

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA EKONOMICKÁ

Bakalářská práce

Financování bydlení v České republice

Financing of living in the Czech Republic

Kateřina Martanová

Plzeň 2023

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

„Financování bydlení v České republice“

vypracoval/a samostatně pod odborným dohledem vedoucí/vedoucího bakalářské práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

Plzeň dne 22. dubna 2023

v. r. *Kateřina Martanová*

Zásady pro vypracování práce

1. Vytvořte úvod do základní problematiky financování bydlení v České republice, vymezte cíl a metodiku řešení.
2. Zpracujte teoretickou část k dané problematice, definujte a vymezte základní pojmy, popište zdroje financování.
3. Definujte aktuální cenové relace, sazby a porovnejte výhodnost/nevýhodnost zdrojů financování, případně návrhů řešení.
4. Popište na konkrétní modelové rodině nejvýhodnější možnost financování bydlení a prezentujte data.
5. V závěru shrňte danou problematiku, výsledky šetření a odhadněte možný budoucí vývoj.

Poděkování

Touto cestou bych ráda poděkovala vedoucí své bakalářské práce, Ing. Janě Šturcové Ph.D., za její odborný dohled a věnovaný čas při zpracovávání práce a dále za její trpělivý přístup a ochotu.

Obsah

Úvod	6
Cíl a metodika práce.....	7
1 Historie a vývoj bydlení.....	8
1.1 Bydlení v době socialismu a vývoj ve 20. století.....	8
2 Alternativy bydlení	11
2.1 Nájemní bydlení	11
2.2 Vlastní bydlení	12
2.3 Bytová družstva.....	12
3 Hypoteční úvěr	13
3.1 Historie hypotečního úvěru	13
3.2 Druhy hypotečního úvěru.....	14
3.3 Podmínky pro poskytnutí hypotéky	15
3.4 Riziko splácení	16
3.5 Úroková sazba.....	17
3.6 Hypotéka a životní pojištění.....	18
4 Stavební spoření.....	20
4.1 Historie stavebního spoření.....	20
4.2 Princip stavebního spoření	21
4.3 Fáze spoření	22
4.4 Překlenovací úvěr.....	22
5 Další možnosti financování bydlení.....	23
5.1 Spotřebitelský úvěr.....	23
5.2 Státní příspěvek na bydlení	24
6 Krize bydlení v současné době	25

6.1	Stoupající ceny bydlení	25
6.2	Vývoj trhu v době koronaviru	26
6.3	Krize bydlení ve světě	27
6.4	Bankovní sektor	27
6.4.1	Konkurence	28
6.4.2	Digitalizace	28
7	Úvěrové ukazatele	30
8	Praktická část	32
8.1	Modelový příklad	32
8.1.1	Úvěrové ukazatele	33
8.1.2	Hypoteční úvěr	34
8.1.3	Stavební spoření	39
8.1.4	Porovnání výsledků	41
8.2	Vývoj cen nemovitostí	41
8.2.1	Index cen nemovitostí v letech 2014 - 2021	44
8.2.2	Objem poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení	45
	Závěr	47
	Seznam použitých zdrojů	49
	Seznam tabulek	53
	Seznam grafů	54
	Abstrakt	
	Abstract	

Úvod

Financování bydlení je v současné době, vzhledem k ekonomické situaci České republiky, velmi aktuálním tématem nejen pro mladé rodiny, ale pro velké množství občanů napříč všemi věkovými kategoriemi. Vysoká inflace a nadhodnocené ceny nemovitostí zapříčiňují, že se vlastního bydlení při stávajících cenách materiálu či pořizovacích cen dočká málokdo. I přes to je bydlení základní lidskou potřebou každého člověka a tématem, který je mnohdy mezi lidmi na denním pořádku, přináší s sebou radosti i strasti, otevírá nové životní etapy, uzavírá životní kapitoly a zaznamenává či naopak vytváří cenné vzpomínky.

Cílem této bakalářské práce je uvedení do problematiky bydlení, nemovitostí a možností jejich financování. Vzhledem k aktuálnosti tématu se s touto problematikou potýká každý člověk, jehož snahou je osamostatnit se či vytvořit bezpečné zázemí pro rodinu po zbytek života. Práce tudíž může být přínosným zdrojem informací a naskytnout nové úhly pohledu, jak konkrétní situace řešit.

V teoretické části jsou definovány alternativy bydlení včetně možnosti jejich financování, podmínek pro poskytnutí úvěrů a odborné terminologie. Zároveň je zde popsán i vývoj bydlení od dob socialismu až po koronavirovou a světovou krizi a bankovní sektor České republiky.

V praktické části je uveden modelový příklad rodiny, která řeší financování vlastního bydlení. Jsou zde popsány vhodné alternativy řešení, jejich porovnání a zhodnocení výhodnosti či nevýhodnosti a kladů i záporů u každé varianty. Dále je zde na konkrétních datech, grafech nebo v tabulkách zobrazen vývoj cen nemovitostí v posledních zhruba 10 letech.

Cíl a metodika práce

Cíl práce

Hlavním cílem této bakalářské práce bude definovat jednotlivé možnosti financování bydlení v České republice na základě teoretických stanovisek a následně tyto možnosti prezentovat na modelovém příkladu. Dále budou varianty porovnány dle výhodnosti. Dílčím cílem bude grafické znázornění situace na trhu s nemovitostmi v rozmezí posledního desetiletí.

Metodika práce

Informace a poznatky v teoretické části budou čerpány z odborné literatury, teoretických pramenů, elektronických zdrojů a zákonů.

Údaje uvedené v praktické části budou vycházet z aktuálních parametrů zmiňovaných bank, tudíž banky Raiffeisenbank a.s. a ČSOB Stavební spořitelna a.s., a dále se budou řídit dle aktuálně platných nařízení vyhlášených Českou národní bankou. Tyto bankovní instituce byly zvoleny na základě jejich dlouhodobé finanční stability a historie na trhu. Informace potřebné pro účely výpočtů v modelovém příkladu jsou dostupné na webových stránkách uvedených bank. Modelový příklad bude zobrazovat čtyřčlennou rodinu a hodnotit výhodnost jednotlivých možností financování vlastního bydlení. První variantou bude hypoteční úvěr, druhou variantou bude úvěr ze stavebního spoření. Dále budou vypočteny úvěrové ukazatele a roční umořovací plán. Data nezbytná ke zpracování grafů a tabulek v druhé kapitole praktické části budou čerpána z webových stránek Českého statistického úřadu.

1 Historie a vývoj bydlení

Bydlení patří k základním lidským potřebám. V souladu s dnešní dobou je ovšem realizace či koupě vlastního bydlení stále více náročná a nákladná, především pro mladé páry, které si přejí založit rodinu a přestěhovat se do vlastního bydlení, jelikož z dlouhodobého hlediska se nájemní bydlení nepovažuje za příliš perspektivní.

V podstatě lze konstatovat, že dnešní doba funguje na principu neustálého kolotoče kapitálu, dluhu a úroku, do kterého se lze velmi snadno a rychle „zamotat“. Již podle slov anglického ekonoma a zakladatele keynesiánství, Johna Maynarda Keynesa, akumulace kapitálu představuje pohon moderního světa. „Zdá se, že od těch dob až do dneška se moc hromadění majetku pomocí složeného úročení, jež po mnoho generací pokojně dřímala, znovu probudila k životu a nabrala na síle. A vliv složeného úročení může po dvou stoletích pořádně zatřást představivostí“ (Sedláček, 2017, s. 2).

Vývoj úroku se během století a let pozvolna měnil. Například pro Hebrejce dříve platilo pravidlo, že mohou půjčit na úrok pouze cizinci, ale nikoliv osobě z řad vlastního lidu, což poukazovalo především spíše na morální stránku věci. Půjčovali si hlavně chudí, aby pokryli své základní potřeby. Paradoxně se později situace změnila v opak, kdy bohatí své úvěry využívali pro různé investice.

Postupem času se hodnota peněz, dluhů a úroků transformovala do podoby, jakou známe dnes a která hýbe většinou společností. Došlo k rozvětvení na fiskální a monetární politiku, díky čemuž se daří stabilizovat či naopak stimulovat ekonomický růst a vývoj. Ovšem i tento systém si nese svá rizika, ač se to na první pohled nemusí zdát. Při nesprávné regulaci, ať už fiskální či monetární politiky, se dostaví nulový nebo dokonce minusový efekt, který může karty obrátit v neprospěch společnosti. (Sedláček, 2017)

1.1 Bydlení v době socialismu a vývoj ve 20. století

Bydlení v době socialismu přinášelo své výhody i nevýhody. Nedostatek bytů pro řadu lidí představoval riziko, oproti tomu státní byty nabízely lidem sociální jistotu a kdo již takový byt získal, mohl se spolehnout, že při splácení nájmu nezplatí více než „pár korun“. Mzdy byly v té době mnohonásobně nižší než v současné době, tudíž je až k údivu, že dle vyhlášek z roku 1964 člověk zaplatil za metr čtvereční dvě koruny a padesát haléřů. Oproti roku 2021, kdy průměrná mzda činí zhruba 38 000 Kč měsíčně,

se toto částka zdá být neskutečná. Až do roku 1989 nedocházelo k žádným výkyvům, ceny byly v podstatě neměnné, jelikož se neměnila ani právní legislativa. Byt o 70 m² stál za měsíc zhruba 175 korun, samozřejmě v poměru k průměrnému hrubému měsíčnímu platu, který činil asi 3 200 Kč. Všechny lokality si byly rovné a nerozlišovaly se vyšší sazby v Praze oproti menším obcím a opačně. Všichni a všechno si bylo zkrátka ekonomicky rovné.

Radikální změny přicházely až v roce 1990, kdy se dynamicky začal měnit i trh. Nebylo dále možné přehlížet reálnou hodnotu nemovitostí. Ceny a nájmy rostly i včetně energií a celkových nákladů na bydlení.

Pokud se vrátíme zpět k roku 1946, kdy se země potýkala s poválečnými ztrátami a počet vystavěných bytů se pohyboval okolo 4 200, do pěti let narostl pouze na 63 000 bytů, což je velmi špatné vzhledem k tehdejší situaci a sociálním problémům. Vláda tedy začala jednat a nejvýhodnějším řešením se zdálo být uvolnění bytů v Sudetech a pohraničních oblastech, do kterých se nastěhovali Němci. Jistý úspěch to mělo, ale samozřejmě spousta objektů časem chátrala, pokud nedocházelo k osídlení všech oblastí, a tak se stalo, že se počet se snížil o 12,1 %. Vzhledem ke znárodnění stavebního sektoru vznikla společnost Stavoprojekt. Lidé se z odlehlých lokací začali stěhovat do větších měst za práci a průmyslem, zejména do Prahy, Brna a Plzně, o které byl velký zájem, a tak opatření neměla v podstatě natolik velký efekt, aby se situace neopakovala. Princip bytových fondů také dospěl ke změnám. V důsledku znárodnění nikdo nemohl nemovitost vlastnit, veškerý majetek propadl státu. Koneckonců chátrání bylo implikací tohoto kroku, protože lidé neměli žádnou motivaci budovat vlastní bydlení, pakliže jim nepatřilo.

V padesátých letech 20. století byla situace ještě horší, a tak v roce 1956 konečně došlo k pokroku a začaly nové výstavby. Byly povoleny pouze určité standardy, v jejichž duchu se výstavba mohla vyvíjet. Počet bytů vzrostl asi o 60 %. Také došlo ke vzniku tzv. „novomanželské půjčky“, jejímž cílem bylo především udělat dostupnější začátky mladým párům, které si chtěly vybudovat zázemí a založit rodinu. Maximální limit této půjčky byl povolen na částku 7 200 Kč, což odpovídalo zhruba průměrnému výdělku za půl roku. Pokud chtěl klient této možnosti využít, musel splňovat 3 základní podmínky pro její poskytnutí, a to dosahovat maximálně 30 let věku, mít hrubý měsíční příjem maximálně do 5 000 Kč a uzavřít manželství k platné právní legislativě.

Na základě zákona o družstevní výstavbě z roku 1959 došlo k rozvoji a zájmu o bytová družstva, a tudíž o družstevní bydlení. Pro vstup bylo potřeba vlastnit dostatečně velký finanční kapitál. Družstva se dočkala poměrně velké podpory ze státní strany a bylo jim darováno mnoho pozemků. Vystavěné byty přecházely do družstevního vlastnictví i včetně prodejního oprávnění. Tento způsob bydlení nabyl velké oblibě, dokonce vyššího zájmu, než byl například o státní bydlení.

Jak již bylo zmíněno, státní bydlení bylo výhodné především díky nízké ceně a rodina tak ušetřila, ovšem dostat se ke státnímu bytu bylo velmi obtížné a mnozí se toho ani nedočkali. Stejně náklady jako u státních bytů byly vynaloženy pro podnikové bydlení, které sloužilo především pro dlouhodobé zaměstnance jednotlivých firem. Dále začala etapa výstavby rodinných domů, které už ovšem musely být hrazeny z vlastních úspor a ve výjimečných situacích díky půjčkám.

