hypoteční úvěry- úrokový lístek*. Dostupné z <https://www.moneta.cz/documents/20143/11740791/mmb-ul-hypoteky.pdf>
- MONETA Money Bank (2022f). *MONETA Money Bank*. Dostupné 2.4.2022 z <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>
- MONETA Money Bank (2022g). *Sazebník poplatků za produkty a služby pro fyzické osoby nepodnikatele*. Dostupné z <https://www.moneta.cz/documents/20143/11740785/mmb-sazebnik-hypoteky.pdf>
- MONETA Stavební spořitelna (2020). *Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření*. Dostupné z <https://www.moneta.cz/documents/20143/11819249/mss-vop-ss-04072020.pdf>
- MONETA Stavební spořitelna (2022a). *Přehled úrokových sazeb*. Dostupné z <https://www.moneta.cz/documents/20143/15583017/mss-prehled-urokovych-sazeb.pdf>
- MONETA Stavební spořitelna (2022b). *Sdělení banky*. Dostupné z <https://www.moneta.cz/documents/20143/11819153/mss-sdeleni-banky-01042022.pdf>
- MONETA Stavební spořitelna (2022c). *Sazebník úhrad za poskytované služby*. Dostupné z <https://www.moneta.cz/documents/20143/15583017/mss-sazebnik-uhrad-za-poskytovane-sluzby.pdf>
- Papoušek, V. (2017). *Hypotéka*. Brno, Česko: Václav Papoušek.
- Peníze.cz (2022). *Peníze.cz. Největší web o osobních financích*. Dostupné 16.2.2022 z <https://www.penize.cz/15718-jake-doklady-jsou-potreba-k-ziskani-hypoteky>
- Podlešák, P. (2021a). *REMAX Alfa*. Dostupné 3.2.2022 z <https://www.remmaxalfa.cz/vlastnicke-bydleni/>
- Podlešák, P. (2021b). *REMAX Alfa*. Dostupné 25.3.2022 z <https://www.remmaxalfa.cz/vliv-inflace-na-realitni-trh/>
- Radová, J., Málek, J., Jablonský, P., & Rada, M. (2011). *Finanční matematika pro každého*. (2. vyd.). Prah, Česko: Grada.

