

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA EKONOMICKÁ

Bakalářská práce

Možnosti financování bydlení

Housing financing options

Andrea Lacinová

Plzeň 2023

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

„Možnosti financování bydlení“

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

V Plzni dne 24.4.2023

v. r. Andrea Lacinová

Zásady pro vypracování práce

1. Popište současné možnosti financování bydlení na českém trhu.
2. Odhadněte jeho budoucí vývoj.
3. Uveďte potřebné matematické vztahy pro úvěrové financování.
4. Navrhněte na modelových situacích optimální variantu financování bydlení.
5. Formulujte závěry.

Poděkování

Chtěla bych tímto poděkovat svému vedoucímu bakalářské práce, Ing. Mgr. Milanovi Svobodovi, Ph.D., za odborné vedení, přínosné rady a připomínky ke zpracování této práce a také za veškerý čas, který mi věnoval.

Obsah

Úvod	7
1 Základní pojmy a vztahy finanční matematiky	9
1.1 Úrok a úroková sazba	9
1.2 Typy úročení	10
1.2.1 Jednoduché úročení	10
1.2.2 Složené úročení	11
1.3 Pravidelně opakující se platby (anuity)	12
1.4 Úvěry	12
1.4.1 Splácení úvěru konstantními splátkami	13
1.5 Spoření a pravidelné investice	14
2 Pojem bydlení a možnosti financování bydlení na českém trhu	15
2.1 Pronájem bydlení	16
2.2 Hypoteční úvěr	17
2.2.1 Vývoj hypotečních úvěrů	17
2.2.2 Očekávaný budoucí vývoj hypotečních úvěrů	19
2.2.3 Právní úprava hypotečních úvěrů	19
2.2.4 Podmínky pro získání hypotečního úvěru	20
2.2.5 Úroková sazba hypotečních úvěrů	22
2.2.6 Splácení hypotečního úvěru	24
2.2.7 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů	25
2.2.8 Americká hypotéka	26
2.3 Stavební spoření	27
2.3.1 Právní úprava stavebního spoření	28
2.3.2 Státní podpora stavebního spoření	28
2.3.3 Výhody a nevýhody stavebního spoření	29
2.3.4 Úvěr ze stavebního spoření	30
2.4 Klasický spotřebitelský úvěr	30
2.4.1 Právní úprava spotřebitelských úvěrů	31
2.4.2 Výhody a nevýhody klasického spotřebitelského úvěru	31
2.5 Kombinace produktů financování bydlení	31
2.5.1 Stavební spoření jako doplněk k hypotečnímu úvěru	31
2.5.2 Splácení hypotečního úvěru ze stavebního spoření	32

2.6	Další možnosti spoření a investic	32
2.6.1	Spořicí účty	33
2.6.2	Finanční investice.....	33
3	Současné nabídky bydlení na českém trhu	36
3.1	Malý byt.....	37
3.1.1	Koupě malého bytu	37
3.1.2	Pronájem malého bytu.....	38
3.2	Středně velký byt	41
3.2.1	Koupě středně velkého bytu	41
3.2.2	Pronájem středně velkého bytu	42
3.3	Velký byt	44
3.3.1	Koupě velkého bytu	44
3.3.2	Pronájem velkého bytu.....	45
4	Modelové příklady úvěrových ukazatelů	48
4.1	Příklad č. 1	48
4.2	Příklad č. 2.....	49
	Závěr.....	50
	Seznam použitých zdrojů	
	Seznam tabulek	
	Seznam obrázků	
	Seznam použitých zkratk	
	Abstrakt	
	Abstract	

Úvod

Bydlení je jednou z nejdůležitějších potřeb každého člověka, proto by mělo být jednou z hlavních priorit, kterou člověk v životě má. Každému zájemci se nabízí několik možností řešení otázky bydlení.

Jednou z variant je pronájem nemovitosti, který je výhodný rychlým řešením i způsobem, kdy člověk nemusí volit formu zadlužení či vložení vlastních financí. Výhodou pro nájemníka je také možnost změny bydlení, kdykoliv se rozhodne. Tato volba má i své nevýhody. Tou hlavní je, že nájemník není vlastníkem a je na rozhodnutí pronajímatele, jak dlouho umožní v této nemovitosti nájemníka bydlet.

Další, složitější variantou, ale zároveň variantou, která nabízí jistoty, je pořízení vlastního bydlení. Pokud bude zvolena tato varianta, je nutné zvážit jeho financování. Někteří mohou čerpat z vlastních zdrojů, jiní tuto možnost nemají, proto je nutné promyslet, jaký typ bydlení je pro jedince nejvýhodnější a zároveň si reálně ujasnit, kam až sahají jeho možnosti financování.

Cílem mé práce bude zjistit možnosti, kterými lze financovat bydlení. Práce vyhodnotí, zda je výhodnější pořídit si vlastní bydlení či finance spořit, popřípadě investovat jinak za účelem koupi nemovitosti v budoucnu a prozatím bydlet v pronájmu. Práce by měla sloužit každému člověku, který zvažuje pořídit si bydlení a nachází se v pochybnostech, zda bude pro něj finančně výhodné pořízení si vlastního bydlení nebo volba bydlení jiného typu.

V první kapitole této práce budou vymezeny základní pojmy a vztahy finanční matematiky, které budou využity v této práci.

Druhá kapitola se bude zaměřovat na analýzu současných možností financování vlastního bydlení v České republice, u každé bude uvedena základní charakteristika a další potřebné pojmy, právní úprava či výhody a nevýhody každého z produktů. Budou zde uvedeny i grafy a tabulky, porovnávající vývoj za poslední roky. Dále bude v práci ukázána i možnost kombinace některých produktů. Zmíněny budou také formy spoření a jiných investic pro účely pořízení bydlení v budoucnu.

Ve třetí kapitole práce budou porovnány různé velikosti bytů ve městě Plzeň, u bytů k prodeji budou zjištěny možnosti jejich cenového ohodnocení, u bytů k pronájmu platby za měsíční nájem. Pomocí vzorců finanční matematiky budou provedeny výpočty, které

prezentují varianty pro koupi vlastního bydlení. První fáze výpočtů bude zaměřena na řešení vlastního bydlení formou hypotečního úvěru, poté budou provedeny výpočty pravidelných vkladů na spořicí účty či jiné investování úspor pro budoucí koupi nemovitosti. Bude také vyhodnocena výhodnější varianta a formulovány závěry.

Poslední kapitola práce se bude zaměřovat na analýzu úvěrových ukazatelů prostřednictvím dvou modelových situací, s cílem přiblížit a objasnit důležitost těchto ukazatelů.

1 Základní pojmy a vztahy finanční matematiky

Úrok je základní pojem, na němž je postaveno výrazné množství finančních výpočtů. Obsah první části této kapitoly je zaměřen především na problematiku úročení a rozbor, který je nepostradatelný pro další aplikace finanční matematiky.

Cílem této kapitoly je přiblížení základního prvku pro výpočty ve finanční matematice, od kterého se odvíjejí další matematické postupy úvěrového financování.

1.1 Úrok a úroková sazba

Jeden z nejdůležitějších pojmů pro úvěrové financování je úrok a úroková sazba. Pro věřitele i dlužníka je velmi důležité se před uzavřením každé smlouvy v úvěrovém financování zaměřit na tento významný prvek. Úrok je vlastně takzvaná odměna, kterou dostane subjekt, pokud půjčuje druhému peněžní prostředky. Je to odměna za ztrátu peněžních prostředků na určité období, za riziko, které hrozí v souvislosti s inflací a za nejistotu, že dlužník není schopen splatit v danou dobu vypůjčené peněžní prostředky i s úrokem. Úrok je z pohledu dlužníka tzv. cena za zapůjčení peněz a z pohledu věřitele odměna za dočasné zapůjčení peněz.

Základní vzorec pro výpočet úroku je následující:

$$u = K \cdot i \cdot n \quad (1)$$

kde: u ... výše úroku v peněžních jednotkách

K ... peněžní částka (kapitál)

i ... úroková sazba, vyjádřená jako desetinné číslo

n ... počet let

(Radová, Dvořák. & Málek, 2013, s. 28).

Jaká bude výše úroku, je závislé na úrokové sazbě, kdy úroková sazba je úrok vyjádřený v procentech z hodnoty kapitálu za časové období. Úroková sazba se vždy vztahuje k určitému časovému období a můžeme ji převádět na větší či menší využitím prostého dělení nebo naopak násobení. Je obvykle zadaná v procentech.

Tab. 1: Časová období úrokových sazeb a jejich zkratky

Časové období	zkratka
rok	p. a.
pololetí	p. s.
čtvrtletí	p. q.
měsíc	p. m.
den	p. d.

Zdroj: Šoba & Širůček (2017), zpracováno autorkou

Tabulka udává, jaká časová období mohou úrokové sazby mít a jejich zkratky, používané ve finanční matematice. Standardně se používá roční úroková sazba, která bude využívána i při výpočtech v této práci.

1.2 Typy úročení

Existují dva základní typy úročení: jednoduché a složené. Kromě tohoto dělení se úročení dělí také na polhůtní neboli dekursivní, a předlhůtní neboli anticipativní (Šoba & Širůček, 2017, s. 25).

Rozdíl mezi předlhůtním a polhůtním úročením je založen na tom, kdy se úrok vyplácí. Při předlhůtním úročení se vyplácí na začátku úrokového období, při polhůtním je vyplacen na konci úrokového období. Při stejné úrokové sazbě se stává předlhůtní úročení výhodnější pro věřitele, výhodou je možnost finance rovnou půjčit někomu dalšímu, zatímco polhůtní úročení, které se využívá častěji, je výhodnější pro dlužníka, a to ze stejného důvodu, neboť může s penězi ještě měsíc nakládat (Marian, n.d.).

1.2.1 Jednoduché úročení

U jednoduchého úročení jsou úroky počítány pouze z původního kapitálu, nejsou počítány z úroků, které jsou připsány během uplynulého úrokovacího období. U tohoto úročení se nevyskytuje připisování úroků z úroků.

Základní rovnice pro výpočet budoucí hodnoty kapitálu u polhůtního jednoduchého úročení je:

$$FV = K \cdot (1 + i \cdot n) \quad (2)$$

kde: FV ... budoucí hodnota kapitálu

K ... půjčená peněžní částka (kapitál)

i ... roční úroková sazba

n ... počet let

(Šoba & Širůček, 2017, s. 29).

1.2.2 Složené úročení

Složené úročení je způsob, kdy je úročen nejen původní vklad, ale také úroky, které byly připsané v předcházejících úrokovacích obdobích. Připisují se tzv. úroky z úroků. Princip této rovnice se odvíjí ze základního vztahu jednoduchého polhútního úročení, kdy do exponentu přechází jen časová proměnná a má základní podobu:

$$FV = K \cdot (1 + i)^n \quad (3)$$

kde: FV ... budoucí hodnota kapitálu

K ... půjčená peněžní částka (kapitál)

i ... roční úroková sazba

n ... počet let

(Radová, Dvořák. & Málek, 2013, s. 47).

Obecný vztah pro složené úročení je možné uvést jako:

$$FV = K \cdot \left(1 + \frac{i_m}{m}\right)^{n \cdot m} \quad (4)$$

kde: FV ... budoucí hodnota kapitálu

K ... půjčená peněžní částka (kapitál)

i_m ... roční úroková sazba

m ... frekvence úročení

n ... počet let

Z těchto matematických vztahů lze odvodit i například výpočet současné hodnoty a úrokové sazby nebo výpočet počtu úrokovacích období.