V sedmdesátých a osmdesátých letech 20. století nastal obrovský zlom a začala etapa enormní výstavby tzv. panelákového bydlení, kdy se v tomto ohledu zapsal do historie rok 1975 s celkovým počtem 96 tisíc úspěšných kolaudací. Betonová výstavba se stále rozrůstala a z volných okolních prostorů se budovaly rozlehlé městské sítě a aglomerace, kdy se přítomnost obyvatel koncentrovala do městských čtvrtí, a nikoliv do centra dění. Fenomén zalidněných sídlišť přetrvává do dnešní doby, i přesto, že nové výstavby se již na jejich budování nesoustředí a developéři raději investují do jiných alternativ.

Za pár let lidé pochopili, že investice do nemovitosti je jeden z nejlepších způsobů investování s uchovanou hodnotou, které přináší z dlouhodobého hlediska samé benefity napříč generacemi, a tudíž na scénu přišel další trend v podobě rekreačních objektů, zahrádek, chalup a chat, zkrátka pro mnoho lidí to bylo místo jako druhý domov na letní období. Nejen, že se jednalo o výhodnou investici, ale z pohledu společnosti také o jakousi okolnost a určování společenské třídy a majetku nebo bohatství jedince. V této době bylo i velmi omezené cestování a s tím spojená svoboda, tudíž péče o vlastní majetek a zahradu přinášela lidem hodně radosti. Posun průmyslu, hlavně automobilového, zlehčoval snadnější cestování a dostupnost vzdálenějších oblastí, což také přispělo k velké oblibě tzv. „druhého domova“. (Sovová, 2018)

2 Alternativy bydlení

Bydlení v současné době nabízí mnoho alternativ, ze kterých si každý člověk může zvolit, a to samozřejmě v souvislosti s jeho osobními preferencemi, ať už se jedná o výběr podle lokality, rozměrů bytu či domu, finančních prostředků nebo dalších specifických požadavků. Obecně lze konstatovat, že velkou roli při pořizování bydlení hraje tzv. uchovaná hodnota, která představuje značný rozdíl mezi financováním vlastního a nájemního bydlení v dlouhodobém horizontu. (finance.cz, n. d.)

2.1 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení je výhodné především pro lidi, kteří nechtějí v určitém životním období setrávat na stejném místě nebo se potřebují dočasně přestěhovat do jiného města či obce například kvůli studiu, zaměstnání nebo jiným událostem. V současné době se pořizovací cena bytů a domů stále zvyšuje a s tím roste i cena podnájmu. Spousta lidí, kteří si mohou koupit nemovitosti dovolit, vkládá peníze do investičních bytů, které pak poslouží k pronájmu. Děje se tak především v centrech velkých měst, například v Praze, což pak ovšem ztěžuje situaci mladé generaci, která si zvolí cestu vlastního bydlení.

Komerční pronájem tvoří marži zejména pro majitele investičního bytu a její výše se odvíjí od lokality a velikosti bytů. Cena se tak může pohybovat, pokud uvedeme jako příklad Prahu v roce 2021, okolo 400 Kč/m², jak je patrné z inzercí, ovšem faktorů ovlivňujících částku je více. Prahu obecně považujeme za nejdražší lokalitu v České republice, v Brně a Ostravě už ceny mírně klesají, avšak v porovnání s malými městy jsou částky až několikanásobně vyšší. Z hlediska daleké budoucnosti představuje tento typ pronájmu uchovanou hodnotu téměř nulovou a může být rizikový například pro seniory, pro které nemusí být v pozdějším věku nájemné adekvátní.

Méně častým typem pronájmu jsou obecní byty, jejichž majitelem je město nebo obec a jsou přidělovány zejména sociálně slabším rodinám. Tyto byty jsou v mnohých případech částečně vybavené, například kuchyňskou linkou nebo nábytkem, tudíž ušetří rodinám náklady na vybavení a rekonstrukci, kterou v případě potřeby opět zřizuje město či obec. Nevýhodou je minimální volnost při zařizování podle vlastního vkusu a nepředvídatelnost nájemného do dalších let. (finance.cz, n. d.)

2.2 Vlastní bydlení

Vlastní bydlení je upřednostňováno širokým spektrem lidí všech věkových kategorií. U této alternativy již nelze konstatovat, že uchovaná hodnota je vysoká, protože majetek může zdědit další generace v rodině, oproti tomu jsou ovšem stejně tak vysoké pořizovací náklady, které po období covidové pandemie a vlivem inflace ještě více vzrostly, tudíž našetřit si takovou částku je pro lidi s průměrným příjmem téměř nemožné. Řešením je v takové situaci půjčka a je několik možností, jaký druh půjčky a splátek zvolit, zda stavební spoření či hypotéku. Trh je dynamický a podmínky se mění, obecně platí, že bankovní instituce požadují 10–20 % procent ceny do základu a zbylých 90-80 % žadatelé poskytnou (při splnění dalších nezbytných podmínek). (moneta.cz, 2021)

Bohužel oproti růstu cen nemovitostí zůstává nárůst průměrného platu v pozadí. Zatímco rok 2015 byl cenově příznivý, nakonec došlo ke zlomu a do roku 2021 statistiky uvádí nárůst za m² až o 75 %. Pro představu, v roce 2015 byla cena cca 41 800 Kč/m², v roce 2021 je to již cca 73 800 Kč/m². (Silný, 2021)

I přes velký finanční závazek je koupě nemovitosti plnohodnotná investice, která má do budoucna rozhodně smysl a která přináší zisk v podobě zabezpečeného bydlení jak pro život rodičů, tak pro zjednodušení potencionálního bydlení jejich dětí nebo vnoučat.

2.3 Bytová družstva

„Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání“ (zákon č. 90/2012 Sb., 2012, § 552 odst. 1).

Pro založení družstva je nutný počet minimálně tří členů, ovšem může být i více členů. Členovi družstva je stanoveno adekvátní nájemné, které zároveň zahrnuje i rekonstrukce, případné opravy nebo poplatky, které pravidelně platí a při vstupu do družstva členský vklad. Vlastníkem bytu zůstává družstvo samotné. Družstvo je povinno se řídit podle platných stanov.

Výhodou je snadnější získání bydlení bez nutnosti hypotéky a také byla zrušena daň z nabytí nemovitých věcí. Nevýhodou je, že po splacení vkladu nemusí být byt převeden do osobního vlastnictví, ovšem to záleží na konkrétním družstvu. (Šebestíková, 2016)

3 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je jednou z nejoblíbenějších a nejrozšířenějších možností financování vlastního bydlení, především v dnešní „dluhové době“ pro mnohé občany spíše nutností. Typické je pro něj zajištění formou zástavního práva k nemovitosti, což na jednu stranu ubírá na volnosti s jejím disponováním. Úvěr je vhodný jak pro financování vlastního bydlení, tak pro koupi investičního bytu k pronájmu, rekonstrukci stávajícího bydlení, ale i pro dědické či rozvodové vypořádání.

3.1 Historie hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr se začal formovat již v 18. století. První institucí, která se touto problematikou zabývala, se stala Hypoteční banka království českého, která zároveň inspirovala ke vzniku další instituce. Vlivem první a druhé světové války se jeho vývoj ovšem značně pozastavil, a to v důsledku obrovského ekonomického dopadu na naši zemi. Znovuobnovení nastalo až o několik let později, jelikož zřízený Protektorát Čechy a Morava v letech 1939-1945 situaci nijak nepodpořil. (Krůta, 2017)

Riziková situace nastala ve chvíli, kdy začaly ceny nemovitostí značně kolísat. Jednalo se o poválečnou inflaci, která ovšem měla za následek i globální snížení státního dluhu, což částečně poválečnou situaci státu napomohlo. (Novotný, 2020)

V roce 1995 se dostávaly hypotéky opět do popředí a začaly se poskytovat první úvěry. Tento rok také došlo k ukotvení právní legislativy v oblasti hypotečních úvěrů a hypotečního bankovníctví. Za zmínku stojí to, že za vznikem legislativy stojí hypoteční zástavní listy, které upravoval zákon o dluhopisech a které finanční instituce prodávaly. (Dvořák, 2005)

Princip poskytování hypotéky tedy fungoval na základě zástavních listů a prvním krokem bylo získat investora. Zajímavostí je, že v určitých případech byla stanovena maximální výše z ceny, které bylo možné na základě odborných odhadů na zástavní listy dosáhnout. Pokud se jednalo o domy, pohybovalo se maximum okolo 50 %, pokud se jednalo o pozemky, vzrostla částka na 75 %. (Krůta, 2017)

3.2 Druhy hypotečního úvěru

Dle Ministerstva financí České republiky (2019) je hypoteční úvěr legislativně upraven na základě zákona č. 257/2016 Sb., který je v platnosti od 1. prosince roku 2016 a pojednává o komplexním přehledu spotřebitelských úvěrů. Zákon upravuje nejdůležitější spotřebitelská zajištění, mezi která patří například ukládání a regulace sankcí za pozdní splátky úvěru, předčasné splácení, schopnost splácení úvěru a další vymezení a definuje striktní pravidla a kroky pro poskytování i splácení úvěrů pro příslušné instituce či dlužníky. (Ministerstvo financí České republiky, 2019)

Obecně lze rozdělit hypoteční úvěry na:

- účelové,
- neúčelové, tzv. americká hypotéka.

Účelové úvěry slouží především pro jakoukoliv aktivitu týkající se realizace či koupě bydlení. Může se jednat o pořízení nemovitosti nebo stavební parcely, rekonstrukce nebo jakékoliv opravy stávajícího bydlení, ale například i o různá dědická nebo rozvodová vypořádání, kdy je třeba druhou stranu vyplatit. Předmětem účelového úvěru jsou tudíž rodinné domy, byty, stavební parcely, garáže, zahrady, činnosti týkající se práce na pozemku.

Neúčelový úvěr slouží především na ostatní aktivity, které se naopak bydlení netýkají (ale mohou), nedefinuje žádná vymezení, kterými by se při zřizování musel žadatel řídit. Typickým příkladem je pořízení automobilu či jiného dopravního prostředku, stroje, elektronického zařízení. Používá se i k financování vzdělávacích činností, což může být studium v zahraničí nebo na soukromé škole. Někteří lidé tento typ úvěru využívají pro rekreační účely jako je investice do dovolené v zahraničí, vánoční dárky a jiné osobní účely.

Častější je hypotéka účelová, jelikož jak již bylo v práci zmíněno, lidé raději investují do věcí s dlouhodobou uchovanou hodnotou, což je jednoznačně investice do nemovitosti, nikoliv do zahraniční dovolené.

Hypoteční úvěr se člení i podle toho, jakým způsobem se člověk rozhodne hradit splátky, dělí se tedy na:

- anuitní, kdy se hradí stále stejná výše částky,
- progresivní, kdy se hradí nižší splátky a postupem času se navyšují,
- degresivní, kdy se hradí výše nastavené částky a později se snižuje. (finance.cz, n. d.)

3.3 Podmínky pro poskytnutí hypotéky

Podmínky pro poskytování úvěrů jsou řízeny pravidly, jednak příslušným zákonem, jak již bylo zmíněno, a jednak pravidly stanovenými Českou národní bankou a pravidly konkrétní banky, u které je o úvěr žádáno.

První základní podmínkou je plnoletost, tudíž v České republice dovršení 18 let věku a zároveň pobyt v České republice, případně alespoň v rámci Evropské unie přechodný pobyt v České republice. Dalším faktorem, který má rozhodně velkou váhu a na který banky přihlížejí, je schopnost splácet, tudíž je nutné vykazovat mzdu ze zaměstnání či ziskovost a příjem z podnikání formou daňového přiznání, obvykle lze i doložit příjem z nájmu, z pobírání rodičovského příspěvku nebo starobního důchodu a dalších. Příjem musí být jasně, důvěrně a věcně prokazatelný. Dále bude banku zajímat bonita, což znamená posouzení historie výdajů žadatele, historie jeho splacených nebo stávajících úvěrů a vyhodnocení, zda bude schopen závazky včas splácet bez problémů. Sledují se i výdaje z kreditních karet a následně se porovnávají celkové příjmy a výdaje. Rizikem může být v určitých případech stávající úvěr, jelikož jak banka předpokládá, z dlouhodobého hlediska se může stát, že dlužník nebude finanční situaci zvládat. Bonita klienta se dá zajistit u bankovních institucí nebo u kvalifikovaného hypotečního poradce. Nezbytné je i prověření v registru dlužníků v minulých letech. Krajní případ je exekuce nebo insolvence, v této situaci banka úvěr klientovi za žádných okolností neposkytne. Minimální záznamy se mohou tolerovat, ovšem za cenu vyššího úroku, ale to záleží na konkrétní bance, přístup je individuální. Dalším faktorem je zástava nemovitosti nebo více nemovitostí, v součtu musí hodnota tvořit částku obvykle vyšší, než je samotná výše hypotéky. Může se jednat i o nemovitost, na kterou bude úvěr použit. (banky.cz, n. d.)