- Raiffeisen stavební spořitelna (2021). *Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření 2021*. Dostupné z <https://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/>
- Raiffeisen stavební spořitelna (2022). *Raiffeisen STAVEBNÍ SPOŘITELNA*. Dostupné 25.2.2022 z <https://www.rsts.cz/slovnicek/rpsn-dic.dic/>
- Raiffeisenbank (2022a). *Raiffeisenbank. Ceník produktů a služeb pro soukromé osoby*. Dostupné z <https://www.rb.cz/attachments/ceniky/cenik-pi-1.pdf>
- Raiffeisenbank (2022a). *Raiffeisenbank*. Dostupné 4.4.2022 z <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-na-bydleni?text=&atm=false&branchSegment=PERSONALFINANCE&openNow=false&openEveningsOrWeekend=false&barrierfree=false&cashDesk=false&depositAtm=false&contactlessAtm=false>
- Samec, T. (2019). *Jak zajistit dostupné bydlení?* Dostupné 1.2.2022 z <http://dostupnebydleni.soc.cas.cz/>
- Sreality.cz (2022). *Sreality.cz*. Dostupné 2.4.2022 z <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty?region=obec%20Beroun&velikost=3%2Bk3%2B1®ion-id=3579®ion-typ=municipality&vzdalenost=5>
- Státní fond podpory investic (2021). *Příručka pro žadatele o úvěr poskytovaného na pořízení obydlí*. Dostupné z https://sfpi.cz/vlastni_bydleni/vlastni-bydleni-dokumenty-a-metodicke-pokyny/
- Státní fond podpory investic (2022a). *SFPI. Státní fond podpory investic*. Dostupné 21.3.2022 z https://sfpi.cz/vlastni_bydleni/
- Státní fond podpory investic (2022b). *SFPI. Státní fond podpory investic*. Dostupné 21.3.2022 z <https://sfpi.cz/zakladni-sazba-eu-pro-cr/>
- Stavebky.cz (2022a). *Stavebky.cz. Úvěr ze stavebního spoření*. Dostupné 28.2.2022 z <https://www.stavebky.cz/uver-ze-stavebniho-sporeni/>
- Stavebky.cz (2022b). *Stavebky.cz. Víte jaký je rozdíl mezi překlenovacím úvěrem a aúvěrem ze stavebního spoření?* Dostupné 5.3.2022 z <https://www.stavebky.cz/vite-jaky-je-rozdil-mezi-preklenovacim-uverem-a-uverem-ze-stavebniho-sporeni/>
- Stavební spořitelna České spořitelny (2014). *Všeobecné obchodní podmínky Stavební spořitelny České spořitelny*. Dostupné z <https://gql.burinka.cz/media/2017/12/sscs-vseobecne-obchodni-podminky.pdf>
- Stavební spořitelna České spořitelny (2022). *Ceník stavební spořitelny České spořitelny*. Dostupné z https://gql.burinka.cz/media/2021/12/cenik_sscs_fo_ucinny_od_01_04_2022.pdf
- Stavební spořitelna České spořitelny (2022). *Ceník stavební spořitelny České spořitelny*. Dostupné z <https://gql.burinka.cz/media/2022/03/cenik-sscs-fo-ucinny-od-01-05-2022.pdf>
- Svačina, L. (2009). *Hypoindex*. Dostupné 5.2.2022. z <https://www.hypoindex.cz/clanky/jak-spolu-souvisi-hdp-a-hypoteky/>
- Svačina, L. (2011). *Hypoindex*. Dostupné 5.2.2022. z <https://www.hypoindex.cz/clanky/jak-ovlivnuje-nezamestnanost-zajem-o-hypoteky/>

Sýkora, F. (2019). *Hospodářské noviny. Nastal boom dlouhých fixací hypoték. Češi chtějí jistotu výhodných sazeb na roky dopředu, banky to kvitují.* Dostupné 6.2.2022 z <https://archiv.hn.cz/c1-66575850-pet-let-je-malo-cesi-si-oblibili-dlouhe-fixace-hypotek>

Syrový, P. (2009). *Financování vlastního bydlení.* (5. vyd.). Praha, Česko: Grada.

Šoba, O., & Širůček, M. (2017). *Finanční matematika v praxi.* (2. vyd.). Praha, Česko: Grada.

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (2021). *ÚOHS. Úřad pro ochranu hospodářské soutěže.* Dostupné 21.3.2022 z <https://www.uohs.cz/cs/informacni-centrum/tiskove-zpravy/verejna-podpora/3125-evropska-komise-upravila-vysi-zakladni-sazby-pro-vypocet-referencni-a-diskontni-sazby-v-ceske-republice.html>

Vichnarová, L., Nováková, J. (2007). *Stavíme: financování bydlení.* Brno, Česko: ERA.