Nejčastěji se složené úročení uplatňuje například u spořicíh účtů, termínovaných vkladů, a také u stavebního spoření. Důvodem jsou peníze, které jsou uloženy na delší dobu, než je jedno úrokové období (frekvence úročení). Kromě spoření je možné využít složené úročení i u investování. V případě úvěrů se však zpravidla nepoužívá. Důvodem jsou

úroky, které klient platí v pravidelných splátkách v průběhu úrokového období (Česká spořitelna a.s., n.d.a).

Efektivní úroková míra

Míru zhodnocení vložených prostředků udává efektivní úroková míra. Jedná se o roční úrokovou sazbu, která při ročním úrokovém období dává identickou budoucí hodnotu jako roční úroková sazba při častějším připoisování úroků, např. měsíčním.

Platí vztah:

$$1 + i_{ef} = \left(1 + \frac{i_m}{m}\right)^m \quad (5)$$

kde: i_{ef} ... efektivní úroková míra

i_m ... roční úroková sazba

m ... frekvence úročení

(Radová, Dvořák. & Málek, 2013, s. 69).

1.3 Pravidelně opakující se platby (anuity)

Anuitou se nazývá taková platba, která se v ekonomické praxi často opakuje, má pravidelné intervaly a stejnou velikost. Hlavním příkladem, kde se s opakujícími platbami člověk setkává, je spoření či splácení úvěru.

Při splácení úvěru je anuita označením pro pravidelnou splátku úvěru během dohodnutého období. Zájemce obvykle zajímá velikost jedné splátky (anuity), případně doba splácení při určité výši pravidelné splátky.

U spoření jsou postupně peníze vydávány, na konci vyplaceny. U spoření je obvykle zjišťována budoucí hodnota anuity nebo velikost vkladu k naspoření potřebné částky.

1.4 Úvěry

Úvěrem se rozumí poskytnutí peněžní částky na určitou dobu za odměnu. Tato odměna, jak již bylo zmíněno, se nazývá úrok. Úvěr se umořuje pravidelnými platbami. Podle charakteru těchto plateb rozlišujeme tři varianty. První z nich je možnost splácení úvěru konstantními splátkami, další se nabízí splácení úvěru s konstantním úmorem a poslední možností je splácení úvěru s rostoucí anuitou. Splácení úvěru konstantními splátkami se

vyskytuje nejčastěji u spotřebitelských nebo hypotečních úvěrů. Splátka úvěru je vždy složena ze dvou částí:

$$\text{splátka (anuita)} = \text{úmor} + \text{úrok}$$

Úmor znamená postupné splácení částky, kterou si dlužník zapůjčil. Pokud jsou sečteny úmorové části všech splátek úvěru, dostaneme hodnotu vypůjčené částky, resp. hodnotu poskytnutého úvěru. Úrok je závislý na nesplacené výši úvěru. Úroková část splátky znázorňuje úrok za období od předchozí splátky. Úroky se tedy platí jen z části úvěru, která není splacená (Šoba & Širůček, 2017, s. 129).

1.4.1 Splácení úvěru konstantními splátkami

Splácení tohoto úvěru označujeme jako tzv. anuitní splácení. Principem tohoto splácení je způsob, kdy v průběhu splácení úvěru se v každé splátce zvyšuje hodnota úmorové části a současně klesá hodnota úrokové části. U úvěru je nejčastějším jevem to, že v prvních splátkách zaplatí dlužník především úrok. Po nějakém časovém úseku nastává změna, kdy dlužník začíná platit ve splátkách především úmor, tím klesá nesplacená část úvěru rychleji než v obdobím předchozím.

U úvěrů jsou zpravidla splátky placeny na konci úrokového období, obvykle na konci měsíce. V tomto případě je výpočet jedné splátky úvěru počítán jako:

$$a = D \cdot \frac{\frac{i_m}{m}}{1 - \left(1 + \frac{i_m}{m}\right)^{-n \cdot m}} \quad (6)$$

kde: a ... výše jedné splátky (anuity)

D ... výše poskytnutého úvěru

i_m ... roční úroková sazba

m ... frekvence úročení

n ... počet let

Při sjednání úvěru je důležité věnovat pozornost době fixace. Fixace je obdobím, během kterého se úroková sazba u úvěru nemění a je sjednána již při uzavírání smluv.

Fixace jasně stanovuje výši splátky, kterou bude muset klient platit po dobu daného období. Na konci fixačního období dochází k domluvě nad novou úrokovou sazbou. Ta začíná platit po skončení doby fixace. Pokud je ve smlouvě o úvěru fixována úroková

sazba například na dobu 3 let (36 měsíců), po tuto dobu platí vypočtená splátka. Po skončení této doby se výše měsíční splátky přepočítává opět dle výše uvedeného vztahu, změna nastává v proměnné (D), která se bude rovnat nesplacené části úvěru po úhradě všech předchozích splátek a proměnná (n) se bude rovnat zůstatku počtu let, ale při nové úrokové sazbě (Šoba & Širůček, 2017, s. 134).

1.5 Spoření a pravidelné investice

Spoření je možno označit jako výpočet budoucí hodnoty anuity.

Pokud je řeč o dlouhodobém spoření či investicích, jedná se o vklad pravidelných úložek za několik úrokovacích období. Pokud jsou částky ukládány na konci úrokovacího období, je využito složené úročení polhůtní:

$$S = a \cdot \frac{\left(1 + \frac{i_m}{m}\right)^{n \cdot m} - 1}{\frac{i_m}{m}} \quad (7)$$

kde: S ... budoucí hodnota anuity (celková naspořená částka)

a ... vklad, který je ukládán vždy na konci úrokovacího období

i_m ... roční úroková sazba

m ... frekvence úročení

n ... počet let

(Radová, Dvořák. & Málek, 2013, s. 95-96).

V tomto vzorci se ukládají stejné částky na konci období a jedná se o výpočet hodnoty polhůtního důchodu. Při ukládání stále stejné částky na začátku období by se jednalo o výpočet budoucí hodnoty předlhůtního důchodu a v tomto případě by byl výše uvedený vzorec vynásoben $(1 + i)$.

2 Pojem bydlení a možnosti financování bydlení na českém trhu

Člověku, který přemýšlí o samostatném bydlení, se nabízí dvě varianty:

- pronájem nemovitosti;
- koupě nemovitosti.

Jestliže člověk uvažuje o jakékoliv formě svého bydlení, je důležité, aby nejprve důsledně zvážil, jaká je jeho finanční a životní situace a zapřemýšlel o eventuelních změnách, které očekává ve svém životě, alespoň v blízké době. Důraz by měl být kladen na rodinný stav, stabilitu, příjmy a jejich výši, zdravotní stav a také na místo zaměstnání a jeho vzdálenost od možného bydlení. Každý člověk volí jiný směr a každá varianta bydlení má své výhody i nevýhody.

Nájemní bydlení nabízí flexibilitu v řešení bydlení na kratší dobu. Je atraktivní pro ty typy lidí, kteří s ohledem na možnosti pracovních nabídek chtějí změnit místo svého bydlení, ať už se jedná o lokalitu, jiné město či bydlení v zahraničí a nechtějí se z tohoto důvodu vázat na vlastní bydlení.

Pokud si je ale člověk jistý a rozhodne se ke koupě nemovitosti, je variant, jak financovat vlastní bydlení, hned několik. V současné době má možnosti našetřit si na vlastní bydlení plnou částku velmi malé procento lidí.

Nejčastější volbou financování vlastního bydlení v České republice se nabízí možnost hypotečního úvěru. Další variantou je využití stavebního spoření, kdy se jedná o kombinaci spoření s možností žádosti o úvěr ve dvou na sebe navazujících fázích (Šmejcká, 2021). Jednou z dalších možností se nabízí spotřebitelské úvěry. Vyplatí se využít je v okamžiku, kdy je nutností půjčit si nižší částku na kratší dobu. Výhodou spotřebitelských úvěrů je rychlost vyřízení, kdy není také potřeba ručit nemovitostí, ale oproti hypotéce mají vyšší úrokovou sazbu a kratší splatnost (Muller, 2022).

Před samotným rozhodnutím je vhodné si ujasnit finanční výhodnost nabízených možností a porovnat investice do nájemního bydlení a vlastního bydlení. Záleží na konkrétní situaci zájemce o bydlení, a také na aktuální situaci na trhu s bydlením v různých lokalitách.

2.1 Pronájem bydlení

Prvním typem nájemního bydlení je soukromý nájemní sektor. Soukromým nájemním sektorem nazýváme tu část nájemního bydlení, které provozují soukromé osoby v komerčně pronajímaných bytech. Druhým typem nájemního bydlení je tzv. veřejný sektor (neziskový, sociální). Tyto byty pronajímá stát převážně na komunální úrovni, a to obcím. Kritériem pro přidělení těchto bytů bývá sociální potřebnost. Jejich nájemné bývá většinou pod hodnotou tržní ceny (Bugáňová, 2012).

Nájemním bytem se rozumí takový typ bytu, který na základě smlouvy pronajímá nájemci majitel bytu. Nájemci tím vzniká právo na bydlení v nemovitosti a možnost využívání jeho vybavení. Pronajímatel tím pravidelně získává od nájemce příjem za jeho bydlení, tzv. nájemné. Nájemní smlouva upřesňuje podmínky bydlení nájemníka, např. dobu nájmu či výši nájemného.

Od situace na trhu s nemovitostmi se odvíjí i výše nájmu. Důležitým kritériem je i lokalita, ve které se bydlení nachází a stáří bydlení. Obecným pravidlem je i to, že nájemné v nových a nově zařízených bytech je vyšší než nájemné u starých nemovitostí. Vyšší nájemné je požadováno také ve velkých městech, nejdražší bydlení je obvykle v jejich centru. V posledních letech je zaznamenán zvýšený zájem o bydlení v nájemných bytech. Důvodem jsou stoupající ceny nemovitostí a přísnější podmínky pro čerpání hypoték (Banky.cz, n.d.a).

I nájemní bydlení má své výhody. Hlavní výhodou je flexibilita, kdy zájemce o bydlení může časem změnit prostorové požadavky a vhodnost lokality k bydlení. Mladý člověk po škole či mladý pár bez dětí má zpravidla jiné nároky než rodina s dětmi. Nájemní bydlení umožňuje flexibilně reagovat v průběhu všech životních etap.

Výpověď z nájmu je umožněno dát v řádu několika měsíců a jediné náklady se týkají stěhování. Bydlení v nájmu umožňuje daleko lépe reagovat na změnu práce a možné přestěhování za prací, i na finanční situaci rodiny, kdy se finanční potíže mohou řešit přestěhováním do levnějšího nájmu. Nájemní bydlení má výhody i v mezilidských vztazích. V případě neshod se spolubydlícími v domě či lokalitě se nabízí snazší řešení než v případě vlastního bytu (Zámečník, 2019).