V současné době banky půjčují maximálně 90 % do hodnoty nemovitosti („Loan to Value“). V případě, že by chtěl klient peníze vložit do investičního bytu, podmínky se

mění a dostane pouze 80 % z hodnoty nemovitosti. Podle ukazatele poměru splátek vůči čistému měsíčnímu příjmu („Debt Service to Income“) je hranice nastavena na 45 %, při vyšším procentu již vzniká riziko. (Česká národní banka, 2022)

3.4 Riziko splácení

Zřízení hypotečního úvěru s sebou nese ovšem také jistá rizika. Mnoho lidí se bojí budoucí výše splátek a toho, zda se ekonomická situace nebude nějak dramaticky měnit v jejich neprospěch. Samozřejmě nelze s jistotou předpokládat, jaký bude vývoj ekonomického sektoru České republiky v následujících 20 letech, ale stabilita splátek hypotéky by se neměla výrazně lišit a rozhodně by neměla narůst do mnohonásobně vyšších částek, a to i přesto, že výše úrokových sazeb se oproti tomu lišit může. Toto je značně výhodnější oproti nájemnímu bydlení, kde je zřejmé, že nájem bude v následujících letech stoupat či naopak může klesnout, ale nic není zaručeno. V případě hypotéky jde snáze stanovit, kolem jaké částky se budou splátky pohybovat v příštích deseti nebo třeba i dvaceti letech.

Riziko může představovat i nedostatečná kalkulace celkových nákladů na bydlení, zejména například, pokud se rodina rozhodne postavit vlastní nemovitost. V tomto případě je nezbytné zohlednit i ostatní výdaje spojené se stavbou, jelikož při špatném odhadu by rodinný rozpočet mohl stoupnout až dvojnásobně, což při snaze minimalizovat náklady v rámci možností rozhodně není žádoucí. Je několik možností, jak následně tyto situace řešit. Jednou z nich je zřízení spotřebitelského úvěru, ale to není příliš efektivní. Dle doporučení rodina může při žádosti o úvěr počítat s menší rezervou anebo zbytek vybavení a nábytku financovat z vlastních úspor. Tímto může předejít případným komplikacím.

Klient by měl předvídat a počítat s případnou ztrátou příjmu nebo dočasnou neschopností své závazky splácet, a tudíž tvorba tzv. „finančního polštáře“ není na škodu. Již při výběru poskytovatele úvěru je vhodné se zaměřit a porovnat nejvýhodnější nabídku nejen v aktuálním okamžiku, ale i do dalších let, což se postupem času může projevit jako velmi chytrý a efektivní krok, který budoucí splácení „usnadní“, například se klient vyhne různým poplatkům, které by jinde ani platit nemusel. V dnešní době je již spoustu způsobů, jak nabídky jednotlivých bank porovnat, ať už cestou nezávislých hypotečních

kalkulaček dostupných na internetu nebo využití služeb odborného hypotečního poradce, každopádně je důležité tento krok nepodceňovat. (Syrový, 2009)

3.5 Úroková sazba

Úroková sazba je jedním z hlavních ukazatelů úvěru, který ve své podstatě procentuálně vyjadřuje cenu za vypůjčený objem peněz. Vztahuje se k různým časovým úsekům, avšak v praxi je nejčastěji vyjadřována jako roční. (Kohout, 2013)

Při stanovení úrokové sazby se banka orientuje podle těchto faktorů:

- účel úvěru – stanovuje, na co bude úvěr využit,
- zajištění úvěru – znamená zástavní právo k nemovitosti, může obsahovat i jiné nemovitosti a vinkulaci pojistného plnění na pojištění nemovitosti (chrání před nahodilou událostí, např. požár, pojišťovna vyplatí nejprve banku),
- fixace – časové období, během kterého je zaručeno procento úrokové sazby, ovlivňuje délku splácení i konečnou částku,
- bonita – schopnost klienta dodržet své závazky.

Zpravidla nejnižší úrokové sazby se poskytují za účelem financování vlastního bydlení. Tento typ úvěru představuje pro banku nejmenší rizikovost a hrozbu, že klient nebude schopen dostát závazkům. O poznání vyšší jsou úrokové sazby u půjček za účelem pronájmu, jelikož klient nebude investovat do „vlastního“ a záleží, s jakou úspěšností se shledá u pronájmu či zda se mu bude dařit nemovitost dlouhodobě pronajímat. Úroková sazba opět vzroste v případě tzv. americké hypotéky, kdy klient financuje vlastní nemovitost, ovšem není nijak účelově zavázán, na co finanční prostředky využije. Může se jednat o rekonstrukci, vybavení domácnosti či drobnou úpravu. Nejvyšší úrokové sazby jsou u neúčelových hypoték, kdy využití finančních prostředků není jasně definováno a specifikováno.

Fixace znamená časové období, ve kterém je výše úrokové sazby neměnná. Výhodou je, že klient jasně ví, s jakou částkou bude moci v následujících letech počítat. Na druhou stranu to nese i své nevýhody, například to, že čím delší dobu je částka zafixována, tím vyšší finanční obnos klient v konečné sumě zaplatí. Tudíž čím delší je fixace, tím více se zaplatí při úrokové sazbě. Je třeba promyslet všechny varianty budoucího splácení, například potencionální předčasné splácení nebo refinancování hypotéky a podle toho

volit délku fixace, jelikož v případě nedodržení sjednaných smluvních podmínek hrozí vysoké sankce.

Orientační úrokové sazby je možné porovnat v dokumentech banky a určit si tak přibližnou cenu, která bude směřovat ke konečné částce. Obecně lze konstatovat, že krátká fixace je nejvhodnější pro klienty, kteří kladou důraz na vyšší úvěr, ovšem za cenu zvýšené rizikovosti.

Po skončení fixace je na úvaze banky, jakou úrokovou sazbu nadále zvolí. V jejím vlastním zájmu ovšem je, aby sazby byly pro klienty z hlediska splácení reálné. V opačném případě by mohlo dojít k úpadku poskytování úvěrů, čímž by banka postupně ztrácela na ziskovosti a přicházela o klienty.

Výše sazeb se odvíjí především od míry inflace, čím vyšší je, tím více sazby rostou. Regulaci tohoto trhu řídí Česká národní banka, která se zvyšováním sazeb snaží stabilizovat oběh peněz v ekonomice. V roce 1998 se inflace vyšplhala až na 10,7 %. Je nutno zmínit, že tou dobou rostly stejně rychle i mzdy, tudíž se situace úvěrů a splátek nijak nedotkla, jelikož veškeré ceny se zvyšovaly zhruba o stejné procento a nedocházelo k žádnému negativnímu dopadu. Pokud by rostly pouze sazby, situace by se začala vyvíjet zcela jiným směrem. Jak již bylo zmíněno, kratší doba fixace představuje vyšší riziko, se kterým je třeba počítat, protože úvěr by se jinak nemusel vyplatit. (Srovnej, 2009)

3.6 Hypotéka a životní pojištění

Anuita je výraz pro stálou a neměnnou platbu, která probíhá v pravidelných časových úsecích a je to nejčastější způsob, jak splatit úvěr. Skládá se z úroků a jistiny a je typická pro klasické hypotéky. Druhým způsobem, který si lze pro splátky zvolit, je kombinace hypotéky a životního pojištění, kdy se splácí nejen úroky bance, ale i jistina s tím rozdílem, že tentokrát nikoliv bance, ale příslušné životní pojišťovně. Po uplynutí doby splatnosti vzniká klientovi nárok na výběr životní pojistky, kterým uhradí hypotéku.

I v tomto případě existují varianty pojištění:

Kapitálové životní pojištění, které poskytuje větší jistotu a garanci velikosti částky, kterou se pokryje úvěr.

Investiční životní pojištění, které přináší větší riziko podle aktuálního vývoje trhu. V případě negativního vývoje je doplacení finančních prostředků čistě v klientových rukách (z vlastních úspor).

Zpravidla při této kombinaci bývá úroková sazba o něco nižší než je v klasických příkladech, jelikož nehrozí vysoká rizikovost jako v ostatních případech. Výhodné je zejména z důvodu rizika smrti, kdy se pojistník snaží zabezpečit a finančně zaopatřit svou rodinu proti budoucím možným hrozbám.

Mezi další výhody této kombinace lze zahrnout:

- výnosnost vlastních prostředků v rámci životního pojištění,
- vyšší zisk než je samotný úvěr – zhodnocení peněz (v závislosti na tom, kde konkrétně jsou uloženy),
- pojištění po celou dobu splátek,
- úspory na daních vlivem životního pojištění – nutná kalkulace pro přehled výhodnosti.

Může se zdát, že převládají samá pozitiva, ovšem na celkové porovnání klasické hypotéky a kombinace s životním pojištěním závisí mnoho faktorů, a proto toto není dostačující pro určení výhodnosti či nevýhodnosti jedné nebo druhé varianty. Například úspora na daních mnohdy netvoří převratně ulehčující částku. (Marek, n. d.)

4 Stavební spoření

Stavební spoření pomáhá klientovi šetřit peníze a poté, rovněž jako u hypotéky, investovat celkovou výši do nemovitosti nebo případné modernizace a opravy bydlení, ovšem není jasně vymezeno, na co by měl peníze použít. Legislativně je upraveno v zákoně č. 96/1993 Sb., platného k 6. 4. 2016. Princip spoření se od hypotečního úvěru se značně liší. V první fázi je nutno zvolit si konečnou částku, na kterou klient bude chtít ve výsledku dosáhnout a na kterou bude měsíčně odvádět peníze příslušné stavební spořitelně. Předem se stanovuje i lhůta, po kterou bude muset tento proces dodržovat, aniž by mohl částku dříve vybrat. Dle zákona nemohou klienti vybrat peníze po dobu 6 let, aby zároveň dosáhli na státní podporu. (Bureš, 2018)

4.1 Historie stavebního spoření

Základy stavebního spoření byly údajně položeny v Anglii v roce 1775, kdy se také zrodila historicky první stavební spořitelna, která nesla název Building Society. Obdobný vývoj byl později patrný hlavně v Rakousku a Německu, kde první spořitelna vznikla v roce 1855. V letech 1924-1929 však došlo k opravdovému vzrůstu těchto institucí a zároveň se začaly dostávat do povědomí a popředí ve společnosti. V době měnové reformy byl zaznamenán obrovský zájem o nemovitosti a především byty, tudíž poptávka po možnostech jejich financování se opět zvýšila a dodala spoření větší popularitu. Po roce 1973, kdy docházelo k ekonomické krizi, tento zájem postupně opadl, ale v devadesátých letech při expanzi se navrátil zpět. V této době se stavební spoření také začalo rozvíjet především v České republice. První právní legislativa vstoupila v platnost roku 1973, byl jím zákon o stavebním spoření. (Asociace českých stavebních spořitel, n. d.)

První rok se uzavřelo zhruba 220 tisíc smluv a úrok se pohyboval okolo 2 % či 3 % ročně. Klienti měli šanci získat až 4 500 Kč z jejich roční vložené výše. Nejúspěšnějším rokem byl rok 2001, kdy uzavření počtu smluv bylo enormní. Celková výše uzavřených smluv dosáhla 16 miliard korun. Později se státní podpora snížila na 15 %. Po roce 2016 vláda zamezila úvěrům na půjčování 100% požadované částky. V současnosti si drtivá většina Čechů zřídila stavební spoření. (Hovorková, 2018)

4.2 Princip stavebního spoření

Stavební spoření je v současné době velmi oblíbené, umožňuje kombinovat spoření vlastních vložených finančních prostředků se státním příspěvkem, díky čemuž se zhodnocení může zvýšit z 1 % na 3 %. Dále umožňuje výhodný úvěr či hypoteční financování po minimálně 2 letech financování za předpokladu, že naspořená částka činí alespoň 30 % z požadované úvěrové částky. Pokud by někdo chtěl později peníze vybrat a využít, může, ovšem celková doba spoření je ze zákona stanovena na 6 let. U některých spořitelen se naopak při dřívějším vypovězení smlouvy účtují poplatky za předčasný výběr.

Mezi výhody stavebního spoření patří zejména kombinace šetření finančních prostředků a poskytnutí úvěru v tentýž čas, samozřejmě i s možností hypotéky. Dalším příkladem, který je při rozhodování klientů jistě důležitý, je státní příspěvek či různé bonusy, tudíž zhodnocení může být i více než dvojnásobné, ovšem v závislosti na individuálních podmínkách každé spořitelny. Využití naspořených peněz není nijak limitováno, klient je může investovat do čehokoliv, ať už se jedná o bydlení nebo koupi automobilu. Vložení prostředků je bezpečné, jelikož zákonné pojištění zajišťuje pojištění do 100 000 euro.

Nevýhodou je omezená manipulace s penězi, při dynamičnosti trhu úrokové sazby mohou kolísat. S tím souvisí i různé poplatky, které se k tomu vážou. Státní podpora je motivující, ale v návaznosti na vládní nařízení se také může měnit a snižovat a nelze předpokládat, že zhodnocení bude po celou dobu fixní.

Při výběru stavební spořitelny je dobré porovnávat úrokové sazby, vstupní poplatek při podepisování smlouvy a poplatek za vedení spořicího účtu. Dále klient může přihlížet k individuálním bonusovým nabídkám a akcím a samozřejmě může porovnat i možnosti případného hypotečního úvěru. (banky.cz, 2020)

Pro stavební spoření platí obdobné podmínky jako pro hypoteční úvěr, je nutné být občanem České republiky a dovršit plnoletosti. Lze spořit i dětem do 18 let, kdy má dispoziční práva k účtu jejich zákonný zástupce. Aktuálně stát přispívá 10 % z výše ročního vkladu, nejvýše musí naspořená částka tvořit 2 000 Kč. (Chládková, 2021)

4.3 Fáze spoření

První fáze se nazývá spořicí fáze. Dochází k šetření financí klienta a připisování státní podpory a zároveň úročení dle aktuální úrokové sazby u příslušné spořitelny. Je to tudíž výhodná kombinace, jak například našetřit dětem a peníze zhodnotit, kde není nutnost jakékoliv investice a žádné omezení.