zákon č.190/2004 Sb., o dluhopisech

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

zákon č.96/1993 Sb., o stavebním spoření

Seznam tabulek

Tab. 1: Stanovení hodnotícího čísla u jednotlivých stavebních spořitelen.....	29
Tab. 2: Parametry úvěru MONETA Money Bank pro LTV 90 %	44
Tab. 3 Měsíční umořovací plán úvěru (LTV 90 %) od MONETA Money Bank.....	45
Tab. 4: Měsíční umořovací plán úvěru (LTV 80 %) od MONETA Money Bank	47
Tab. 5: Parametry úvěru Raiffeisenbank pro LTV 90 %	48
Tab. 6: Měsíční umořovací plán úvěru (LTV 90 %) od Raiffeisenbank	49
Tab. 7: Parametry úvěru Raiffeisenbank pro LTV 80 %	50
Tab. 8: Měsíční umořovací plán úvěru (LTV 80 %) od Raiffeisenbank	51
Tab. 9: Parametry úvěru Hypoteční banky pro LTV 90 %.....	52
Tab. 10: Měsíční umořovací plán úvěru (LTV 90 %) od Hypoteční banky	53
Tab. 11: Parametry úvěru Hypoteční banky pro LTV 80 %.....	54
Tab. 12: Měsíční umořovací plán úvěru (LTV 80 %) od Hypoteční banky	55
Tab. 13: Přehled nabídek různých hypotečních bank	56
Tab. 14: Parametry stavebního spoření MONETA Money Bank.....	58
Tab. 15: Umořovací plán úvěru ze stavebního spoření od MONETA Stavební spořitelna	59
Tab. 16: Parametry stavebního spoření Stavební spořitelny České spořitelny	60
Tab. 17: Umořovací plán úvěru ze stavebního spoření od Stavební spořitelny České spořitelny	61
Tab. 18: Parametry stavebního spoření ČSOB	62
Tab. 19: Umořovací plán úvěru ze stavebního spoření od ČSOB Stavební spořitelny ..	63
Tab. 20: Přehled nabídek úvěrů různých spořitelen	64
Tab. 21: Umořovací plán úvěru (90 % LTV) ze Státního fondu podpory investic	66
Tab. 22: Umořovací plán úvěru (LTV 90 %) od MONETA Money Bank	67

Seznam obrázků

Obr. 1: Podíl vlastnického bydlení v evropských zemích	12
Obr. 2: Podíl hypotečních úvěrů na celkovém objemu úvěrů.....	14
Obr. 3: Struktura fixačních období u hypotečních úvěrů.....	17
Obr. 4: Vývoj úrokových sazeb v jednotlivých letech.....	18
Obr. 5: Průběh stavebního spoření.....	25
Obr. 6: Překlenovací úvěr	30
Obr. 7 Vývoj základní úrokové sazby Evropské unie pro ČR.....	33
Obr. 8: Vývoj průměrné roční míry inflace	35
Obr. 9: Inflace a ceny nemovitostí vyjádřené bazickým indexem (průměr 2015= 100)	36
Obr. 10: Hrubý domácí produkt a objem úvěrů.....	37
Obr. 11: Poměr měsíční splátky úvěru na měsíčním příjmu domácnosti	39

Abstrakt

Benešová, M. (2022). *Analýza možností financování bydlení v ČR* (Diplomová práce). Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta ekonomická, Česko.

Klíčová slova: bydlení, hypoteční úvěr, stavební spoření, LTV, DSTI, DTI, úroková sazba, jistina

Diplomová práce se zabývá analýzou jednotlivých možností financování vlastního bydlení v České republice. Cílem práce je jednotlivé možnosti popsat a následně je využít v praktické části. Teoretická část je zaměřena na popis bankovních produktů, které se pro financování používají. Dále jsou uvedeny vlivy, které mají dopad na trh nemovitostí a úvěrů. Zmíněny jsou také limity stanovené Českou národní bankou a dopad těchto limitů na hypoteční úvěry. Praktická část je věnována modelovým příkladům, ve kterých je řešeno financování pomocí hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření a úvěru ze Státního fondu podpory investic. Dílčí části obsahují také zhodnocení jednotlivých nabídek institucí a výběr nejvhodnější varianty pro konkrétní příklad.

Abstract

Benešová, M. (2022). *Analysis of housing financing possibilities in the Czech Republic* (Master's Thesis). University of West Bohemia, Faculty of Economics, Czech Republic.

Key words: housing, mortgage, building savings, LTV, DSTI, DTI, interest rate, principal

The Master's Thesis address analysis of individual possibilities of financing housing in the Czech Republic. The aim of the thesis is to describe the individual option and use them in the practical part. The theoretical part is focused on the description of banking products that are used for financing. The following are the influences that have an impact on the real estate market and credit market. The limits set by the Czech National Bank and the impact of these limits on mortgage loans are also mentioned. The practical part is addresses to model examples, in which financing is solved using a mortgage loan, a loan from a building society and a loan from the State Investment Support Fund. The partial

parts also contain an evaluation of the individual offers of the institutions and the selection of the most suitable option for a specific example.