Výhodou také je, že pronajímatel není oprávněn vypovědět nájemníkovi smlouvu bez udání důvodu. Nevýhodou však je, že nájemce je oprávněn v případě smlouvy, která je

uzavřena na dobu určitou, neprodloužit nájemníkovi smlouvu. Odchod nájemníka je však vázán výpovědní dobou. K okamžitému vystěhování je možné přistoupit pouze v případě, že nájemník závažným způsobem porušil nájemní smlouvu. Týká se to např. neplacení nájemného a poplatků za služby v období delším jak tři měsíce, poškození nemovitosti velmi závažným způsobem či takovým, který nelze napravit, způsobení závažných problémů majiteli nemovitosti nebo sousedům, neoprávněné užívání bytu jiným způsobem, než je uvedeno v nájemní smlouvě. Okamžitá výpověď dosahuje platnosti pouze v případě, že je jasným způsobem definováno, jakým způsobem nájemník porušil smlouvu. V opačném případě je výpověď neplatná (Mečířová, 2020).

Právní úpravu nájmu bytu a domu upravuje § 2235 až 2301 Nového občanského zákoníku (NOZ). Základní definice nájmu je obsažena v § 2201 NOZ a zní: „Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“

2.2 Hypoteční úvěr

Jeden z nejvíce využívaných produktů na financování bydlení v České republice je hypoteční úvěr. Je to typ dlouhodobého úvěru, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která je určena na bydlení. Může jej poskytovat hypoteční banka, která má licenci na poskytování úvěrů. Aby mohla banka úvěry financovat, je oprávněna vydávat hypoteční zástavní listy, což je zvláštní forma dluhopisů. Tyto úvěry mohou poskytovat také nebankovní subjekty. Hypoteční úvěr je určen především ke koupi nebo výstavbě nemovitosti, může ale také sloužit k dostavbě, opravě či modernizaci stávající nemovitosti, také je možné využít ji ke splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru na investice do nemovitosti (Málek, Oškrdalová & Valouch, 2010, s. 55-56).

Tím, že v roce 1995 vstoupila v České republice legislativní úprava hypotečního bankovníctví, se začaly hypoteční úvěry poskytovat ve velké míře (Dvořák, 2005, s. 527).

2.2.1 Vývoj hypotečních úvěrů

První hypoteční bankou na území České republiky se stala Hypoteční banka Království českého. Byla založena roku 1865 jako banka se zemským ručením. Jako důsledek diskriminace ze strany Rakouskouherské banky k potřebám českého průmyslu vznikla roku 1890 také Zemská banka Království českého. Jejím hlavním smyslem bylo poskytování komunálních, železničních a melioračních úvěrů (Čechlovská, 2005, s. 87).

Během několika dalších let bylo založeno dalších pět bank, které poskytovaly hypoteční úvěry. Jejich sídlem byla Praha, Brno a Opava. Hypoteční úvěr měl prvotně za úkol podpořit zemědělství a podnikání. Pro žadatele o úvěr byly stanoveny jasné podmínky. Jednou z nich bylo ručení nemovitostí. Výše úvěru nesměla přesáhnout 60 % hodnoty nemovitosti, která byla dána do zástavy. Ač vše vypadalo slibně, od roku 1918 nastaly horší časy. V průběhu první světové války, velké hospodářské krize, druhé světové války a komunistické totality hypoteční trh v podstatě vymizel. V období komunismu se staly oblíbenými především tzv. podnikové půjčky nebo novomanželské půjčky. Jejich prostřednictvím se řešil nevyhovující stav ohledně bydlení. Zlom ve prospěch hypotečních úvěrů nastal po sametové revoluci. Roku 1990 začala pozvolná obnova hypotečního trhu (Frankee.cz, 2021).

Hypoteční bankovníctví bylo formálně obnoveno v České republice (tehdy ještě v Československu) roku 1990 prostřednictvím vydání zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který formuloval hypoteční zástavní listy jako: „dluhopisy, jejichž krytí je zabezpečeno zástavním právem na nemovitostech“. Zákon o dluhopisech mj. určil, že hypoteční zástavní listy smí vydávat pouze banka či spořitelna, která má povolení Ministerstva financí. Prodejem hypotečních zástavních listů se umožnilo financovat „stavební půjčky“, které byly jištěny zástavním právem k nemovitostem. Ty nesměly přesahovat 60 % hodnoty zastavené nemovitosti. Další bankou, která v roce 1990 obdržela licenci k možnosti vydávání hypotečních zástavních listů, byla Československá obchodní banka. Vzhledem k nesplnění funkce kapitálového trhu a k nedostatečnému právnímu zázemí bylo možné první hypoteční úvěr poskytnout až v roce 1995, kdy vstoupil v platnost zákon č. 84/1995Sb. Novelou tohoto zákona byly následující právní normy, které se týkaly dané oblasti: zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách (Čechlovská, 2005, s. 91).

První bankou byla Českomoravská hypoteční banka (dnes Hypoteční banka). K Českomoravské hypoteční bance se následně připojily i další banky. Začaly však mezi sebou konkurovat a nabízet lepší podmínky hypotečních úvěrů. Zaměřili se však spíše na firmy, jednotlivci ustupovali do pozadí. Další průlom nastává roku 2000. Vzhledem ke klesajícím úrokovým sazbám hypotečních úvěrů a větší konkurenci bank se hypoteční úvěry staly oblíbenými. V nabídce bank se objevila možnost čerpání hypotéky bez úspor

(100% hypotéka). Jednalo se o hypoteční úvěr ve výši 100 % hodnoty nemovitosti v zástavě. Toto období skončilo roku 2009, kdy Českou republiku poznamenala hospodářská krize (Frankee.cz, 2021).

2.2.2 Očekávaný budoucí vývoj hypotečních úvěrů

V roce 2022 byl velký propad hypotečního trhu v porovnání s předchozími lety. Na počátku tohoto roku byla sjednána většina hypotečních úvěrů. Největší pokles objemu sjednaných hypotečních úvěrů byl zaznamenán od září 2022 do prosince 2022. Hlavním důvodem snížení poptávky po hypotečních úvěrech byla odezva České národní banky, která se týkala rychle rostoucí inflace. V průběhu roku byly skokově Českou národní bankou zvyšovány základní úrokové sazby, které měly vliv i na úročení úvěrů. Centrální bankou byla zvýšena repo sazba¹ až do výše 7 % (červen 2022). V roce 2023 zůstává situace na hypotečním trhu komplikovaná. Očekává se, že situace v roce 2023 bude složitější než v roce 2022 (Hyponamiru.cz, 2022).

V roce 2023 by se úrokové sazby měly odvíjet od vývoje inflace. Dle prognóz České národní banky dosáhla inflace nejvyšších hodnot v posledních měsících roku 2022, v listopadu činila 18,8 % a nejvyššího vrcholu dosáhla v prosinci 2022, a to 19,1 %. V lednu 2023 se dostala již na úroveň 17,6 %, čímž mírně poklesla a v únoru 2023 se snížila na 16,5 % (Česká národní banka [ČNB], 2023).

Je důležité počítat s možným růstem úrokových sazeb, který by nastal v případě, kdyby se inflaci nepodařilo stabilizovat a cenová hladina by i nadále vzrůstala.

V případě, že nastane situace, kdy nebude možné zpomalit inflaci, centrální banka by byla nucena přistoupit ke zvýšení základních úrokových sazeb, tím by začaly růst i úrokové sazby u hypotečních úvěrů a úvěry na bydlení by byly pro žadatele méně dosažitelné (Hyponamiru.cz, 2022).

2.2.3 Právní úprava hypotečních úvěrů

V roce 2016 přinesl mnoho změn zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který upravil částečně i hypoteční úvěry, například v důkladnějším prověření bonity klienta,

¹ „Repo sazba neboli základní sazba je úroková sazba stanovená ČNB, která se užívá při finančních operacích na volném trhu. Nejen s její pomocí reguluje ČNB množství peněz v ekonomice. Repo sazba se využívá jako maximální sazba úroku v situaci, kdy komerční (obchodní) banky vrací půjčené peníze zpět ČNB“ (Komerční banka, 2023).

předčasného splácení nebo mimořádných splátek.

Definice hypotečního úvěru dle zákona č. 190/2004 sb., o dluhopisech z roku 2004 zní: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví“ (Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech).

2.2.4 Podmínky pro získání hypotečního úvěru

Prvním kritériem pro získání hypotečního úvěru je věk, kdy minimální věková hranice pro získání je 18 let. Neméně důležitý je příjem žadatele, žádná banka doposud nevydala konkrétní číslo, důležitá je však výše hypotečního úvěru, úroková sazba a doba splatnosti (Banky.cz, n.d.b)

Česká národní banka v roce 2022 potvrdila nastavení limitů pro hypoteční úvěry:

limit ukazatele **DTI** z anglické zkratky Debt to Income, kdy se jedná o poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. Horní hranice tohoto ukazatele nesmí překročit hodnotu 8,5 a u žadatelů mladších 36 let hodnotu 9,5

$$DTI = \frac{\text{Celková výše poskytnutého úvěru}}{\text{Celkový roční čistý příjem žadatele}}$$

limit ukazatele **DSTI** z anglické zkratky Debt Service to Income. Zde se jedná o poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistým měsíčním příjmem. Maximální hodnota tohoto ukazatele je stanovena Českou národní bankou na 45 % a u žadatelů mladších 36 let 50 %

$$DSTI = \frac{\text{Výše měsíčních splátek}}{\text{Měsíční čistý příjem žadatele}} \cdot 100$$

Posledním důležitým ukazatelem je LTV z anglické zkratky Loan to Value. Vyjadřuje poměr mezi výší hypotéky a hodnotou zastavované nemovitosti. Výše hypotečního úvěru dosahuje maximálně 80 % hodnoty zastavené nemovitosti. Tento limit je u žadatelů

mladších 36 let posunut na 90 % (ČNB, 2022). Výše úrokové sazby se řídí tímto ukazatelem. Čím je u klienta vyšší ukazatel LTV, tím je vyšší úroková sazba.

Horní limit ukazatele LTV setrvává na 80 % a pro žadatele mladších 36 let na 90 %.

$$LTV = \frac{\text{Celková výše poskytnutého úvěru}}{\text{Hodnota zastavované nemovitosti}} \cdot 100$$

(ČNB, 2022).

Mírnější hranice pro žadatele do 36 let jsou nabízeny pouze u úvěrů, které jsou využity k nákupu jejich vlastního bydlení (ČNB, 2022).

Banky uznávají tyto příjmy:

- mzda ze zaměstnání;
- příjmy z podnikání;
- příjmy z pronájmu;
- rodičovský příspěvek;
- výsluhový příspěvek;
- výživné na dítě;
- odměna pěstouna;
- různé typy důchodů (sirotčí, vdovský, invalidní, starobní);
- renta (Banky.cz, n.d.b).

Řada bank neuznává příjem z dohod o provedení práce nebo dohod o pracovní činnosti. Dalším důležitým bodem je bonita neboli možnost hypoteční úvěr bez potíží splácet. V případě získání hypotečního úvěru nesmí mít klient žádné větší záznamy v registru dlužníků. Hypoteční úvěr nezíská zájemce, který je v exekuci nebo v insolventi. Pro získání hypotéky je vždy nutné ručit nemovitostí, je možné ručit tou samou nemovitostí, kterou klient koupí, ale také jakoukoliv jinou nemovitostí, která odpovídá podmínkám daného poskytovatele hypotečního úvěru. Podmínkou pro získání hypotečního úvěru je také trvalé bydliště v České republice. V případě, že žadatel občanem České republiky není, musí mít alespoň přechodný pobyt, pokud je občanem jiného státu Evropské unie nebo trvalý pobyt, pokud je občanem jiné země mimo státy Evropské unie. Výjimkou jsou občané Slovenské republiky, u nichž banky nevyžadují doložení přechodného ani trvalého pobytu v České republice. Veškeré podmínky pro hypoteční úvěry určuje ve

finální fázi Česká národní banka, která podmínky může v průběhu let měnit (Banky.cz, n.d.b).