Druhá fáze je úvěrová. Půjčené peníze většina klientů investuje do nemovitostí. (csobstavebni.cz, n. d.)

4.4 Překlenovací úvěr

Možností pro financování bydlení může být také překlenovací úvěr. Jeho výhoda spočívá v tom, pokud je čekací doba na schválení úvěru pro klienta příliš dlouhá a nepřijatelná, lze ho totiž získat poměrně rychle již po uzavření stavebního spoření. Podmínkou je jeho účelovost, veškeré peněžní prostředky musí být využity na věci ohledně bydlení. Zaplacené úroky později mohou být odečtené od daňového základu. U některých případů ani není požadováno zajištění nemovitostí, ale pouze do určité peněžní výše. Zatímco je čerpán překlenovací úvěr, spoří se zároveň i na stavební spoření, tudíž konečná suma se zvyšuje. Klient si tak vede dva účty:

- úvěrový (překlenovací) účet,
- účet na stavební spoření.

Při splnění všech podmínek vzniká nárok na čerpání peněz od stavební spořitelny a splatí se tak překlenovací úvěr, tudíž postupně dojde k řádnému úvěru, který se bude splácet nadále.

O překlenovací úvěr si lze tedy zažádat za předpokladu vkladu na účet stavebního spoření a dodání potřebných podkladů jako důkaz o prokázání příjmů a schopnosti splácet. U tohoto typu v mnohých případech nehrozí vysoké riziko sankcí jako například u jiných úvěrů. (Srový, 2009)

5 Další možnosti financování bydlení

Mezi nejznámější a nejpobulárnější možnosti financování bydlení patří nepochybně již zmiňovaný hypoteční úvër či úvër ze stavebního spoření. Existují však i další alternativy, které s sebou přináší jisté výhody i nevýhody.

5.1 Spotřebitelský úvër

Spotřebitelský úvër je určený pro jednotlivce, neboli spotřebitele, a jedná se v podstatě o odloženou platbu či finanční službu, která slouží pro nepodnikatelské účely. Je poskytován na základě písemné smlouvy o spotřebitelském úvëru, kde jsou sepsány všechny podmínky pro jeho získání. (Slanina a kol., 2017)

Výhodou spotřebitelského úvëru je, že nemusí být poskytován za konkrétním účelem. V praxi se využívá zejména na financování domácnosti a nábytku, koupi automobilu či jiného spotřebního zboží. Dle vzájemné dohody obou stran může, ale nemusí být zajištěný, záleží na požadovaném objemu finančních prostředků, o které spotřebitel žádá. Stejně jako u standardních forem úvërů je i zde uvedena výše úrokové sazby, kterou spotřebitel splácí. Jedná se zpravidla o roční sazbu. Dalším ukazatelem je sazba RPSN, která umožňuje mimo jiné získat představu o výhodnosti daného úvëru. Obvykle bývá uvedena již v předmluvních podmínkách smlouvy. Poskytovatel úvëru zhodnotí finanční situaci žadatele a na základě toho rozhodne, zda je klient schopný splácet stanovené částky. (financnivzdelavani.cz, n. d.)

Ačkoliv se zdá, že rychlé získání finančních prostředků formou spotřebitelského úvëru je snadné řešení, přináší s sebou ovšem i značné nevýhody. Mohou nastat situace, kdy podmínky úvëru nebudou zcela transparentní a jasné. Sazba RPSN se může pohybovat poměrně vysoko, tudíž dlužník přeplatí na úroku velkou část svých finančních prostředků. Dále před uzavřením smlouvy může zaplatit různé množství poplatků bez možnosti vrácení, i přestože se po shlédnutí a zvážení kalkulace pro tento úvër v končené fázi nerozhodne. Poskytovatel navíc mnohdy může požadovat i založení běžného účtu v konkrétní bance a komunikace a sdělování informací může být z jeho strany neadekvátní. Nabízí se i možnost jednotlivé typy úvërů kombinovat, ovšem v tomto případě hrozí riziko zbytečného přeplatku, nežli u jednoho konkrétního úvëru.

U spotřebitelského úvěru je tedy stěžejní včasné nastudování podmínek a smluvních ujednání a dále pečlivé zvážení výhodnosti či nevýhodnosti této varianty financování. (nebankovníhypoteky.net, n.d.)

5.2 Státní příspěvek na bydlení

Příspěvek na bydlení je měsíční částka vyplácená za účelem pokrytí výdajů na bydlení a domácnost. Jeho výše závisí na průměrné výši příjmů dané rodiny. Je určen zejména pro osoby s nízkými příjmy či pro ty, kteří se nacházejí v nepříznivé životní situaci nebo finanční tísní. Může se jednat například o mladé rodiny s nízkým rozpočtem, seniory či samoživitele žijící v nájemním bydlení. Aby vznikl nárok na získání příspěvku, musí žadatel splnit následující podmínku. Náklady na bydlení přesahují výši součinu rozhodného příjmu posuzovaných osob a koeficientu 0,30. Dále nesmí být součin rozhodného příjmu všech posuzovaných osob a koeficientu 0,30 vyšší než výše normativních nákladů určených zákonem. Do celkového příjmu se zahrnuje příjem ze závislé činnosti, příjem ze samostatně výdělečné činnosti, podpora nezaměstnaností, nemocenské a důchodové pojištění, příspěvek na dítě či výživné. Náklady na bydlení tvoří spotřeba energií, tudíž výdaje na elektřinu a plyn, vodné a další náklady související s provozem domácnosti či bytové jednotky. Normativní náklady se řídí aktuálním nařízením dle Vlády České republiky. Stanoví se jako průměrné celkové náklady v závislosti na lokaci, velikost dané obce a počtu členů domácnosti. (Úřad práce ČR, 2023).

Žadatel musí příslušnému státnímu orgánu doložit dokumenty dokazující výši příjmu, například v podobě výplatní pásky a dále dokument obsahující celkové náklady za energie a služby. V případě, že se jedná o nájemní bydlení, nikoliv vlastní, je nezbytné předložit i písemnou nájemní smlouvu. Pokud v domácnosti žijí studenti starší 15 let, je třeba doložit i potvrzení o studiu, v případě jiné osoby starší 18 let sdílející stejnou domácnost je to podepsané písemné prohlášení. (Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2023)

6 Krize bydlení v současné době

Česká republika se zhruba od přelomu roku 2015/2016 nachází v bytové krizi, tzv. již okolo 5 let jsou byty, domy a celkově nemovitosti v poměru rozlohy a ceny velmi nadhodnocené. Kupodivu ani covidová pandemie, která nastala na počátku roku 2020 a následná krize, ceny nemovitostí nijak nesnížila.

6.1 Stoupající ceny bydlení

Bohužel ceny nemovitostí stoupají mnohonásobně rychleji než růst průměrných mezd v České republice. Dle výzkumů Eurostatu se za rok zvýšila cena bytů o 11,9 %, což ve výsledné analýze bylo vyhodnoceno jako čtvrtý nejvyšší nárůst v zemích Evropské unie. Údajně Češi patří k evropským domácnostem s největšími výdaji na bydlení. Jak již bylo zmíněno, dnešní „doba dluhová“ je čím dál tím větší hrozbou i pro drtivou část domácností střední vrstvy. Kvůli investičním bytům, zejména v centrech velkoměst, jako je Praha, Brno, Ostrava, ale i jiná a menší města, je téměř nemožné pro mladou rodinu pořídit si bydlení, aniž by něco například získali v dědickém řízení. Pořizovací ceny postupem času velice přesáhly samotné hodnoty nemovitostí. Vlivem inflace je totiž pořízení domu či bytu jednou z nejlepších možných investicí, kde se peníze nejen zhodnotí, ale jak je patrné, tak aktuálně i nadhodnotí. Příčinou je i vysoká nezaměstnanost nebo sociálně vyloučené lokality.

Dle Českého statistického úřadu byl Plzeňský kraj nejlepší v oblasti zřizování stavebních povolení pro developerské stavby, oproti tomu v ostatních krajích byl tento proces zdoluhavý. Pravděpodobně se tomu bude věnovat nový stavební zákon.

Zvyšování cen je velmi rizikové i pro skupinu seniorů, kteří žijí v nájmu a přechodem do starobního důchodu je pro ně náročné situaci finančně zvládnout, proto se část z nich musí přestěhovat do levnějších lokalit či dokonce mimo město nebo v některých případech bohužel na ubytovny.

Také pro mladší generaci má situace dopad, zůstávají déle u rodičů, jelikož platit zbytečně drahý nájem pro ně není výhodné. (Očenášková, 2021)

6.2 Vývoj trhu v době koronaviru

Pandemie koronaviru bezesporu ovlivnila nespočet sektorů národního hospodářství, což se samozřejmě dotklo i mnoho domácností a rodinných rozpočtů. Dnešní doba není příliš nápomocná pro mladé páry, které se chtějí usadit a založit rodinu, jelikož nemovitosti jsou v důsledku pandemie velmi nadhodnoceny oproti jejich skutečné hodnotě. Již od dob druhé světové války je bydlení považováno za základní a zároveň nejlepší investici s uchovanou hodnotou. Trh s realitami zásadním způsobem ovlivňuje vývoj celého sektoru či kapitálu a nepřímo podvědomě působí na smýšlení o jakémsi bohatství a majetku ve společnosti, což dále určuje společenské vrstvy a tvorbu mezilidských vztahů.

Od roku 2015 došlo k výraznému posunu v oblasti realit a růstu cen. V podstatě lze konstatovat, že tento rok byl za poslední dobu tím nejvýhodnějším pro koupi vlastní nemovitosti, aniž by se zaplatila nepřiměřená částka oproti její hodnotě. Od té doby ceny začaly pozvolně vzrůstat a na počátku roku 2020 v Praze stouply především kvůli zahraničním investorům a pronájmům. Obecně je to běžné ve velkých městech. Ve skutečnosti jde o jednoduchou rovnici, kdy na jedné straně je rostoucí poptávka po bydlení a na druhé straně je sociálně silnější vrstva společnosti a velké výnosy, které jim tyto investice a pronájmy přináší. Omezená nabídka pozemků naopak způsobuje imobilitu trhu.

Česká národní banka zaznamenala rizika již v roce 2018 a vyhodnotila míru nadhodnocení zhruba o 15 % a v reakci na situaci doporučila komerčním bankám výše úrokových sazeb. Tyto limity byly příčinou poklesu poskytnutých úvěrů v roce 2019 o 13,6 %.

V roce 2020 stoupl nadhodnocení již o 20 %, což je hodně vysoký poměr, a protože ve velké míře došlo k přerušování výroby a zpomalení ekonomických procesů, HDP kleslo znatelně níže. Pro porovnání, jedná se pravděpodobně o největší úpadek a výkyvy světových trhů od dob druhé světové války. Bohužel podle odhadů ještě další rok budou ve velkých městech vysoké ceny na horní příčce a až poté možná dojde k poklesu, v menších městech a obcích by k tomu mohlo dojít o poznání dříve. V dlouhodobém časovém horizontu to ovšem nebude mít velký efekt, jelikož k opravdovému poklesu na reálné hodnoty a nízkou nadhodnocenost bude třeba čekat dalších následujících pár let.

Záleží to na více faktorech, ať už se jedná o větší nezaměstnanost, rozdílné lokality nebo nižší HDP.

Lze konstatovat, že skutečné dopady zásahu koronavirem realitní trh v příštích pár letech ještě mít bude a možná dojde i ke změnám ze strany ministerstva financí. Již padly opatření či návrhy na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí nebo z převodu nemovitosti. Rozhodně by nebylo na škodu i zjednodušení stavebního řízení a to zejména pro případy další potencionální krize, aby případné řešení komplikací bylo flexibilnější a pružnější. Značné ztráty pocítila vláda například při financování soukromého sektoru, kdy musela nahradit soukromé investice, aby nedošlo k propadu sektoru. Řešením, jak vše zlepšit, by mohla být i snaha opět dosahovat růstu HDP, ačkoliv to momentálně bude tzv. běh na dlouhou trať, ale veškerá postupná opatření by k tomuto měla směřovat. (Klega, 2020)

6.3 Krize bydlení ve světě

Neustálé zdražování nemovitostí se stalo postupem času světovým problémem a po vzniklé pandemické krizi rostou stále rychleji a rychleji. Po ohlédnutí se do historie je to největší nárůst od roku 2006. Česká republika se v pomyslném žebříčku zemí s největším a nejrychlejším nárůstem cen umístila na patnácté příčce. První příčku obsadilo Turecko s neskutečným vzrůstem křivky směrem vzhůru, a to o celých 32 %. Hned za ním je v pořadí s 22,1 % Nový Zéland a třetí místo drží Lucembursko a jeho 16,6 %. Česká republika má na své pozici 8,9 %. Je nutno podotknout, že každá země v krizové situaci jednala úplně jinak a od toho se odvíjely domácí realitní trhy a jejich stimuly či snaha dalším ztrátám zabránit. Například na Novém Zélandu se opatření týkaly investorů, kteří přišli o své daňové pobídky a očekávaným výsledkem tohoto postupu je snížení růstu cen o 0,9 %. Oproti tomu v Číně se opatření týkala hlavně developerů, kteří dostali přísná omezení a podmínky ohledně žádostí o úvěry a čerpání státních investic do trhu s realitami. (zpravy.aktualne.cz, 2021)

6.4 Bankovní sektor

Banky jsou považovány za základní pilíř světové ekonomiky a financí. Jsou zdrojem pro pravidelný peněžní koloběh a s tím spojený rozvoj průmyslu, udržují ekonomické tempo, investují a v neposlední řadě se zajímají o potřeby svých klientů a pomáhají jim vést pokojný život díky mnoha finančním službám, které nabízejí. V rámci Evropské unie

bankovní sektor České republiky vykazuje jednu z největších stabilit a efektivit ze všech zemí tohoto uskupení. Mezi ukazatele tohoto postavení patří nízký počet problémových úvěrů, ziskovost a udržování kapitálu.