Tab. 2: Nově poskytnuté hypoteční úvěry na bytové nemovitosti v mld. Kč

k 31.12.	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Čistě nové hypoteční úvěry	158,5	173,8	186,9	161,5	216,8	367,9
Refinancované	33,5	38,2	34,6	29,2	49,3	91,4
Ostatní úvěrová ujednání	88,7	83,0	82,9	83,8	237,4	151,9
Celkem	280,7	295,0	304,4	274,5	503,6	611,2

Zdroj: Ministerstvo financí České republiky (2021), zpracováno autorkou

Tato tabulka nám vyhodnocuje nově poskytnuté hypoteční úvěry na bytové nemovitosti v mld. korunách od roku 2016 do 2021. U čistě nových hypotečních úvěrů i refinancovaných je vidět vysoký vzrůst. Pokud hovoříme o úvěrových ujednáních, řadí se zde refixace, kdy se jedná o sjednání nové úrokové sazby v době, kdy skončilo fixační období, dále interní refinancování, které je v rámci jedné banky, konsolidace, při které lze sloučit finanční závazky v jeden (místo několika splátek bude klient splácet jen jednu u jednoho věřitele) a úvěrová moratoria, což je odklad splátek a další úlevy (například snížení výše splátek). Tím, že rostla v posledních letech cena nemovitostí, se následně promítlo do průměrné výše úvěru, který byl nově poskytnut (Ministerstvo financí České republiky [MFČR], 2021).

2.2.5 Úroková sazba hypotečních úvěrů

Úrokovou sazbu klienta bude ovlivňovat mnoho faktorů. U hypotečního úvěru je důležité ujasnit si, pro jaký účel se bude čerpat. Jaká úroková sazba je pro zájemce výhodná, závisí na účelu, fixaci, výši zajištění či na kvalitě dlužníka. Pokud banka poskytuje hypoteční úvěr účelový za účelem koupě vlastního bydlení, bude to pro ni nejméně rizikové, a proto vzniká pro tento úvěr nejnižší úroková sazba. Naopak u úvěrů, které banky poskytují na pronájem nemovitostí, vzniká pro poskytovatele úvěru větší riziko nesplácení, a proto úrokovou sazbu určují o něco vyšší. Důraz kladou banky na zisk z nájmu, který majitel získá.

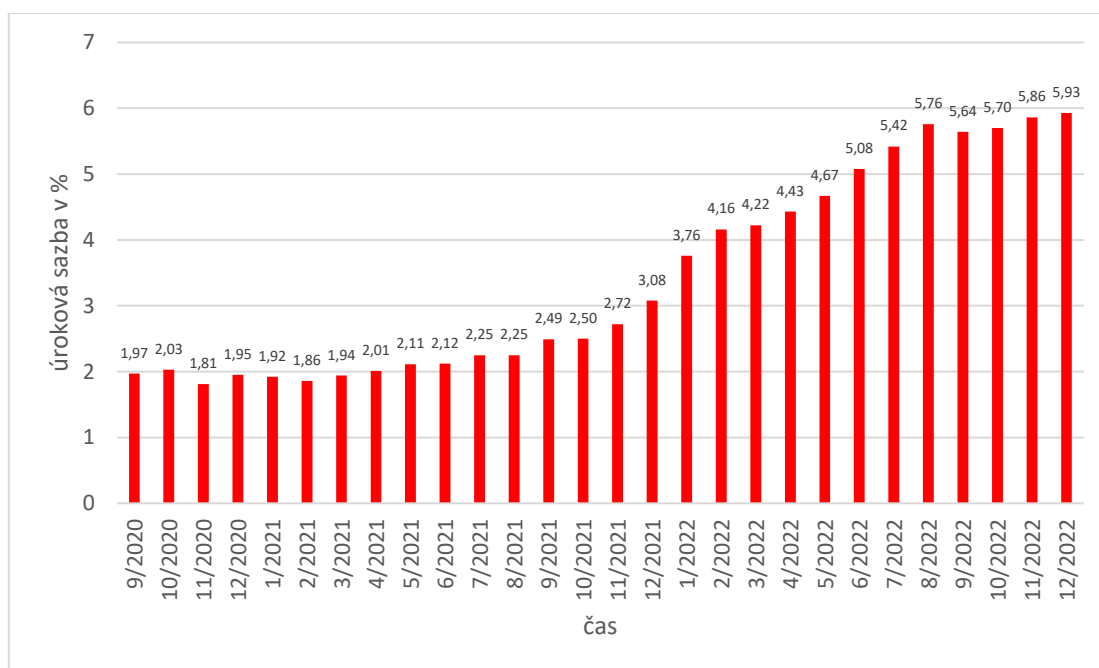
Výše úrokové sazby ale také závisí na době fixace, kdy si jedinec může určit délku fixace úrokové sazby. Při vyhovujícím úroku získává jedinec jistotu, nicméně při delší době

fixace bude mít vyšší sazbu. Vše závisí na ceně peněz na trhu, která se tak promítá do ceny pro koncového klienta (Srový, 2021, s. 31-32).

Možnost zajištění úvěru je dále závislé na výši úrokové sazby. Z hlediska banky se pohlíží, zda je klient ochoten podílet se vlastními penězi. Čím větší částku je klient schopen složit, tím dává bance větší jistotu splácení. V případě klesání ceny nemovitostí by úvěr nebyl dostatečně zajištěn a tím by banka nesla riziko krize na realitním trhu (Srový, 2021, s. 32-33).

Banky mají možnost nabízet nižší úrokovou sazbu také v případě, kdy klient prokazuje tzv. lepší kvalitu dlužníka, zpravidla je nutné prokázání příjmů. Pokud by banka na prokázání příjmu netrvala, bude rozhodně vyžadovat vyšší úrokovou sazbu úvěru nebo lepší zajištění v podobě vyšší hodnoty nemovitosti dané do zástavy (Srový, 2021, s. 33).

Obr. 1: Vývoj základních úrokových sazeb hypotečních úvěrů od září 2020



Zdroj: Muller (2022), zpracováno autorkou

Tento graf ukazuje vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů od září 2020 až do prosince 2022, úrokové sazby se v roce 2022 prudce zvýšily a dosáhly v prosinci 2022 5,93 %, což je nejvíce za poslední 2 roky.

V prosinci roku 2022 zaznamenaly úrokové sazby další růst, hlavním důvodem bylo zvýšení základních úrokových sazeb, které stanovila Česká národní banka.

V roce 2023 nelze u hypotečních úvěrů očekávat žádný výraznější pokles úrokových sazeb. Příznivou zprávou pro zájemce o vlastní bydlení je alespoň to, že ceny nemovitostí budou zřejmě pokračovat v mírném poklesu, který započal již v druhé polovině loňského roku (Muller, 2022).

2.2.6 Splácení hypotečního úvěru

Umořování dluhů je vlastním splácením úvěru. Probíhá podle daného plánu, tento plán se nazývá splátkový kalendář. Splátka neboli anuita je složena ze dvou částí, jak již bylo zmíněno v kapitole 1.4, úmorové a úrokové.

Začínáme s největším podílem úroků, později podíl úroků klesá na úkor splátky jistiny. Tento princip má několik dopadů, například při uplatňování daňových odpočtů. Zpočátku se na úrocích platí největší částka, proto i na daních je odečet největší. Na počátku bývá splátka jistiny velice nízká, proto i výše úvěru klesá pomalu. (Syrový, 2009, s. 36). Vzhledem k tomu, že výše anuitní splátky se nezměnila a má stále stejnou hodnotu, na splacení jistiny tak zůstane stále více prostředků. Tím se splácení jistiny zrychlí (Syrový, 2009, s. 37).

Pro představu o splácení hypotečního úvěru je uvedena tabulka č. 3 níže, kde je znázorněn umořovací plán ročního úvěru ve výši 300 000 Kč s konstantními splátkami a úrokovou sazbou 5,94 % p.a., určenou dle České spořitelny, a.s. k březnu 2023. Výše jedné splátky činí 25 811,66 Kč.

Pokud je zjišťována výše měsíčního úroku, je nutný převod efektivní úrokové míry dle vzorce z kapitoly 1.2.2:

$$\left(1 + \frac{0,0594}{1}\right)^1 = \left(1 + \frac{i_m}{12}\right)^{12}$$

kdy $\frac{i_m}{12}$ je rovna hodnotě 0,00495, která bude následně vynásobena zůstatkem dluhu.

Tab. 3: Umořovací plán ročního hypotečního úvěru ve výši 300 000 Kč

Splátka číslo:	Celková platba	z toho jistina	z toho úrok	Konečná bilance
1	25 811,66	24 326,66	1 485,00	275 673,34
2	25 811,66	24 447,07	1 364,58	251 226,27
3	25 811,66	24 568,09	1 243,57	226 658,18
4	25 811,66	24 689,70	1 121,96	201 968,48
5	25 811,66	24 811,91	999,74	177 156,57
6	25 811,66	24 934,73	876,93	152 221,84
7	25 811,66	25 058,16	753,50	127 163,68
8	25 811,66	25 182,20	629,46	101 981,48
9	25 811,66	25 306,85	504,81	76 674,63
10	25 811,66	25 432,12	379,54	51 242,51
11	25 811,66	25 558,01	253,65	25 684,50
12	25 684,52	25 557,38	127,14	0,00

Zdroj: vlastní výpočty, zpracováno autorkou

2.2.7 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů

Využití hypotečního úvěru na koupi nemovitosti je výhodné především díky dlouhodobé lhůtě. Klient se musí připravit na zaplacení řady poplatků při uzavírání hypotečního úvěru. Změna, která se stala pro klienty významná, je zrušení daně z nabytí nemovitosti od roku 2020 (GEPARD FINANCE, a. s., 2019).

Hlavní výhodou hypotečního úvěru je, že se klient stane okamžitým vlastníkem dané nemovitosti. Vzhledem k tomu, že hodnota peněz v průběhu času klesá, je z tohoto důvodu výhodná investice do koupě nemovitostí. Hodnota nemovitosti se může v průběhu let zvyšovat. Další výhodou je, že majitel nabyté nemovitosti neplatí nájem, ale splácí hypoteční úvěr, který ve většině případů vychází výhodněji než placení nájemného. Vše záleží na výběru kraje a místa ke koupi nemovitosti. Rozhodně se vyplatí vložit finanční prostředky do nemovitosti v krajských či univerzitních městech. Pokud je nemovitost, u které se platí hypoteční úvěr, určena k řešení bytové potřeby klienta, má v tomto případě klient nárok na možnost odpočtu úroků z hypotečního úvěru od základu daně z příjmu. (GEPARD FINANCE, a. s., 2019). Od 1. ledna 2021 je možné odečíst dle zákona o daních z příjmu § 15 odst. 4 úhrnnou částku úroků až do výše 150 000 Kč. (Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu). Výhodou je také možnost vysoké půjčky. Tou největší výhodou hypotečních úvěrů je možnost splácení až 30 let, některé banky umožňují i více let. (Banky.cz, 2020).

Hlavní nevýhodou hypotečního úvěru je, že z vlastních zdrojů musí klient složit 20 % z hodnoty zástavy nemovitosti, u lidí do 36 let jen 10 %. Pokud tímto finančním obnosem nedisponuje, musí nabídnout bance další nemovitost do zástavy. Další nevýhodou je, že klient musí počítat s výdaji na údržbu a opravy nemovitosti. Každá banka, kde si klient bere hypoteční úvěr, bude také vyžadovat pojištění nemovitosti. Pokud budou všechny tyto podmínky splněny, banka umožní klientovi čerpání peněz z úvěru. Na klienta, který se stane vlastníkem nemovitosti, se bude vztahovat také povinnost platit daň z nemovitosti (GEPARD FINANCE, a. s., 2019).

2.2.8 Americká hypotéka

Americká hypotéka je neúčelový úvěr, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Podmínkou je, že tato nemovitost musí sloužit k bydlení, musí se nacházet na území ČR a je zapsána v Katastru nemovitostí. Od klasické hypotéky se odlišuje způsobem, kdy finanční prostředky může klient využít na cokoliv. Peníze tedy nemusí být nutně použity na nákup pozemku či nemovitosti nebo na její rekonstrukci. Při srovnání s klasickým spotřebitelským úvěrem má americká hypotéka nižší úrokovou sazbu, banka ji klientovi může nabídnout vzhledem k zástavě nemovitosti. Na rozdíl od spotřebitelských úvěrů, kdy je standardně nabízená splatnost 8–10 let, je výhodou hypotéky splatnost, kterou si lze rozložit až na 20 let. Vzhledem k nižší úrokové sazbě a delší době splatnosti se nabízí klientovi možnost žádosti o relativně vysokou částku, která může být až do 70 % z hodnoty nemovitosti (Moneta.cz, 2023).

Základní znaky americké hypotéky i standardního hypotečního úvěru jsou totožné, a to z důvodu, že se podřizují stejnému zákonu.

Týká se to převážně zajištění úvěru a podmínek, které souvisejí se zastavenou nemovitostí. Pro klienta, žádajícího o úvěr na investici do nemovitosti, je vhodnější volba standardního hypotečního úvěru. Důvodem je nejen nižší úroková sazba, ale i možnost použití zaplacených úroků jako odčitatelnou položku ze základu daně. Další výhodou standardní hypotéky se nabízí možnost čerpání státních příspěvků k úrokům z hypotečního úvěru. Americká hypotéka tyto výhody nemá. (Petrásková, n.d.)

2.3 Stavební spoření

Stavební spoření je chápáno jako možnost, kdy účastník stavebního spoření postupně vkládá vlastní finance s možným cílem získání úvěru a s možností nejen financování vlastního bydlení. Pro banky nemá úlohu být pouze produktem pro spoření, banka ho využívá pro možnosti získání vložených finančních prostředků od účastníků stavebního spoření, na druhou stranu účastníkům se nabízí možnost výhod, a to poskytnutí státní podpory a získání úvěru. U většiny účastníků je používán tento produkt jen k účelu spoření (Málek, Oškrdalová & Valouch, 2010, s. 69).

Málek, Oškrdalová & Valouch (2010, s. 69) dále objasňují, že principem stavebního spoření je pro účastníka určitou dobu spořit, při splnění těchto podmínek má účastník možnost získat zpět své finance, které jsou zúročené, získává i možnost čerpání účelového stavebního úvěru a nárok na státní podporu. Jistotu má účastník v podmínkách stavebního spoření, které jsou pevně stanovené v uzavřené smlouvě a v průběhu trvání stavebního spoření ji nelze změnit.

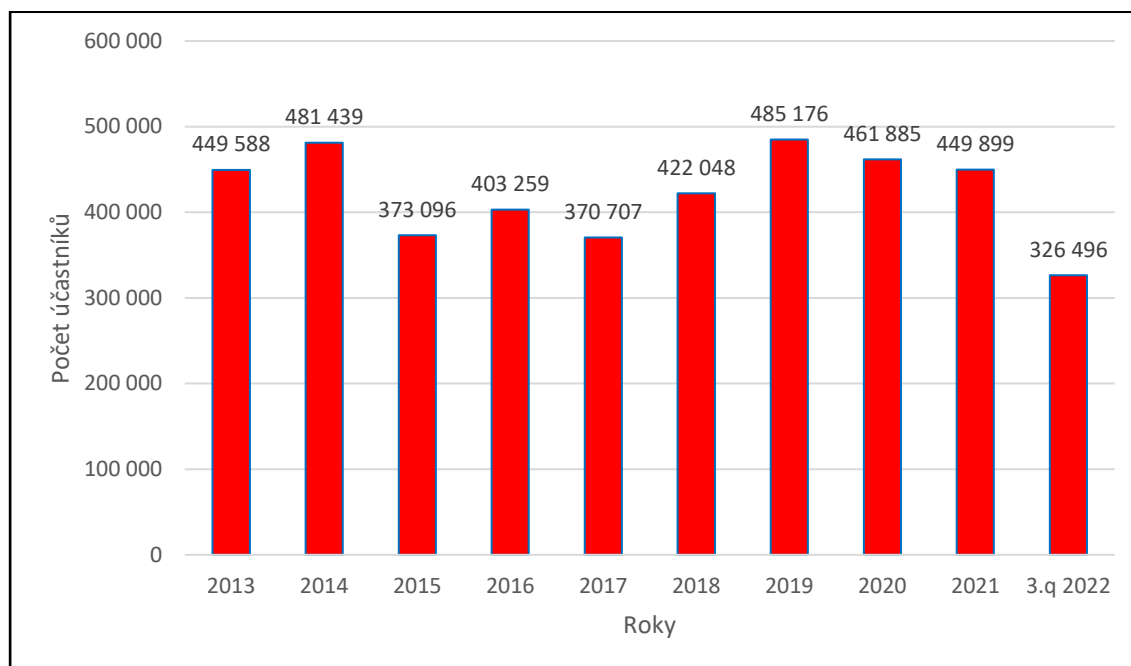
Tento finanční produkt se sjednává na dobu 6 let a během této doby není možné naspořenou částku využít bez sankcí. Vzhledem k ekonomické situaci státu vláda debatuje, jakým způsobem ušetřit státní peníze, jedním z řešení navrhuje zrušení státní podpory stavebního spoření. Stát by mohl získat nemalé finance, v loňském roce 2021 to dosahovalo částky 4,2 miliardy korun. (Bureš, 2018).

Bureš (2018) dále uvádí, že stavební spoření je u občanů České republiky stále v oblibě, o čemž vypovídá počet založených smluv v současné době a to 3,2 milionu smluv.

Jako výhoda stavebního spoření se pro účastníka také ukazuje možnost volby, zda částku vložit jednorázově či po menších částkách.

K financování vlastního bydlení je tento nabízený produkt vhodný pouze jako doplňkový, nejideálnějším způsobem je kombinace s hypotečním úvěrem, o čemž se zmiňuji v kapitole 2.4 níže.

Obr. 2: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření a vývoj v letech 2013–2022



Zdroj: Ministerstvo financí (2022), zpracováno autorkou

Obr. č. 2 nám ukazuje vývoj účastníků, kteří mají zájem nově uzavřít smlouvu o stavebním spoření. V průběhu let 2013 až 2022 je zájem o uzavření smlouvy kolísavý, ukázalo se, že největší zájem byl v roce 2019, je pravděpodobné, že tento zájem je zapříčiněn ekonomickým vzrůstem.

2.3.1 Právní úprava stavebního spoření

Mezi základní právní předpisy, které se vážou k provozování stavebního spoření, k činnosti stavební spořitelny a ke stanovení parametrů produktu, se řadí Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Zákon přesně určuje samotný produkt stavebního spoření, výši a podmínky výplaty státní podpory a upravuje také činnost stavebních spořitelien.

2.3.2 Státní podpora stavebního spoření

Státní podporu u stavebního spoření může účastník získat pouze v případě, že je občanem České republiky nebo Evropské Unie, který obdržel povolení k pobytu na území České republiky nebo má na území České republiky trvalý pobyt a bylo mu přiděleno rodné číslo. Pro účastníka je možné založit si stavební spoření více a využít tak možnost různých bank, stát ale v současné době přispívá pouze do celkové částky 2 000 korun

ročně. Pokud chce účastník čerpat státní podporu u stavebního spoření, musí po dobu 6 let ponechat finance na účtu. V případě opačném lze podat výpověď a získat peníze dříve, účastník tím ale ztrácí nárok na státní příspěvek, který putuje zpět státu (Moneta.cz, 2022).

Při vzniku stavebního spoření byla státní podpora 4 500 Kč ročně, od roku 2004 tehdejší vláda rozhodla o snížení státní podpory na 15 % z naspořené částky s podmínkou 3 000 korun za rok. (čt24, 2022).

Další vývoj byl zaznamenán v roce 2011, kdy se dle § 10 odst. 2 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření změnili podmínky: „Poskytovaná záloha státní podpory činí 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč“ (Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření).

Začátek roku 2023 nám přináší návrhy k omezení státní podpory stavebního spoření. Nabízí se tři varianty nebo jejich kombinace. Prvním návrhem je u nových smluv úplné zrušení státní podpory, smlouvy sjednané od roku 2024. Druhým způsobem omezení je snížení státní podpory, které bude platit i pro stávající smlouvy (počínaje vklady za rok 2024). Třetím návrhem je účelové omezení, které se vztahuje na financování vlastního bydlení (Kučera, 2023).

2.3.3 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Jedním z hlavních pozitiv stavebního spoření je 10% státní podpora a téměř nulové riziko ztráty naspořených peněz. Další výhodou je pojištění vkladů ze zákona, a také garantované zhodnocení finančních prostředků. Účastník má možnost kdykoliv po 2 letech vkládání financí čerpat úvěr. Stavební spořitelny nevyžadují u úvěrů do určité částky žádné zajištění. Výhodou se nabízí i nízký úrok z úvěru ze stavebního spoření. Jeden účastník má možnost si sjednat více smluv o stavebním spoření. Stavební spoření není omezeno věkem a spořit mohou i rodiče svému dítěti již od narození. Další výhodou je nabídka občanům jiných států, účastníkem se může stát každý s trvalým pobytem v České republice a přiděleným rodným číslem (Stavebni-sporeni.com,n.d.). Další výhodou je možnost stanovit si, v jaké výši či jak často budeme ukládat finance (Mikulín, 2022).

Stavební spoření má i své nevýhody. Jednou z nich je čerpání jednoho státního příspěvku na jednoho klienta. Podobně jako u bankovních vkladů, i zde je daň z úroků ve výši 15 %. Banky v současné době vyžadují souhlas opatrovnického soudu, pokud se jedná o výplaty uspořené financí nezletilých. Pro některé účastníky se může zdát spořicí doba dlouhá, trvá minimálně 6 let (Stavební-spořeni.com, n.d.).

Další nevýhodou se ukazuje, že některé stavební spořitelny vyžadují po klientovi sankce za předčasný výběr prostředků a také účastník přichází při předčasném výběru o veškeré státní příspěvky. Úspory účastníka se mohou také stát předmětem exekučního řízení (Mikulín, 2022).