Do roku 2022 vstoupilo celkem 49 institucí s platnou bankovní licencí:

- 25 zahraničních poboček,
- 19 bank,
- 5 stavebních spořitelén. (Česká bankovní asociace, n. d.)

6.4.1 Konkurence

I tento sektor vykazuje známky vysoce konkurenčního prostředí, jelikož současný trh nabízí opravdu velikou škálu rozmanitosti. Banky se mezi sebou předhánějí v počtu nabízených produktů, specializaci a kvůli nárůstu nebankovních institucí i v inovacích a modernizaci technologických postupů. Důležité je konkurenční prostředí korigovat a sdružovat, což se daří České bankovní asociaci. (Česká bankovní asociace, n. d.)

6.4.2 Digitalizace

Se světovou pandemií vzrostl zájem o inovace v oblasti digitalizace bankovního sektoru, jelikož v krizových situacích to přináší klientům větší komfort a možnosti. Aktuálně internetové bankovníctví využívá 97 % Čechů. Více jak polovina Čechů pak přešla z internetového bankovníctví na mobilní, jelikož to poskytuje přímý přehled a novinky o úsporách v podstatě kdykoliv a odkudkoliv. Žijeme v době chytrých technologií, a tak se během posledních dvou let dostalo do podvědomí online pracovní prostředí a schůzky prostřednictvím webkamery z pohodlí domova, což v době karantény představovalo vysoký komfort pro obě strany. Svět technologií v rozvoji nasadil opravdu vysoké tempo, a tudíž se jedná o výrazný posun kupředu za posledních deset let. Lze konstatovat, že internetové prostředí v současné době je poměrně bezpečné a usnadňuje každodenní život, a tak tomuto trendu podlehl i velká část konzervativců, co se týče modernizace v oblasti umělé inteligence, ovšem nic není stoprocentní, takže i tento vývoj s sebou přináší hrozby v podobě kybernetických rizik. Koneckonců zájem o pojištění kybernetických rizik se také enormně zvýšil. Ať už se jedná o elektronický podpis, bankovní identitu, čerpání služeb nebo snadnější přenos informací mezi jednotlivými

subjekty, toto všechno představuje jednoznačně velký benefit. (Česká bankovní asociace, 2021)

Otázkou je, jak bude pokračovat rozvoj digitalizace do budoucna. Níže jsem vypsala konkrétní plány nejznámějších bank na rok 2022, které chystají v reakci na současnou situaci trhu a dále individuální plány každé z nich. (Skalková, 2022)

7 Úvěrové ukazatele

Česká národní banka má pravomoc k regulaci a stanovení limitů pro hypoteční trh. Obecně je jejím hlavním cílem udržování cenové stability na trhu a dohled nad finančním trhem. Snaží se eliminovat inflaci a udržovat ji na stabilní hladině, aby zásadním způsobem nenarušila rozpočty a kapitály jednotlivých firem a domácností.

Rostoucí inflace, která v roce 2022 dosáhla dvouciferných hodnot, je také důvodem, proč se Česká národní banka opět rozhodla aktivně zaměřit na úpravu ukazatelů hypotečního trhu a zamezit tak hrozbě enormního nadhodnocování cen nemovitostí. Nadhodnocenost v roce 2022 tvořila zhruba až 30 % a stále rostla. Celá situace se značně zhoršila v důsledku ruské invaze na Ukrajinu, která započala 24. února 2022 a stále trvá. (Bartušková, 2022)

Ukazatel LTV

Ukazatel Loan to Value uvádí, jaký je procentní podíl hodnoty úvěru ve vztahu k celkové výši nemovitosti. Od 1. 4. 2022 nelze přesáhnout hranici 80 %, to znamená, že úvěr nesmí být vyšší než 80 % hodnoty konkrétní nemovitosti. Jelikož zde platí limitování věkem, u žadatelů mladších 36 let tato hranice tvoří 90 %. Podmínkou pro snížení ovšem je, že se musí jednat o vlastní bydlení, nikoliv investiční. Poskytnutí úvěru v plné výši představuje pro banku riziko, jelikož hodnota nemovitosti může v důsledku finančního trhu klesnout. (Česká národní banka, 2021)

Ukazatel DTI

Ukazatel Debt to Income představuje poměr celkového zadlužení a výše čistého ročního příjmu žadatele. Od 1. 4. 2022 platí maximální hranice ve výši 8,5násobku ročního příjmu žadatele. Věková hranice pro tento ukazatel je opět 36 let, tudíž ukazatel se pro osoby mladší 36 let mění na 9,5 násobek pro vlastní bydlení. Banky se tak snaží eliminovat riziko neschopnosti splácet, k čemu může velmi snadno dojít například v případě snížení příjmů žadatele. (Česká národní banka, 2021)

Ukazatel DSTI

Ukazatel Debt Service to Income představuje výši měsíční splátky v poměru k ročnímu průměrnému příjmu žadatele. Od 1. 4. 2022 mají banky povinnost zachovat maximální hranici tohoto ukazatele na 45 % čistého měsíčního příjmu žadatele. U klientů mladších 36 let, kteří investují do vlastního bydlení, je hranice 50 %. (Česká národní banka, 2021)

8 Praktická část

V praktické části bude porovnání vývoje cen nemovitostí za posledních 7 let, aby bylo jasně zřetelné, jak se situace změnila. Dále bude představen model čtyřčlenné rodiny s malými dětmi, která se rozhoduje pro koupi vlastního bydlení a porovnává nejvýhodnější možnost financování.

8.1 Modelový příklad

Jedná se o model mladé rodiny skládající se ze čtyř členů – otec Robert Blažek (45 let), matka Ivana Blažková (40 let) a dvě malé děti – dcera Tereza Blažková (12 let) a syn Jakub Blažek (8 let). Robert Blažek pracuje jako obchodní ředitel u logistické firmy a jeho čistý měsíční příjem činí 55 000 Kč. Ivana Blažková je zaměstnána jako pojišťovací makléřka a její čistý měsíční příjem dosahuje 30 000 Kč. Celkem tedy rodina disponuje čistým příjmem 85 000 Kč za měsíc.

Manželé se rozhodli investovat do vlastního bydlení a jako lokalitu si zvolili aglomeraci sídel v okolí Prahy. Jelikož donedávna žili v bytě, rozhodli se dětem dopřát trochu soukromí a prostoru, a proto preferovali rodinný dům o velikosti 100 m². Kupní cena vybrané nemovitosti je 6 000 000 Kč.

Jelikož se jedná o poměrně vysokou částku, manželé zvažují, jaké jsou možnosti financování a zda je výhodnější hypotéka nebo stavební spoření. Nesplácejí jiné úvěry či půjčky. Oba mají úspěšnou kariéru, disponují vysokým čistým měsíčním příjmem, a i po splacení měsíčních výdajů je očividné, že šance k poskytnutí úvěru je vysoká.

Tabulka 1: Přehled o čistých příjmech domácnosti

Žadatel	Čistý měsíční příjem	Čistý roční příjem
Robert Blažek	55 000 Kč	660 000 Kč
Ivana Blažková	30 000 Kč	360 000
Celkem	85 000 Kč	1 020 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

8.1.1 Úvěrové ukazatele

Prvním krokem pro poskytnutí úvěru je splnění aktuálně platných nařízení k 1. 4. 2022 vydaných Českou národní bankou, jimiž se bankovní i nebankovní síť musí řídit. V případě nesplněných limitů lze v určitých případech udělit určité výjimky, ovšem v poměru kalendářního čtvrtletí a udělení těchto výjimek hranice nesmí překročit 5 % z celkového objemu uzavřených úvěrů v daném čtvrtletí. (Česká národní banka, 2021)

Dle ustanovení České národní banky (2022) byly vypočítány následující ukazatele:

Ukazatel LTV (Loan to Value)

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

$$LTV = \frac{4\,500\,000}{6\,000\,000} \times 100$$

$$LTV = 75 \%$$

Dle předchozího výpočtu banka usoudila, že požadavek hodnoty LTV je splněn. Hranice nesmí být vyšší než 80 %, tudíž je zřejmé, že rodina má určitou rezervu. Celkovou hodnotu nemovitosti financují z 25 % vlastními úsporami.

Ukazatel DTI (Debt to Income)

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

$$DTI = \frac{4\,500\,000}{1\,020\,000}$$

$$DTI = 4,41$$

Hodnota DTI nepřekračuje stanovenou maximální hranici a i zde mají klienti opět značnou rezervu.

Ukazatel DSTI (Debt Service to Income)

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

$$DSTI = \frac{26\,951}{85\,000} \times 100$$

$$DSTI = 31,7 \%$$

I u tohoto ukazatele banka konstatuje, že požadovaná hranice 45 % byla splněna.

8.1.2 Hypoteční úvěr

Manželé Blažkovi pečlivě zvažovali, u jaké banky budou žádat o uzavření úvěru. Nakonec se rozhodli pro Raiffeisenbank a.s., jelikož se jedná o finančně stabilní banku s dlouholetou historií.

Raiffeisenbank a.s.

Banka působí na českém trhu od roku 1993. Jedná se o rakouskou banku, jejímž zakladatelem je Friedrich Wilhelm Raiffeisen. Jeho cílem bylo vybudovat stabilní společnost, která svým klientům poskytne maximální bezpečnost a profesionální poradenství v oblasti financí. V současné době má významné postavení v české bankovní síti a nabízí širokou škálu služeb, například vedení podnikatelských či osobních účtů, poskytování půjček a úvěrů, odborné poradenství v oblasti financí a pojišťovnictví a další produkty. (rb.cz, n. d.)

Nabídka a parametry hypotečního úvěru

Manželé zvažují uzavření úvěru u Raiffaisenbank a.s., proto si nechali zpracovat kalkulaci.

Tabulka 2: Nabídka hypotečního úvěru dle Raiffeisenbank a.s.

Parametry pro úvěr	
Hodnota nemovitosti	6 000 000 Kč
Celková výše požadovaného úvěru	4 500 000 Kč
LTV	75%
Splatnost hypotéky	30 let
Fixace úrokové sazby	7 let
Kalkulace hypotečního úvěru	
Měsíční anuitní splátka	26 951 Kč
Roční úroková sazba	5,99%
RPSN	6,21%
Celková částka ke splatnosti	9 753 847 Kč

Zdroj: Raiffeisenbank a.s. (2023), zpracováno autorkou

Celková hodnota nemovitosti je 6 000 000 Kč. Rodina se rozhodla uhradit 1 500 000 Kč z vlastních úspor, které získala z prodeje bytu 1+kk, který Iveta Blažková zdědila po svých prarodičích. Ukazatel LTV činí 75 %, je tudíž splněn. S ohledem na výši splátek se manželé raději rozhodli pro dlouhodobé splácení a zvolili tudíž nejdelší možnou variantu splácení na 30 let z důvodu možného rizika snížení příjmů jednoho z nich či nečekaného finančního výdaje v budoucnu. Díky výhodnému úroku 5,99 % se dále rozhodli stanovit fixaci na 7 let, výsledná měsíční anuitní splátka tak bude nižší a také ušetří na celkových nákladech ke splatnosti.

Podle předem definovaných parametrů měsíční anuitní splátka vychází na 26 951 Kč. Vzhledem k tomu, že ekonomická situace a výše úrokových sazeb nelze předem předvídat, kalkulace byla zpracována dle aktuální úrokové sazby 5,99 %. Sazba RPSN je podmíněna jednorázovým čerpáním úvěru v požadované výši, sjednáním zástavního práva k nemovitosti, platbou jednorázových poplatků spojených s poskytnutím úvěru, řádným splácením a tvoří ji 6,20 %. Celkové náklady ke splatnosti v konečné fázi dosahují 9 753 847 Kč.

Další nabízené varianty

V následující tabulce jsou uvedeny možnosti splácení dle počtu let, kdy je zřejmé, že nejnižší anuitní splátka nastane v době splatnosti 30 let. Pro následující výpočty platí již zmiňovaná úroková sazba 5,99 % a sazba RPSN 6,20 %.

Tabulka 3: Možnosti splácení dle počtu let dle Raiffeisenbank a.s.

Doba splatnosti	Výše měsíční anuitní splátky
5 let	86 977 Kč
10 let	49 937 Kč
15 let	37 950 Kč
20 let	32 214 Kč
25 let	28 967 Kč
30 let	26 951 Kč

Zdroj: Raiffeisenbank a.s. (2023), zpracováno autorkou

Dle zvolené preference klientů (splatnost úvěru 30 let) jim byly nabídnuty následující možnosti fixace úrokové sazby. Nejvýhodnější variantou se jeví fixace na 5 let nebo 7 let. Z tabulky je zřejmé, že při změně fixace by došlo i ke změně úrokové sazby a s tím souvisejícími parametry celého modelu.