2.3.4 Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření či překlenovací úvěr nabízí shodné možnosti, finance získané prostřednictvím úvěru či meziúvěru je možné použít na financování bytových potřeb. V zákoně o stavebním spoření najdeme podrobnou definici, na jaké bytové potřeby lze úvěr využít.

Stavební spořitelny nabízí dvě možnosti čerpání úvěru, a to úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr. Na úvěr ze stavebního spoření vzniká nárok při splnění daných podmínek. U překlenovacího úvěru lze čerpat finance před vznikem nároku na řádný úvěr. Překlenovací úvěr si nelze právně nárokovat.

2.4 Klasický spotřebitelský úvěr

Spotřebitelských úvěrů začíná v posledních letech v České republice přibývat. Při srovnání s ostatními produkty financování bydlení vykazují jisté rozdíly. Typické pro spotřebitelské úvěry je, že jsou vhodné ke krytí spotřebních výdajů. To znamená, že úvěrovaný objekt přímo neprodukuje finanční zdroje ke splácení úvěru. Spotřebitelský úvěr je úvěr, jež může být poskytnut fyzické osobě. Účelem jsou jakékoliv nepodnikatelské záměry (Málek, Oškrdalová & Valouch, 2010, s. 52-53).

Spotřebitelský úvěr se k pořízení nemovitosti využívá jen zřídka. Nicméně je-li třeba nižší částka, může být řešením i tato možnost. Hlavním rozdílem mezi spotřebitelským a hypotečním úvěrem je úroková sazba a výše úvěru. Ukazuje se, že mnohem výhodnější je hypoteční úvěr (Banky.cz, 2020).

2.4.1 Právní úprava spotřebitelských úvěrů

U spotřebitelských úvěrů platí: Od 1. prosince roku 2016 je účinný zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Jedná se o komplexní právní úpravu spotřebitelských úvěrů, která uceleně upravuje distribuci pro celý segment retailových úvěrů zrušením dříve stanovených hodnotových hranic působnosti a zavedením regulace úvěrů hypotečních. Právní úprava spotřebitelského úvěru reguluje jak spotřebitelské úvěry (terminologií zákona „spotřebitelský úvěr jiný než na bydlení“), tak i úvěry na bydlení (vč. hypotečních, terminologií zákona „spotřebitelský úvěr na bydlení“).

2.4.2 Výhody a nevýhody klasického spotřebitelského úvěru

Výhodou spotřebitelského úvěru je rychlé vyřízení, nevyžaduje se ručení nemovitostí. Nevýhodou je mnohem vyšší úrok než u hypotečního úvěru a banka poskytuje výši úvěru maximálně ve statisících korunách. Další nevýhodou je i kratší doba splácení, nanejvýš 10 let (Banky.cz, 2020).

2.5 Kombinace produktů financování bydlení

Nejčastější kombinací produktů na financování vlastního bydlení je kombinace stavebního spoření s hypotečním úvěrem. Hlavní výhodou stavebního spoření se považuje státní podpora, ta je připisovaná každý rok po dobu spoření. Další výhodou je neměnná úroková sazba po celou dobu trvání úvěru ze stavebního spoření. Pro klienta může být zajímavou nabídkou i to, že u úvěru či překlenovacího úvěru není do určité výše požadováno ručit nemovitostí. Hypoteční úvěr jako kombinace ke stavebnímu spoření nabízí výhodu nižší úrokové sazby, která je výhodná zvláště při kratších fixacích, klient má možnost větší rozmanitosti. Má volbu určit si parametry hypotečního úvěru, tak jak přesně vyhovují jeho potřebám. Nabízí se volba fixace, úrokové sazby, způsob a doba splácení. Lze sloučit i účelovou a neúčelovou část hypotečního úvěru v jeden produkt (Finance.cz, 2007).

2.5.1 Stavební spoření jako doplněk k hypotečnímu úvěru

V případě, že má klient uzavřené stavební spoření, je možné ho využít jako vlastní zdroj na doplnění hypotečního úvěru. K doplnění je možné čerpat jak z naspořené částky, tak i z úvěru či překlenovacího úvěru. Jestliže zvolíme řádný úvěr, je kombinace s hypotečním úvěrem vhodným řešením vzhledem k nízké úrokové sazbě řádného úvěru ze stavebního

spoření. Pokud nemá klient uzavřené stavební spoření a nespĺňuje podmínky k tomu, aby mu byl poskytnut řádný úvěr, má možnost využití překlenovacího úvėru. Nevýhodou ovšem je větší finanční zátěž. Neplatí pouze splátku hypotečního úvėru a překlenovacího úvėru, musí také dospořit na účet stavebního spoření ke splnění podmínek pro poskytnutí řádného úvėru, tento úvěr se jeví jako levnější než úvěr překlenovací. Řešením může být volba progresivního způsobu splácení hypotečního úvėru, kdy se z počátku platí nižší splátky a postupně se jejich částka zvyšuje. Tato kombinace má i své výhody, tou nejdůležitější je státní podpora ze stavebního spoření (Ruml, 2007).

2.5.2 Splácení hypotečního úvėru ze stavebního spoření

Druhou možností kombinací je využití stavebního spoření jako mimořádné splátky hypotečního úvėru. Tento kombinovaný produkt je v nabídkách některých hypotečních bank. Jestliže klient zvolí tuto kombinaci, splácí bance jen úrok z hypotečního úvėru a částku, odloženou na úmor jistiny, vkládá na stavební spoření. Na stavebním spoření získává i státní podporu a vkládá nadále prostředky, které si připravuje na mimořádné splácení části hypotečního úvėru. Při dosažení podmínek pro přidělení řádného úvėru má klient možnost splatit část hypotečního úvėru jednorázovou splátkou. V dalším období klient hypoteční úvěr splácí obvyklým anuitním způsobem. Výše měsíční splátky z úvėru bude snížena díky snížení jistiny hypotečního úvėru, i když klient kromě hypotečního úvėru splácí úvěr ze stavebního spoření (Ruml, 2007).

2.6 Další možnosti spoření a investic

Investice a spoření jsou o možnosti odložení peněz, které budeme moci použít v budoucnu. Každý, kdo své finance investuje nebo spořív, očekává také přínos zisku.

Termín spoření a investování je potřeba od sebe rozlišit. U spoření se kromě stavebního spoření řadí do této kategorie například termínované účty, a také spořívící účty.

Termínované účty mají omezenou možnost výběru, kdy je předem sjednána doba splatnosti. Bylo zjištěno, že při srovnání těchto účtů se spořívícími je úročení velmi podobné. Termínované i spořívící účty tedy dnes vykazují stejnou úrokovou míru (Málek, Oškrdalová & Valouch, 2010).

Investování je další z možností pro získání potřebného obnosu pro účely koupě bydlení. Obnáší vyšší riziko než u spoření, na druhou stranu je nabízena na rozdíl od již zmiňovaného spoření možnost významně vyšších zisků.

2.6.1 Spořicí účty

Spořicí účet je produktem, kdy se banka stará o to, aby vklady klienta byly úsporné. Úsporné vklady jsou dvojího charakteru. Prvním způsobem jsou vklady bez omezení, druhou možností jsou vklady, kdy si klient s bankou dohodne režim v pravidelnosti ukládání. Spořicí účty se staly významným depozitním bankovním produktem. (Málek, Oškrdalová & Valouch, 2010, s. 67).

Spořicí účet dokáže spojit výhody účtu termínovaného s běžným účtem. V podstatě jsou finanční prostředky kdykoliv klientovi k dispozici, ale disponují lepším úrokem, než bývá u běžného klasického účtu. Všechny banky na území České republiky nabízí možnost spořicího účtu, avšak za odlišných podmínek. Spořicí účty může využít jak fyzická, tak právnická osoba (Málek, Oškrdalová & Valouch, 2010, s. 68).

2.6.2 Finanční investice

Proti sobě stojí dva základní investiční atributy, a to výnos a riziko. Jestliže chceme vyšší výnos, musíme podstoupit vyšší riziko (Srový, 2022, s. 20). Platí obecné pravidlo, že každý, kdo investuje, požaduje od aktiva co nejvyšší očekávaný budoucí výnos, co nejnižší riziko a co nejvyšší likviditu. Výnosem je v podstatě vysvětleno, o kolik procent se nám zhodnocuje původní investice. Riziko, které se nabízí, je pravděpodobnost, s jakou můžeme či nemusíme tohoto výnosu dosáhnout. Za likviditu je považována rychlost, s jakou lze aktivum prodat a tím získat zpět vložené prostředky (Havlíček & Stupavský, 2013, s. 15-16).

Investoři minimalizují riziko především tím, že své peníze rozkládají mezi různé investice, což může vést k minimalizaci ztráty v případě neočekávaného vývoje trhu. Tato strategie se nazývá diverzifikace. Diverzifikace může také zvýšit pravděpodobnost, že pokud dojde ke ztrátě jedné investice, bude nahrazena výnosy jiných investic a nebude ztráta tak velká, jako kdyby bylo portfolio nevyvážené (Office of Investor Education and Advocacy, 2019, s. 12-13).

Akcie

Jednou z variant investic se nabízí možnost vkládat finance do akcií. Investor koupí akcie, čímž získává právo na podíl ze zisku společnosti, kterou si zvolil. Má také možnost účastnit se takzvané valné hromady všech akcionářů a může tak svým podílem ovlivnit rozvoj zvolené společnosti. Akcie mohou přinést výnos buď růstem jejich ceny nebo také výplátou dividend. U dividendy se jedná o určitou sumu peněz, která tvoří podíl na zisku dané akciové společnosti. Určuje ji valná hromada. Cena akcií se může pohybovat směrem nahoru i dolů, a to řadu let (Havlíček & Stupavský, 2013, s. 19).

Dluhopisy

Dluhopis je cenný papír, představující dlužnický závazek emitenta (dlužníka) vůči oprávněnému majiteli (věřiteli) dluhopisu. Dluhopisy jsou nejčastěji vydávány státy, samosprávnými celky nebo firmami. Vložené prostředky jsou po skončení doby splatnosti navráceny o zvýšené úroky investorovi za poskytnutou půjčku. Investice do dluhopisů je vnímána jako investování s nižším stupněm rizika. Jestliže společnost není schopna plnit své závazky a nevyplatit věřiteli půjčenou částku ve sjednaném termínu, její majetek může být prodán a z výnosu budou následně zaplacené veškeré pohledávky (Česká spořitelna, a.s., n.d.b).

Podílové fondy

Havlíček & Stupavský (2013, s. 19) dále popisují další možnost investice, a to investovat do podílových fondů. Nabízí spoustu možností a díky nim jsou podílové fondy v oblibě. Tím, že investor nakoupí podílové listy, získá výnosy daného podílového fondu, které má možnost dále investovat. Výnos a riziko se následně odvíjí z investiční strategie daného podílového fondu. Podílové fondy jsou nabízeny jak bankami, tak i investičními společnostmi.

Do základní skupiny fondů se řadí fondy peněžního trhu a fondy krátkodobých investic, dluhopisové fondy a akciové fondy. Mezi dluhopisovými a akciovými fondy se nachází fondy smíšené. Ty se zaměřují na investice do akcií a dluhopisů zároveň. Podle toho, kolik je investováno do akcií, se musí přijmout odpovídající rizika (Srový, 2022, s. 53). Akciové fondy se hodí pro dynamické a odvážné investory, kteří jsou připraveni přijmout vysoké riziko výměnou za možnost značného výnosu. Tyto fondy se skládají hlavně z akcií a menší část z neakciových produktů, často dluhopisů. Dluhopisové fondy jsou

vhodné pro opatrné investory. Tyto fondy obsahují převážně kvalitní dluhopisy (např. se státní zárukou nebo vydávané centrálními bankami) a mohou zahrnovat až 10 % akcií z celkových aktiv fondu (Friedrich Wilhelm Raiffeisen, n.d.).

ETF fondy

Burzovně obchodované fondy (ETF, z anglického Exchange Traded Fund) jsou investiční nástroje, které sledují výkonnost určitého indexu, komodity nebo skupiny aktiv. ETF kombinují vlastnosti akcií a tradičních fondů, což jim umožňuje nabízet flexibilitu a diverzifikaci. ETF se obchodují na burzách po celém světě podobně jako akcie, což znamená, že jejich ceny se mění během obchodního dne. To umožňuje investorům nakupovat a prodávat ETF snadno a rychle. Investování do těchto fondů je snadné a rychlé. Díky široké škále dostupných ETF mohou investoři snadno zvolit fond, který odpovídá jejich investičním cílům a toleranci k riziku (Chen, 2023).

3 Současné nabídky bydlení na českém trhu

Následující podkapitoly nabízejí náhledy na současné nabídky bydlení v České republice. Jsou zde popsány malé, střední i velké byty a porovnává jejich cenová ohodnocení. Pro srovnání nabídek bytů je zvolen realitní portál Sreality.cz z důvodu největší nabídky nemovitostí v České republice. Každý níže uvedený byt je vybrán již opravený a předělaný do moderní podoby, v důsledku čehož nemusí být zohledněny náklady na opravy či modernizaci. Níže uvedené ceny bytů zahrnují pouze cenové ohodnocení bytu, nezahrnují další poplatky.

Je zde uveden malý, střední a velký byt. Levé číslo u velikosti bytu uvedených níže ukazuje počet místností, zatímco číslo vpravo označuje místnost, kde je kuchyně či kuchyňský kout (kk).

Je mnoho faktorů, ovlivňující atraktivitu nemovitostí. Hlavním je lokalita. Pokud si chceme pronajmout či koupit byt v hlavním městě či velkoměstě, musíme očekávat velmi nepříznivé ceny, naopak v malé obci daleko od většího města by mohla být cena až několikrát nižší. Záleží také na umístění daného bytu, v centru města budou byty s vyšším cenovým ohodnocením než na okraji či na sídlišti, ceny bytů ve zděné budově budou převážně vyšší než byty v panelovém domě. Při výběru koupě, ale i pronájmu nemovitosti se klade důraz na občanskou vybavenost. Řadí se mezi ni vhodná vzdálenost zdravotnického zařízení, městská hromadná doprava i regionální doprava, přijatelná vzdálenost škol a mateřských škol či kulturní a sportovní vyžití. Výběr bytů bude v této práci zaměřen na krajské město, konkrétně město Plzeň.

Pro zájemce o vlastní bydlení je v této kapitole nabízena možnost srovnání splácení hypotečního úvěrů v závislosti na počtu let. Ve výpočtech níže uvedených je využita úroková sazba České spořitelny, a.s. pro hypoteční úvěry s fixací na 10 let. Zájemce o bydlení má možnost výběru i u jiného bankovního institutu či zvolení jiné doby fixace.

V případě, že by se zájemce o bydlení rozhodl koupit nemovitosti odložit do následujících let, mohl by prozatím využít bydlení v pronájmu a zbylé finance ukládat na spoření či investovat jiným způsobem. Pro spoření jsou využity sazby spořicího účtu České spořitelny, a.s., Československé obchodní banky (ČSOB), a.s. a Raiffeisenbank, a.s.

Pro zájemce, kteří očekávají větší výnosy a jsou ochotni podstoupit riziko, je uvedena varianta investování do ETF fondů a vypočítána budoucí hodnota investice.

3.1 Malý byt

Malým bytem je myšlena garsoniéra či byt 1+1. Je to velmi malý byt, vhodný pro svobodné jedince či pro pár. V garsoniére se jedná o jednu obytnou místnost s kuchyňským koutem a dalším příslušenstvím, podobně i 1+kk, kdy kk označuje kuchyňský kout. V bytě 1+1 je již samostatná místnost s kuchyní. Výměra je obvykle pod 40 m².

3.1.1 Koupě malého bytu

Pro koupi bytu byl vybrán byt 1+kk o výměře 31 m², nacházející se v lokalitě Plzeň Bolevec. Byt je zrekonstruován, výhodou je i velká lodžie, byt se nachází v přízemí revitalizovaného panelového domu. Cena za nemovitost činí 2 985 000 Kč.

Z částky 2 985 000 Kč je vycházeno při výpočtu měsíční splátky hypotečního úvěru, který bude sjednán po dobu 20 let (240 měsíců) a splácen měsíčními polhůtními splátkami. Uvažujeme, že je žadatel o hypoteční úvěr starší 36 let a bude muset složit částku 20 % z ceny nemovitosti, a to 597 000 Kč. Výše sjednaného úvěru bude činit 2 388 000 Kč. Sazba České spořitelny, a. s. činí k březnu 2023 5,94 %.

Výpočet jedné splátky (anuity):

$$a = 2\,388\,000 \cdot \frac{\frac{0,0594}{12}}{1 - \left(1 + \frac{0,0594}{12}\right)^{-240}} = 17\,025,82 \text{ Kč}$$

Jedna měsíční splátka činí **17 025,82 Kč**. Pokud je zájemce o hypoteční úvěr schopen splácet měsíčně vyšší částku, je výhodné si dobu splácení zkrátit. Další možnosti splácení hypotečního úvěru jsou ukázány v následující tabulce.

Tab. 4: Srovnání možností splácení hypotečního úvěru ve výši 2 388 000 Kč

Počet let (měsíců)	Měsíční anuita	Celková výše uhrazená bance	Výše přeplatku
20 let (240)	17 025,82	4 086 196,80	1 698 196,80
18 let (216)	18 024,42	3 893 274,72	1 505 274,72
15 let (180)	20 073,97	3 613 314,60	1 225 314,60
12 let (144)	23 229,22	3 345 007,68	957 007,68
10 let (120)	26 439,80	3 172 776,13	784 776,13

Zdroj: vlastní výpočty, zpracováno autorkou

Tabulka č. 4 srovnává možnosti splácení hypotečního úvěru ve výši 2 388 000 Kč, sjednaného na různý počet let při neměnné úrokové sazbě. Znázorňuje velký rozdíl výše přeplatku bance u sjednání úvěru na 20 let s porovnáním sjednání úvěru na 10 let. Se snižujícími roky splácení úvěru přeplatek razantně klesá, čímž se ukazuje, že kratší doba splácení má velký vliv na výši přeplatku bance.

3.1.2 Pronájem malého bytu

Pokud by se zájemce o bydlení rozhodl upřednostnit před koupí vlastního bydlení pronájem nemovitosti, nabízí se možnost spoření či investování.

Při výběru malého bytu je využita nabídka pronájmu bytu 1+kk v panelovém domě města Plzně, v části Bolevec. Byt má výměru 33 m² a k dispozici je zasklená lodžie. Bytová jednotka se nachází v 6. patře domu s výtahem. Celý byt je zrekonstruován.

Cena za měsíční nájemné tohoto bytu činí 10 600 Kč. Pokud by byla tato částka odečtena z měsíční splátky hypotečního úvěru, bude výsledná hodnota 6 425,82 Kč, kterou je možné měsíčně spořit či investovat po stejnou dobu, jako by byl veden hypoteční úvěr, tedy 20 let na konci každého měsíce.

Pokud se zájemce o bydlení rozhodne pro pronájem bytu, nemusí počítat s poplatky, kterými jsou např. příspěvek na správu domu a pozemku (fond oprav).

Informační portál – společenství vlastníků jednotek (2020) uvádí, že průměrná částka na příspěvek správy domu se pohybuje v rozmezí 15 až 45 Kč za m². Pro výpočet je vybrána průměrná částka 30 Kč. V panelovém domě za byt 31 m² by se částka dostala na 930 Kč

za měsíc. Vhodnou variantou je přičtení vypočtené hodnoty na správu domu a pozemku k částce, kterou je možné spořit a výsledná suma by byla 7 355,82 Kč.

Předpokládá se, že měsíčně je vkládáno na spořicí účet na konci období 7 355,82 Kč pouze u jedné instituce. Pro ukázkou výpočtu je v tomto případě zvolen spořicí účet u České spořitelny, a.s. s úrokovou sazbou 5 % p.a. do zůstatku 200 000 Kč a nad tuto hodnotu se sazbou 0,01 % p.a. úročených měsíčně, výsledný výpočet by byl:

$$S = 7\,355,82 \cdot \frac{\left(1 + \frac{0,05}{12}\right)^n - 1}{\frac{0,05}{12}} = 200\,000 \text{ Kč}$$

V tomto případě je nejprve spočtena mocnina n , čímž je zjištěn počet období, kdy se částka úročí sazbou 5 %, a to 25,81 měsíců. Zbylý počet měsíců je úročen sazbou 0,01 %:

$$S = 200\,000 \cdot \left(1 + \frac{0,0001}{12}\right)^{214,19} + 7\,355,82 \cdot \frac{\left(1 + \frac{0,0001}{12}\right)^{214,19} - 1}{\frac{0,0001}{12}} = 1\,777\,300,75 \text{ Kč}$$

Celková naspořená částka z jednoho spořicího účtu by činila 1 777 300,75 Kč.

Po přičtení vložených úspor k částce 597 000 Kč, kterou bychom museli složit při sjednání hypotečního úvěru, činí celková naspořená částka **2 374 300, 75 Kč**.

Tab. 5: Ukázkou spoření v případě měsíční úložky na tři různé spořicí účty

Název instituce	Česká spořitelna	ČSOB	Raiffeisenbank
Úroková sazba	5 %	2,3 %	5,5 %
	do 200 000 Kč	do 1 000 000 Kč	do 500 000 Kč
Nová úroková sazba	0,01 %	0,15 %	0,01 %
Měsíční úložka v Kč	2 451,94	2 451,94	2 451,94
Celkem naspořeno v Kč	616 517,35	746 298,11	735 117,60

Zdroj: vlastní výpočty, zpracováno autorkou

Celková naspořená částka ze třech spořicíh účtů by v tomto případě již činila 2 097 933,06 Kč. U banky ČSOB je počítán úrok 2,3 % po celou dobu období, neboť výše naspořené částky nedosáhne úrovně 1 000 000 Kč.

Po přičtení vložených úspor k částce 597 000 Kč, která by musela být složena při sjednání hypotečního úvěru, činí celková naspořená částka ze třech spořicíh účtů **2 694 933,06 Kč**.

Banka připisuje na spořicí účet čisté úroky, proto je nutné výnosy očistit o daň z příjmů, která v těchto výpočtech není zohledněna.