Tabulka 4: Fixace úrokové sazby (splatnost 30 let) dle Raiffeisenbank a.s.

fixace úrokové sazby	úrok	měsíční splátka s fixací	celková splatná částka
1 rok	7,59%	31 743 Kč	11 484 820 Kč
3 roky	6,29%	27 825 Kč	10 069 468 Kč
5 let	5,99%	26 951 Kč	9 753 847 Kč
7 let	5,99%	26 951 Kč	9 753 847 Kč
10 let	6,09%	27 241 Kč	9 858 570 Kč
15 let	6,19%	27 532 Kč	9 963 779 Kč

Zdroj: Raiffeisenbank a.s. (2023), zpracováno autorkou

Roční umořovací plán

Pro přehledné a řádné splácení všech anuit je vhodné sestavit umořovací plán, nebo-li splátkový kalendář, který je znázorněn ve výše uvedené tabulce. Díky němu mají dlužník i věřitel přehled o všech splátkách ke stanovenému termínu. Úrok se počítá jako součin úrokové sazby a celkové dlužné částky. Úmor je odečten od dlužné částky, tím dojde k výpočtu aktuální výše úvěru k danému datu. Obecně platí pravidlo, že splátka je rovna součtu úroku a úmoru. (Kosová, 2011)

Pro výpočet umořovacího plánu byly použity následující vzorce a parametry:

U.....celková výše úvěru

i.....úroková sazba

n.....doba splatnosti (počet splátek)

A.....anuitní splátka

k.....počet již uplynutých splátek

$$\text{ANUITA} = U \times \frac{i \times (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

$$\text{ÚMOR} = A \times \frac{1}{(1+i)^{n-k}}$$

$$\text{ÚROK} = A \times \left(1 - \frac{1}{(1+i)^{n-k}}\right)$$

Vzhledem k vývoji ekonomické situace nelze předvídat, jak se budou měnit úrokové sazby v následujících letech, tudíž byl roční umořovací plán vypočítán s roční úrokovou sazbou 5,99 %.

Tabulka 5: Roční umořovací plán dle Raiffeisenbank a.s.

Počet let	Anuita (v Kč)	Úrok (v Kč)	Úmor (v Kč)	Výše úvěru (v Kč)
1	326 570.37	269 550.00	57 020.37	4 442 979.63
2	326 570.37	266 134.48	60 435.89	4 382 543.74
3	326 570.37	262 514.37	64 056.00	4 318 487.74
4	326 570.37	258 677.42	67 892.95	4 250 594.79
5	326 570.37	254 610.63	71 959.74	4 178 635.05
6	326 570.37	250 300.24	76 270.13	4 102 364.92
7	326 570.37	245 731.66	80 838.71	4 021 526.21
8	326 570.37	240 889.42	85 680.95	3 935 845.26
9	326 570.37	235 757.13	90 813.24	3 845 032.02
10	326 570.37	230 317.42	96 252.95	3 748 779.07
11	326 570.37	224 551.87	102 018.50	3 646 760.57
12	326 570.37	218 440.96	108 129.41	3 538 631.16
13	326 570.37	211 964.01	114 606.36	3 424 024.80
14	326 570.37	205 099.09	121 471.28	3 302 553.52
15	326 570.37	197 822.96	128 747.41	3 173 806.11
16	326 570.37	190 110.99	136 459.38	3 037 346.73
17	326 570.37	181 937.07	144 633.30	2 892 713.43
18	326 570.37	173 273.53	153 296.83	2 739 416.60
19	326 570.37	164 091.05	162 479.31	2 576 937.29
20	326 570.37	154 358.54	172 211.82	2 404 725.47
21	326 570.37	144 043.06	182 527.31	2 222 198.16
22	326 570.37	133 109.67	193 460.70	2 028 737.46
23	326 570.37	121 521.37	205 048.99	1 823 688.47
24	326 570.37	109 238.94	217 331.43	1 606 357.04
25	326 570.37	96 220.79	230 349.58	1 376 007.46
26	326 570.37	82 422.85	244 147.52	1 131 859.94
27	326 570.37	67 798.41	258 771.96	873 087.98
28	326 570.37	52 297.97	274 272.40	598 815.58
29	326 570.37	35 869.05	290 701.31	308 114.27
30	326 570.37	18 456.04	308 114.32	0.00

Zdroj: vlastní zpracování

8.1.3 Stavební spoření

Vkládat finanční prostředky do stavebního spoření je výhodný způsob, jak zároveň konzervativně a bezpečně investovat a v určité míře peníze zhodnotit, proto u občanů nabývá velké oblíbenosti. Naspořená částka je ze zákona pojištěným vkladem. Také nepřináší téměř žádné hrozby, ba naopak, je možnost využít státní příspěvek v maximální výši 2 000 Kč za rok. Podmínkou je ovšem roční vklad alespoň 20 000 Kč a minimální doba spoření 6 let. (modrapyramida.cz, 2020)

Z důvodu finanční stability a dlouhodobého postavení na trhu byla zvolena ČSOB Stavební spořitelna a.s.

ČSOB Stavební spořitelna a.s.

ČSOB Stavební spořitelna a.s. vznikla roku 1993 a je členem velké skupiny ČSOB. Hlavním produktem, který společnost nabízí, je poskytování a zřizování stavebního spoření, ovšem postupem času rozšířila své portfolio o další produkty týkající se odborného finančního poradenství, bankovníctví a služeb. (csobstavebni.cz, n. d.)

Úvěr ze stavebního spoření

Předpokládejme, že manželé v minulosti uzavřeli smlouvu na stavební spoření u ČSOB Stavební spořitelny a.s. Jelikož jejich finanční situace je dlouhodobě stabilní, mohou si dovolit spořit poměrně vysokou měsíční částku. Smlouvu uzavřeli s vědomím, že naspořený vklad budou chtít zhodnotit investicí do vlastního bydlení, kterou si vybrali po 10 letech spoření. Konstatujme, že se jedná o stejnou nemovitost jako v předchozím případě, tudíž prodejní cena je 6 000 000 Kč a opětovně nastalou situaci s dědictvím ze strany Ivany Blažkové, tedy byt 1+kk, který prodala za 1 500 000 Kč.

Tabulka 6: Parametry stavebního spoření dle ČSOB Stavební spořitelny a.s.

Parametry uzavřeného stavebního spoření	
Doba spoření	10 let
Měsíční vklad	10 000 Kč
Celkový vklad	1 200 000 Kč
Úroky	117 099 Kč
Státní podpora	22 000 Kč
Celková naspořená částka	1 317 574 Kč
Finanční obnos z prodeje nemovitosti	1 500 000 Kč
Celková částka určená k investici	2 817 574 Kč

Zdroj: ČSOB Stavební spořitelna a.s. (2023), zpracováno autorkou

Po uplynulé době manželé Blažkovi zhodnotili svou situaci a usoudili, že je vhodný čas pro investici do vlastního bydlení, a proto si nechali zpracovat předběžnou kalkulaci na dofinancování finální potřebné částky úvěrem ze stavebního spoření. Zažádali proto o úvěr na 3 500 000 Kč, tudíž mají i mírnou finanční rezervu pro případ potřeby. Vzhledem k předchozímu stavebnímu spoření se rozhodli stanovit dobu splatnosti na 20 let.

Tabulka 7: Parametry pro úvěr ze stavebního spoření dle ČSOB Stavební pojišťovny a.s.

Úvěr ze stavebního spoření	
Roční úroková sazba	4,50%
Doba splácení	20 let
Úrok za celé období (bez zajištění)	1 575 000 Kč
Celková výše úvěru	3 500 000 Kč
Měsíční splátka úvěru	14 583 Kč
Měsíční splátka úroku	6 562 Kč
Celková výše měsíční splátky	21 175 Kč

Zdroj: ČSOB Stavební spořitelna a.s. (2023), zpracováno autorkou

8.1.4 Porovnání výsledků

Při porovnání výsledků u modelového příkladu lze konstatovat, že každá z možností financování přináší jisté výhody i nevýhody. Nutno také zmínit, že prodej nemovitosti z dědictví rodině, vzhledem k současné situaci na realitním trhu, velmi pomohl. Ačkoliv u stavebního spoření vychází nižší měsíční splátka, výhodnější variantou se v tomto případě jeví využití hypotečního úvěru, a to z několika důvodů.

Prvním a hlavním aspektem je doba splatnosti úvěru, kterou hypotéka nabízí až na 30 let a splátky se tak dají dle požadavků klienta lépe rozplánovat. Spousta stavebních spořitelců nabízí splatnost například jen 20 let. Další výhodou je výše úspor před poskytnutím požadované částky, která je stanovena na 20 %. U stavebního spoření je mnohdy potřeba disponovat částkou 30 % – 40 %, aby mohl klient zažádat o úvěr ze stavebního spoření, což může být při vysokých pořizovacích cenách velmi náročné či téměř nemožné. Dále je při spoření nutné počítat s delší časovou frekvencí, než se vklad bude moci zhodnotit, tudíž je dobré vše dopředu promýšlet. Samozřejmě jsou zde ovšem možné různé kombinace překlenovacího úvěru nebo kombinace stavebního spoření a hypotéky.

Rodina Blažkových se tedy v konečné fázi rozhodla pro financování hypotečním úvěrem, který je pro jejich požadavek a potřeby vhodnější. V případě, že by například chtěli zakoupený rodinný domek rekonstruovat a jednalo by se o menší investici, by naopak efektivnější variantou bylo stavební spoření.

8.2 Vývoj cen nemovitostí

K mírnému nárůstu cen nemovitostí došlo už v roce 2018, ovšem k výraznému zlomu došlo až o rok později v době koronavirové pandemie, kdy nárůst cen vystoupal o zhruba 44 %. Nutno konstatovat, že z původních 16 % se jedná o opravdu výrazný rozdíl.

Na vině je mnoho faktorů, především ekonomický propad, který je jedním ze zásadních. Vlivem lockdownu a karantény se mnoho lidí kvůli pracovní indispozici dostalo do nepříznivé finanční situace. Podnikatelé byli omezeni v provozu, mnohdy bylo nutné provoz uzavřít či propustit některé zaměstnance pro nadbytečný stav a finanční tíseň, aby

byli schopni splatit nájem či jiné fixní náklady. Zaměstnanci naopak přišli o stabilní příjem a velmi často museli čerpat z finančních zásob, aby mohli řádně splácet své závazky věřitelům a uživit rodinu. V důsledku toho je zřejmé, že zájem o hypotéky a úvěry značně klesl. (Smíšek, n. d.)

Postupem let začaly následky pandemie pomalu odeznívat a pracovní kolotoč se opět vrátil do standartního režimu, avšak realitní trh zasáhly další faktory, a to ruská invaze na Ukrajinu probíhající od roku 2022 a s tím související energetická krize. Během roku inflace dosáhla dvouciferného čísla. Česká republika se dokonce v žebříčku zemí postižených inflací v rámci Evropské unie řadila na přední příčky jako jedna z nejvíce postihnutých zemí. Přestože, jak již bylo zmíněno, prodeje nemovitostí prudce klesly, očekával se i pokles prodejních cen. Bohužel nemovitosti jsou dlouhodobě velmi nadhodnocené, tudíž ani takto zásadní ekonomické faktory neměly na jejich ceny vliv. K této situaci výrazně přispěly koupe investičních bytů, čehož lidé využívali pro vybudování stálého pasivního příjmu. Pro tyto investice byl výhodný zejména rok 2015, který v rámci tehdejší ekonomické situace a hypotečními úroky vybízel ke zhodnocení financí právě touto cestou. Ve vedení nejdražších lokalit se jako největší a kosmopolitní město pochopitelně drží Praha. (Zuzák, 2023)

V níže uvedené tabulce jsou uvedeny průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Kč/m² v závislosti na konkrétní lokalitě v letech 2019-2021. Je zde vidět pravidelný a postupný nárůst.

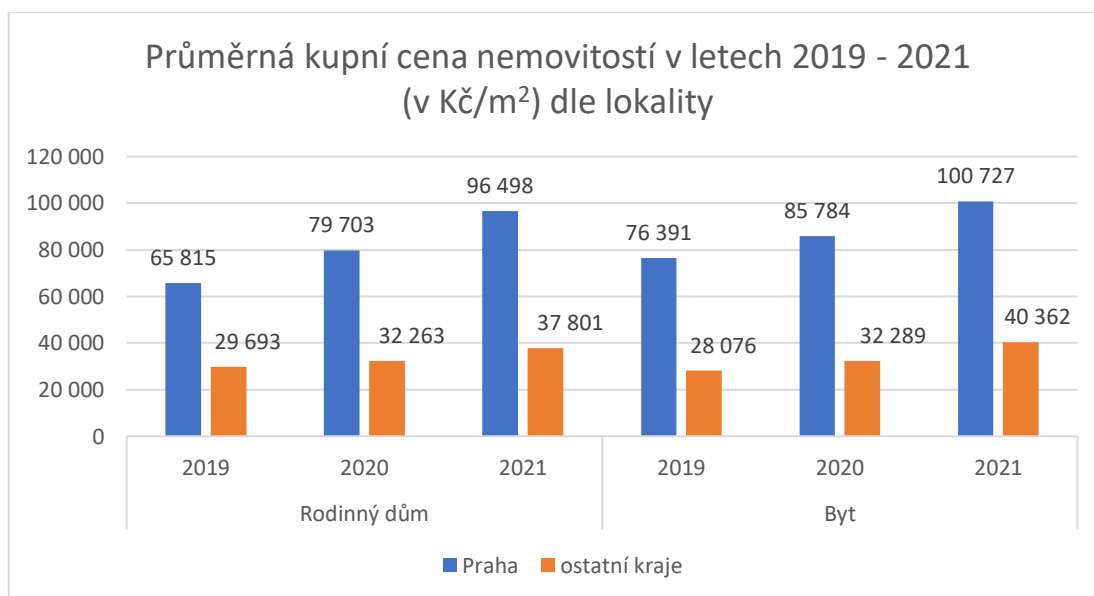
Tabulka 6: Průměrná kupní cena nemovitostí v letech 2019 - 2021 (v Kč/m²) dle lokality

Průměrná kupní cena nemovitostí v letech 2019 - 2021 (v Kč/m ²) dle lokality						
Lokalita	Rodinný dům			Byt		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Hlavní město Praha	65 815	79 703	96 498	76 391	85 784	100 727
Středočeský kraj	42 935	47 670	57 814	31 208	37 326	46 444
Jihočeský kraj	30 287	33 414	39 180	27 412	32 986	41 688
Plzeňský kraj	30 845	32 866	38 963	31 302	34 071	42 549
Karlovarský kraj	25 415	28 661	32 376	21 256	23 707	29 893
Ústecký kraj	25 357	28 258	32 152	19 954	23 343	30 620
Liberecký kraj	30 149	34 316	39 631	27 554	31 559	39 361
Královéhradecký kraj	30 327	32 295	37 856	28 075	32 113	41 035
Pardubický kraj	29 817	30 526	35 929	28 985	35 067	42 839
Vysočina kraj	28 721	30 393	35 435	28 385	32 865	39 605
Jihomoravský kraj	33 430	35 656	43 070	41 092	46 551	56 752
Olomoucký kraj	25 538	27 107	32 647	27 973	32 158	39 727
Zlínský kraj	24 666	28 130	31 744	28 421	30 878	39 065
Moravskoslezský kraj	28 521	30 126	34 619	23 372	27 131	35 131
Česká republika celkem	34 513	37 234	43 048	39 306	44 082	54 260

Zdroj: Český statistický úřad (2022), zpracováno autorkou

Pro lepší přehled je níže uvedený graf vycházející z tabulky, který zobrazuje průměr kupních cen nemovitostí v Kč/m² všech lokalit kromě Prahy, která je zvláště a je považována za nejdražší lokalitu, tudíž je rozdíl v cenách viditelný a markantní.

Graf 1: Průměrná kupní cena nemovitostí v letech 2019 – 2021 (v Kč/m²) dle lokality



Zdroj: Český statistický úřad (2022), zpracováno autorkou

V roce 2023 se očekává pokles inflace zhruba na 10 %, což je vzhledem k ideální míře, kterou tvoří cca 2 %, stále hodně vysoko. Nejdůležitějším a nejvýraznějším aspektem, který u hypoték a úvěrů sledujeme, jsou úrokové sazby. V roce 2021 se jejich hranice pohybovala velmi nízko, cca na 1,93 %. Oproti tomu druhá polovina roku 2022 přinesla nárůst na 6,3 %. Lze konstatovat, že v momentální situaci dojde ke stagnaci a následnému poklesu, který bude ovšem velmi pomalý, tudíž zlepšení z hlediska cen lze očekávat spíše ve střednědobém až dlouhodobém časovém horizontu. (Zuzák 2023)

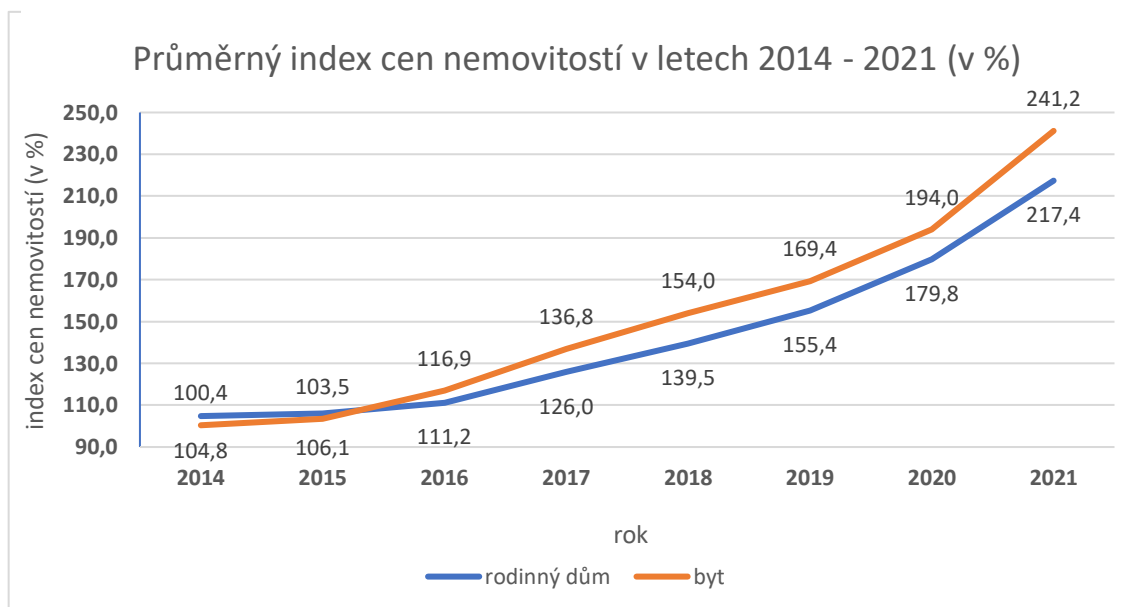
8.2.1 Index cen nemovitostí v letech 2014 - 2021

Index cen nemovitostí je statistický ukazatel definující změnu, takzvaný nárůst či pokles, cen nemovitostí v průběhu daného časového úseku. Centrální banky pravidelně zaznamenávají tyto ukazatele, aby mohly následně lépe hodnotit a usměrňovat situaci na trhu. Finanční trh je ve své podstatě velmi provázaný. Hospodářská situace státu ovlivňuje poptávku po úvěrech, do čehož významným způsobem zasahuje i inflace, kterou se následně snaží korigovat Česká národní banka. Nutno zmínit, že inflace a zároveň i investice do nemovitosti jsou složkami výsledného HDP, což úzce souvisí s měnovou politikou.

Pokud je nízká nezaměstnanost, příznivá a stabilní životní úroveň občanů, nízké úrokové sazby a stále se zvyšující HDP, způsobí to u nemovitostí velkou poptávku a nárůst prodejních cen, i přestože samo o sobě tak vysokou hodnotu nemají. (Livorová, 2022)

Následující graf procentuálně zaznamenává průměrný index cen nemovitostí v České republice během let 2014–2021. Je patrné, že ceny dynamicky a výrazně vzrostly.

Graf 2: Průměrný index cen nemovitostí v letech 2014 – 2021 (v %)

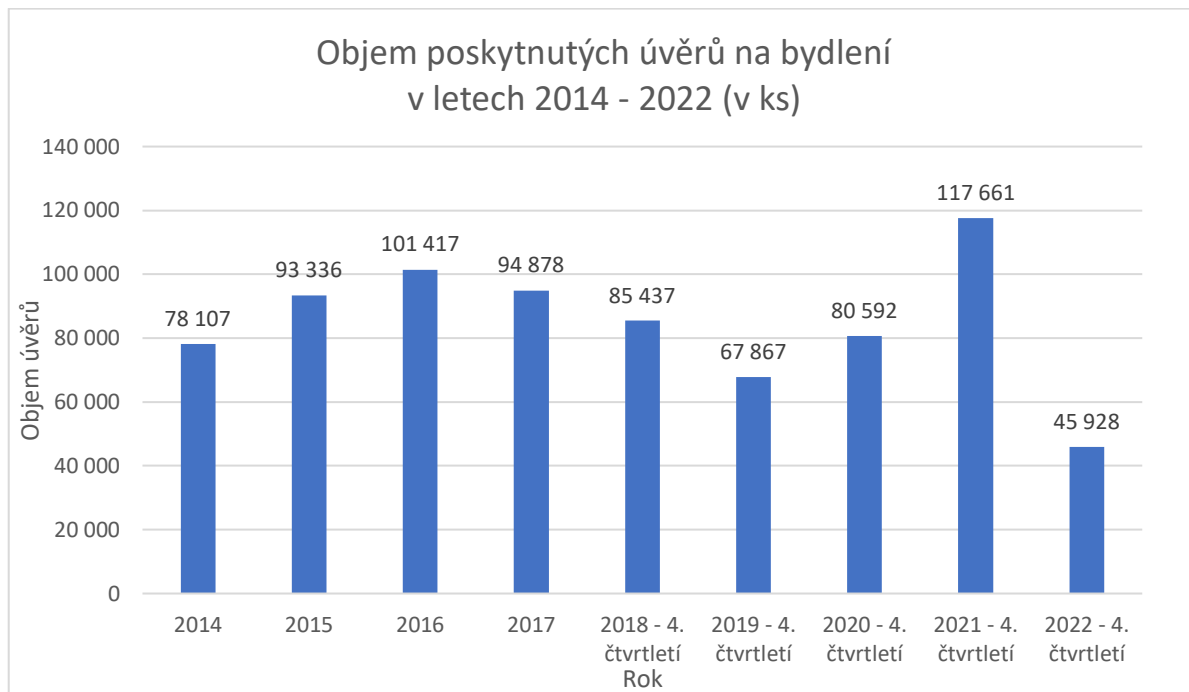


Zdroj: Český statistický úřad (2022), zpracováno autorkou

8.2.2 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení

Graf č. 3 zobrazuje objem poskytnutých hypotečních úvěrů účelově využitých na financování vlastního bydlení během let 2014 – 2022. Jedná se o celkový součet dat ze tří kategorií – poskytnuté úvěry občanům, podnikatelským subjektům a státním subjektům. Z grafu lze vyčíst, že k největšímu nárůstu došlo v roce 2021, kdy došlo k rekordnímu objemu a konečná částka v součtu tvořila neuvěřitelných 430 miliard korun. Nejúspěšnějším poskytovatelem těchto služeb se stala skupina ČSOB. (Bajtler, 2022)

Graf 3: Objem poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení v letech 2014 – 2022 (v ks)



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2023), zpracováno autorkou

Aktuální přehled úrokových sazeb jednotlivých bank je uveden v následující tabulce. Vzhledem k inflaci se očekává v následujících měsících spíše stagnace či velmi mírný pokles.

Tabulka 7: Přehled aktuálních úrokových sazeb jednotlivých bank

	Roční úroková sazba
UniCredit Bank	5,69%
Komerční banka	5,89%
Česká spořitelna	5,94%
Raiffeisenbank	5,99%
ČSOB	6,39%
Hypoteční banka	6,39%
Moneta Money Bank	6,49%
mBank	7,64 %

Zdroj: gpf.cz (2023)

Závěr

Bydlení je základní lidskou potřebou a aktuálním tématem pro každého člověka, který se chce osamostatnit a založit či zabezpečit rodinu. Cílem této bakalářské práce bylo představit jednotlivé varianty bydlení a možnosti jejich financování a teoretické poznatky prezentovat na modelovém příkladu.

V teoretické části je popsán vývoj bydlení v České republice od dob socialismu až po současnost. Dříve lidé spíše upřednostňovali život na venkově, avšak postupem času se začala situace měnit a s vývojem velkých firem se začínala vyvíjet a zalidňovat i města, došlo k budování infrastruktury a výstavbě sídlišť v okolí měst. Začaly vznikat aglomerace, satelitní městečka a industriální lokace s rodinnými domky. Tento rozvoj s sebou nové alternativy bydlení, ať už se jednalo o vlastní, nájemní či bytová družstva. Vlastní bydlení je výhodnou budoucí investicí, ale zároveň v dnešní době velkým finančním závazkem. Nejpopulárnější a nejvyužívanější metodou pro jeho financování je hypoteční úvěr a v neposlední řadě úvěr ze stavebního spoření. Pro získání těchto alternativ je nutné splnění několika podmínek, aby mohl být úvěr poskytnut. Teoretická část se věnuje jejich podrobnému popisu, včetně vysvětlení stanoviska České národní banky k této problematice. Dále je zde věnována kapitola vývoji realitního trhu v posledních několika letech, jelikož situace se v důsledku ekonomického dění, jak tuzemského, tak světového, dynamicky změnila.

Praktická část se zabývá modelovým příkladem. Jedná se zde o čtyřčlennou rodinu, která zvažuje možnost financování vlastního bydlení. V příkladu jsou představeny dvě názorné situace. První situace se věnuje výpočtům pro hypoteční úvěr, které vychází z aktuálně platných úrokových sazeb a parametrů banky Raiffeisenbank a.s. Součástí výpočtů je i sestavený roční umořovací plán. Druhá situace se týká úvěru ze stavebního spoření. Výpočty byly sestaveny na základě údajů dle ČSOB Stavební spořitelny a.s. za předpokladu, že manželé u této spořitelny již 10 let ukládali své úspory. Dále praktická část zobrazuje v návaznosti na vývoj realitního trhu jednotlivé grafy či tabulky s daty, na kterých je zřetelně zaznamenaný prudký nárůst cen nemovitostí v posledních několika letech. Data vycházejí ze zdrojů Českého statistického úřadu.

Při praktické části bylo zjištěno, že výhodnější variantou úvěru je pro rodinu hypotéka u Raiffeisenbank a.s. Úvěrové ukazatele dle České národní banky byly splněny, tudíž šance na splnění podmínek pro tuto půjčku je velká. Úvěr ze stavebního spoření se vyplatí spíše při rekonstrukci při nižším objemu finančních prostředků. Dále se potvrdilo, že opravdu došlo k enormnímu nárůstu cen nemovitostí a velkému nadhodnocení, a s tím souvisejícím růstem úrokových sazeb, které dosáhly téměř dosavadní maximální hranice. Vzhledem k průměrnému platu jsou tyto ceny velmi vysoké.

Seznam použitých zdrojů

Monografie

Dvořák, P. (2005). *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. (3. vyd.). Linde.

Kohout, P. (2013). *Investiční strategie pro třetí tisíciletí / Pavel Kohout.7., aktualiz. a přeprac. vyd.* Grada.

Sedláček, T. (2017). *Ekonomie dobra a zla*. 65. pole.

Slanina, J., Jemelka, L., Vetešník, P., Wachtlová, L., Flídr, J. (2017). *Zákon o spotřebitelském úvěru: komentář*. C.H Beck.

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

Elektronické zdroje

Asociace českých stavebních spořitelen (n.d.). Dostupné z <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

Bajtler, M. (2022). *Rekordní rok pro hypotéky. Na bydlení si lidé loni půjčili přes 500 miliard*. Forbes.cz. <https://forbes.cz/rekordni-rok-pro-hypoteky-na-bydleni-si-lide-loni-pujcili-pres-500-miliard/>

Bartušková, H. (2022). *Od dubna platí nová regulace ČNB pro poskytované hypotéky*. Hypoindex.cz. <https://www.hypoindex.cz/clanky/od-dubna-plati-nova-regulace-cnb-pro-poskytovane-hypoteky/>

Bureš, M. (2018). *Jak funguje stavební spoření?* Finance.cz. <https://www.finance.cz/508484-jak-funguje-stavebni-sporeni/>

Česká bankovní asociace (2021). *Průzkum ČBA: Češi, digitalizace a el. bankovníctví 2021*. Dostupné z 4. 11. 2021 z <https://cbaonline.cz/pruzkum-cba-cesi-digitalizace-a-el-bankovnictvi-2021>

Česká bankovní asociace (n.d.). *Český bankovní sektor*. Dostupné z <https://cbaonline.cz/o-bankovnim-sektoru>

Česká národní banka (2021). *ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 %*. Dostupné z 25.11.2021 z <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2-/>

Česká národní banka (2022). *Nové, závazné limity pro posuzování hypoték*. Dostupné z 1. 4. 2022. <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/aktuality/Nove-zavazne-limity-pro-posuzovani-hypotek/>

Česko je mezi 15 zeměmi s nejrychleji zdražujícími byty. Svět se začíná bát bubliny (2021). <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/svetova-ekonomika/globalni-ceny-domu-a-bytu-rostou-nejrychleji-od-financni-kri/r~b8a8ed8ec5ec11eb8fa20cc47ab5f122/>

Český statistický úřad (2022). *Ceny nemovitostí – 2019 – 2022*. Dostupné z 30. 12. 2022 z <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-nemovitosti-2019-2021>

ČSOB Stavební spořitelna (2023). *Stavební spoření*. Dostupné z 10. 4. 2023 z <https://www.csobstavebni.cz/stavebni-sporeni>

ČSOB Stavební spořitelna (n.d.). *O nás*. <https://www.csobstavebni.cz/o-nas#skupina-csob>

Hovorková, K. (2018). „*Stavebko*“ vzniklo v Anglii v 18. století jako lisovačka. Před 25 lety přišlo i k nám. Zprávy.aktualne.cz. <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/historie-stavebniho-sporeni-od-losovani-po-uvery/r~21e41dd6d05f11e89271ac1f6b220ee8/v~sl:70ff836044827a24dc10a085d9c6b8ff/>

Chládková, L. (2022). *Srovnání stavebního spoření 2023 » Zhodnocení, státní příspěvek, poplatky*. Skrblik.cz. <https://www.skrblik.cz/finance/sporeni/stavebni-sporeni/prehled/>

Jak funguje stavební spoření (n.d.). <https://www.csobstavebni.cz/faq/jak-funguje-stavebni-sporeni>

Livorová, B. (2022). *Trhy nemovitostí a návaznosti na měnovou politiku*. Cnb.cz. Dostupné z 13. 9. 2022 z https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Trhy-nemovitosti-a-navaznosti-na-menovou-politiku/

Kalkulačka (n.d.). Dostupné z 10.4.2023 z [https://www.gpf.cz/hypotecni-kalkulacka?cena_nemovitosti_input=6%20000%20000&vyse_pujcky_input=4%20500%20000&doba_splaceni\[1\]=30&fixace=5&pojisteni=1&view=calc&task=process_input&typ_hypoteky=1&cena_nemovitosti=6000000&vyse_pujcky=4500000&stavajici_urokova_sazba=3.5](https://www.gpf.cz/hypotecni-kalkulacka?cena_nemovitosti_input=6%20000%20000&vyse_pujcky_input=4%20500%20000&doba_splaceni[1]=30&fixace=5&pojisteni=1&view=calc&task=process_input&typ_hypoteky=1&cena_nemovitosti=6000000&vyse_pujcky=4500000&stavajici_urokova_sazba=3.5)

Klega, D. (2020). *Vývoj a rizika realitního trhu v době koronavirové*. Rfp.cz. <https://www.rfp.cz/post/v%C3%BDvoj-a-rizika-realitn%C3%ADho-trhu-v-dob%C4%9B-koronavirov%C3%A9>

Krůta, D. (2017). *Hypoteční úvěry napříč historií*. Hypoindex.cz. <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>

Marek, L. (n.d.). *Životní pojištění se „spořením“: investiční vs. kapitálové pojištění*. Fingo.cz. <https://www.fingo.cz/blog/zivotni-pojisteni-se-sporenim/>

Ministerstvo financí České republiky (2019). *Základní informace*. Dostupné z 28.2.2019 z <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/spotrebitelske-uvery/zakladni-informace>.

Ministerstvo práce a sociálních věcí (2023). *Příspěvek na bydlení*. Dostupné z 20. 3. 2023 z <https://www.mpsv.cz/web/cz/prispevek-na-bydleni>

Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky (2022). *Hypotéční úvěry (2002 – Q4/2022)*. Dostupné z 31.12.2022 z [https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/hypotecni-uvery/hypotecni-uvery-\(2002%e2%80%93q4-2022\)](https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/hypotecni-uvery/hypotecni-uvery-(2002%e2%80%93q4-2022))

Jak získat státní příspěvek na stavební spoření a nepřijít o něj (2020). <https://www.modrapyramida.cz/magazin/nazorne/podminky-statniho-prispevku-na-stavebni-sporeni>

Nájem, nebo vlastní bydlení? (n.d.). <https://www.finance.cz/bydleni/najemni-bydleni/najem-vs-vlastni-bydleni/>

Novotný, R. (2020). *Historie hypoték aneb hypotéky za císaře pána i dob válečných*. Hypoindex.cz. <https://www.hypoindex.cz/clanky/historie-hypotek-hypoteky-za-cisare-pana-i-dob-valecnych/>

Očenášková, A. (2021). *Hledá se řešení bytové krize. Někoho zachrání sdílené bydlení, jiného cesta na sever*. Zprávy.aktualne.cz. <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/chudecko-bytova-krize/r~6bf960c6f94111ebbc3f0cc47ab5f122/>

Podmínky pro získání hypotéky 2023 (n.d.). <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>

Podmínky pro získání hypotéky v roce 2022 (n.d.). <https://www.moneta.cz/blog/podminky-pro-ziskani-hypoteky-v-roce-2022>

Přednosti a nevýhody spotřebitelského úvěru (n.d.). <https://nebankovnihypoteky.net/prednosti-nevyhody-spotrebitelskeho-uveru/>

Raiffeisenbank a.s. (2023). *Hypotéka na bydlení*. Dostupné z 10. 4. 2023 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>

Seznamte se s Raiffeisenbank a.s. (n.d.). <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/profil-a-historie-raiffeisenbank-v-cr>

Silný, M. (2021). *Vlastní bydlení? Bez hypotéky na něj dosáhnete za 56 let*. Banky.cz. <https://www.banky.cz/clanky/vlastni-bydleni-bez-hypoteky-na-nej-dosahnete-za-56-let/>

Skalková, O. (2022). *Co chystá Vaše banka v roce 2022. Přijde další velká věc?* Peníze.cz. <https://www.penize.cz/osobni-ucty/429025-co-chysta-vase-banka-v-roce-2022-prijde-dalsi-velka-vec>

Smíšek, P. (n.d.). *Jaký vliv měl koronavirus na ceny nemovitostí?* Realitni-samoobsluha.cz. <https://www.realitni-samoobsluha.cz/blog/coronavirus-a-nemovitosti/>

Sovová, E. (2018). *Historie bydlení: Zmapovali jsme, jak se bydlelo za socialismu*. iDnes.cz. https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/historie-bydleni-socialismus-najem-druzstevni-byt-podnikovy-byt-sonda-odbornici.A180822_094159_sporeni_sov

Stavební spoření (n.d.). <https://www.banky.cz/stavebni-sporeni/>

Spotřebitelský úvěr (n.d.). <https://www.financnivzdelavani.cz/jak-na-to-pujcovani/spotrebitelsky-uver2>

Šebestíková, V. (2016). *Družstvo*. Živnostník.cz. <https://www.zivnostnik.cz/33/druzstvo-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EplvXuT63ST029QIEbAcAsY/?query=dota%E8n%ED%20program&serp=1>

Typy hypotečních úvěrů (n.d.). <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

Úřad práce (2023). *Příspěvek na bydlení*. Dostupné z 16. 3. 2023 z <https://www.uradprace.cz/prispevek-na-bydleni1>

Zuzák, V. (2023). *Ceny nemovitostí 2023: Budou ceny bytů klesat a kde?* Maxima.cz. <https://www.maxima.cz/blog/ceny-nemovitosti-proc-rostou-a-jak-se-budou-vyvijet/>

Kvalifikační práce

Kosová, K. (2011). *Metoda konstantního úmoru a metoda konstantních splátek v matematicce úvěrů* [Bakalářská práce, Univerzita Pardubice]. Digitální knihovna Univerzity Pardubice.

https://dk.upce.cz/bitstream/handle/10195/39199/KosovaK_MetodaSKonstantniho_OS_2011.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Zákony

Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích a družstvech (2012).
<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-90#>

Seznam tabulek

Tabulka 7: Přehled o čistých příjmech domácnosti

Tabulka 8: Nabídka hypotečního úvěru dle Raiffeisenbank a.s.

Tabulka 9: Možnosti splácení dle počtu let dle Raiffeisenbank a.s.

Tabulka 10: Fixace úrokové sazby (splatnost 30 let) dle Raiffeisenbank a.s.

Tabulka 11: Roční umořovací plán dle Raiffeisenbank a.s.

Tabulka 12: Průměrná kupní cena nemovitostí v letech 2019 - 2021 (v Kč/m²) dle lokality

Tabulka 7: Přehled aktuálních úrokových jednotlivých bank

Seznam grafů

Graf 1: Průměrná kupní cena nemovitostí v letech 2019 – 2021 (v Kč/m²) dle lokality

Graf 2: Průměrný index cen nemovitostí v letech 2014 – 2021 (v %)

Graf 3: Objem poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení v letech 2014 – 2022 (v ks)

Abstrakt

Martanová, K. (2023). *Financování bydlení v České republice* [Bakalářská práce, Západočeská univerzita v Plzni].

Klíčová slova: financování bydlení, hypoteční úvěr, stavební spoření, krize bydlení, úvěrový ukazatel

Bakalářská práce se věnuje možnostem financování bydlení v České republice. Teoretická část popisuje jednotlivé možnosti bydlení, vývoj od dob socialismu až po současnou pandemickou, inflační či poválečnou krizi, a dále detailně charakterizuje způsoby financování, tudíž hypoteční úvěr a stavební spoření. Praktická část definuje model rodiny, která se rozhodla pro koupi rodinného domu a zvažuje vhodné možnosti financování. Dále obsahuje výpočty a parametry, které vycházejí z aktuálně dostupných informací o úrokových sazbách a možnostech splácení dle zmíněných bankovních institucí. Na závěr je uvedeno zhodnocení výhodnosti obou variant.

Abstract

Martanová, K. (2023). *Financing of living in the Czech republic* [Bachelor Thesis, University of West Bohemia].

Key words: financing housing, mortgage loan, building savings, housing crisis, credit indicator

The bachelor thesis is devoted to housing financing options in the Czech republic. The theoretical part describes the individual options of housing, the evolution from the time of socialism to the pandemic, inflationary or post-war crisis and forth characterizes the methods of financing in detail, consequently the mortgage loan and building savings. The practical part defines a model of a young family, which decided to buy a family house and considers appropriate financing options. Further it also contains calculations and parameters which come from currently available information about interest rates and repayment according to the mentioned bank institutions. In the final stage is presented the advantages of both variants.