Při zvolení rizikovější varianty ukládání peněz pro budoucí koupi bydlení, ale s větším výnosem, je možné zvolit formu investování. Jedna z možností, jak investovat, je prostřednictvím burzovně obchodovaných fondů (ETF). Tyto fondy nabízejí různé strategie s rozdílným výnosem, které odpovídají míře rizika. Například iShares Core S&P 500 UCITS je fond, který rozdělí investice mezi mnoho akcií. Ačkoliv je tento fond velmi oblíbený, je také velmi rizikový. Bylo zjištěno, že jeho výnos v horizontu 5 let dosahuje 65,46 %. Po provedení výpočtu je průměrný roční výnos 10,595 %. Nejprve je nutné převést roční výnos na měsíční pomocí vzorce efektivní úrokové míry. Průměrný měsíční výnos je vypočítán $\frac{i_m}{12} = 0,00842737$.

Pokud je investována na začátku období částka, ke které je již připočítán měsíční poplatek za správu domu, jsou hodnoty dosazeny do vzorce pro výpočet budoucí hodnoty při pravidelných měsíčních vkladech po dobu 20 let a výpočet je následující:

$$S = 7\,355,82 \cdot \frac{(1 + 0,00842737)^{240} - 1}{0,00842737} \cdot (1 + 0,00842737) = 5\,715\,991 \text{ Kč}$$

Hodnota fondu za 20 let by byla ve výši **5 715 991 Kč**. V tomto případě by se nejvýhodnější variantou nabízelo peníze investovat, neboť tato částka je vyšší než cena nemovitosti. Je ale nutné brát také v úvahu inflaci jak při spoření, tak i při investování. V případě jejího růstu může mít vliv na hodnotu akcií v portfoliu, které je vhodné mít dobře diverzifikované a tím je chráněno před možnými riziky inflace. Nelze přesně předpovědět výnos fondu, protože trh akcií může být velmi volatilní a závislý na mnoha faktorech. Nicméně při nahlédnutí do minulosti dosahovaly historické výnosy v průměru 7-10 % ročně v dlouhodobém horizontu.

3.2 Středně velký byt

Středně velkým bytem je myšlen byt 2+1, 3+1, 2+kk či 3+kk. Tyto byty mají obvykle do 90 m^2 . V porovnání s malými byty jsou již prostornější a vhodné pro rodiny s jedním či dvěma dětmi.

3.2.1 Koupě středně velkého bytu

Pro koupi středně velkého bytu byl zvolen zrekonstruovaný byt 3+1, nacházející se v atraktivní lokalitě Plzně, v části Lobzy. Velikost bytu je 65 m^2 s balkonem. Nachází se ve 2. patře bytového domu s výtahem. Cena za koupi této nemovitosti je 3 500 000 Kč.

Z částky 3 500 000 Kč je vycházeno při výpočtu měsíční splátky hypotečního úvěru, který bude sjednán po dobu 20 let (240 měsíců) a splácen měsíčními polhůtními splátkami. Uvažujeme, že je žadatel o hypoteční úvěr starší 36 let, kdy je nutné složit částku 20 % z ceny nemovitosti, tedy 700 000 Kč. Celkový výše úvěru po odečtení 20 % z ceny nemovitosti bude činit 2 800 000 Kč. Sazba České spořitelny, a. s. činí k březnu 2023 5,94 %.

Výpočet jedné splátky (anuity):

$$a = 2\,800\,000 \cdot \frac{\frac{0,0594}{12}}{1 - \left(1 + \frac{0,0594}{12}\right)^{-240}} = 19\,963,27 \text{ Kč}$$

Výše měsíční splátky při úrokové sazbě 5,94 % p.a. činí **19 963,27 Kč**. V tomto případě je vhodné brát do úvahy, kolika jedinců se tato splátka týká. Pokud by si vzali za těchto podmínek hypoteční úvěr manželé či dva jedinci s průměrným výdělkem a měli by možnost tuto částku bezproblémově splácet, naskytla by se varianta zkrátit si dobu splácení. Celková částka, která bude bance uhrazena při sjednaném úvěru na 20 let, činí 4 791 184,80 Kč. Banku přeplatí o částku 1 991 184,80 Kč. Návrhem by mohlo být řešení formou zkrácení doby splácení z 20 let na 15 let (180 měsíců) a měsíční polhůtní splátka by činila 23 537,32 Kč. Celková částka, kterou banka za tuto dobu získá, je 4 236 718,24 Kč. Rozdíl přeplatek činí 554 466,56 Kč.

Tab. 6: Srovnání možností splácení hypotečního úvěru ve výši 2 800 000 Kč

Počet let (měsíců)	Měsíční anuita	Celková výše uhrazená bance	Výše přeplatku
20 let (240)	19 963,27	4 791 184,80	1 991 184,80
18 let (216)	21 134,16	4 564 978,36	1 764 978,36
15 let (180)	23 537,32	4 236 718,24	1 436 718,24
12 let (144)	27 236,95	3 922 120,08	1 122 120,08
10 let (120)	31 001,44	3 720 173,02	920 173,02

Zdroj: vlastní výpočty, zpracováno autorkou

Tabulka č. 6 znázorňuje možnosti splácení hypotečního úvěru ve výši 2 800 000 Kč, sjednaného na různý počet let. Zde je ukázána výše přeplatku bance u úvěru, který je sjednán na 10 let a je značně nižší než u úvěru, který je sjednán na 20 let. Rozdíl činí 1 071 011,78 Kč.

3.2.2 Pronájem středně velkého bytu

Pro pronájem byl zvolen byt 3+1 o výměře 63 m² nacházející se v Plzni, v části Východní předměstí. Bytová jednotka se nachází ve 2. patře zatepleného cihlového domu. Byt je renovovaný. V blízkosti najdeme veškerou občanskou vybavenost.

Výše měsíčního nájmu činí 12 900 Kč. Po odečtení této částky od výše splátky hypotečního úvěru bude částka činit 7 063,27 Kč. Cena za správu domu se pohybuje okolo 1890 Kč.

Předpokládá se, že bude na konci období měsíční vklad na spořicí účet 8 953,27 Kč pouze u jedné instituce. Pro výpočty je zvolen spořicí účet, jako u příkladu předchozího, u České spořitelny, a.s. s úrokovou sazbou 5 % p.a. do zůstatku 200 000 Kč a nad tuto hodnotu se sazbou 0,01 % p.a. úročených měsíčně, výsledný výpočet byl následovný:

$$S = 8\,953,27 \cdot \frac{\left(1 + \frac{0,05}{12}\right)^n - 1}{\frac{0,05}{12}} = 200\,000 \text{ Kč}$$

Nejdříve je spočtena mocnina n , čímž je zjištěn počet období, kdy se částka úročí sazbou 5 %, a to po dobu 21,4 měsíců. Zbýlý počet období, který je úročen sazbou 0,01 %, je 218,6:

$$S = 200\,000 \cdot \left(1 + \frac{0,0001}{12}\right)^{218,6} + 8\,953,27 \cdot \frac{\left(1 + \frac{0,0001}{12}\right)^{218,6} - 1}{\frac{0,0001}{12}} = 2\,159\,325,07 \text{ Kč}$$

Po sečtení naspořené částky, úročené sazbou 5 % a zbylé částky, úročené sazbou 0,01 %, bude výsledek 2 159 325,07 Kč.

Po přičtení úroků, očištěných od daně, k vloženým úsporám a přičtení 700 000 Kč, kterou bychom museli složit při sjednání hypotečního úvěru, činí celková naspořená částka **2 859 325,07 Kč**.

Tab. 7: Ukázka spoření v případě měsíční úložky na tři různé spořicí účty

Název instituce	Česká spořitelna	ČSOB	Raiffeisenbank
Úroková sazba	5 %	2,3 %	5,5 %
	do 200 000 Kč	do 1 000 000 Kč	do 500 000 Kč
Nová úroková sazba	0,01 %	0,15 %	0,01 %
Měsíční úložka v Kč	2 984,42	2 984,42	2 984,42
Celkem naspořeno v Kč	740 229,32	908 369,29	845 047,35

Zdroj: vlastní výpočty, zpracováno autorkou

Celková naspořená částka ze třech spořicíh účtů by v tomto případě již činila 2 493 645,96 Kč. U banky ČSOB je počítán úrok 2,3 % po celou dobu období, neboť výše naspořené částky nedosáhne úrovně 1 000 000 Kč.

Po přičtení vložených úspor k částce 700 000 Kč, která by musela být složena při sjednání hypotečního úvěru, činí celková naspořená částka ze třech spořicíh účtů **3 193 645,96 Kč**. Banka připisuje na spořicí účet čisté úroky, proto je nutné výnosy očistit o daň z příjmů, která v těchto výpočtech není zohledněna.

Pokud by byla zvolena forma investování s větším rizikem do fondu ETF iShares Core S&P 500 UCITS, kdy se rozdělí investice mezi mnoho akcií, je průměrný měsíční výnos 0,8427 % (spočítán průměrný výnos z intervalu posledních 5 let). Pokud by byla

investována částka na začátku období, ke které je již připočítán měsíční poplatek za správu domu, je výpočet následující:

$$S = 8\,953,27 \cdot \frac{(1 + 0,00842737)^{240} - 1}{0,00842737} \cdot (1 + 0,00842737) = 6\,957\,322,32 \text{ Kč}$$

Hodnota investice za 20 let by byla ve výši **6 957 322,32 Kč**. V tomto případě by se nejvýhodnější variantou nabízelo peníze investovat jako u výpočtu malého bytu, neboť budoucí hodnota investice má také vyšší hodnotu než cena nemovitosti.

3.3 Velký byt

Velkým bytem je myšlen byt nad 90 m². Jsou to byty převážně 4+1, 4+kk a větší. Tyto byty jsou v České republice nabízeny spíše v menším zastoupení. Jsou vhodné pro větší rodiny s více než dvěma dětmi či pro náročnější klienty, kteří chtějí místnosti využít jako pracovny, posilovny, hudební studia apod. Z finančních důvodů nejsou tyto typy bytů tolik vyhledávané jako ostatní byty menších velikostí.

3.3.1 Koupě velkého bytu

Pro koupi velkého bytu je zvolen prostorný byt 4+1 v panelovém domě v 8. podlaží, nacházející se v Plzni, v části Bolevec. Byt má 101 m² užitné plochy. Součástí bytu je lodžie a sklepní prostory. Byt prošel kompletní rekonstrukcí a celý dům prošel revitalizací včetně střechy. Energetická náročnost budovy je velmi úsporná. Dům disponuje výtahem. Celková cena za nemovitost činí 5 490 000 Kč.

Z částky 5 490 000 Kč je vycházeno při výpočtu měsíční splátky hypotečního úvěru, sjednaný po dobu 20 let (240 měsíců) a splácen měsíčními polhůtními splátkami. Uvažujeme, že je žadatel o hypoteční úvěr starší 36 let s nutností složit částku 20 % z ceny nemovitosti, tedy 1 098 000 Kč. Celková výše sjednaného úvěru po odečtení částky, kterou je nutno složit, činí 4 392 000 Kč. Sazba České spořitelny, a. s. činí k březnu 2023 5,94 %.

Výpočet jedné splátky (anuity):

$$a = 4\,392\,000 \cdot \frac{\frac{0,0594}{12}}{1 - \left(1 + \frac{0,0594}{12}\right)^{-240}} = 31\,313,82 \text{ Kč}$$

Výše měsíční splátky při úrokové sazbě 5,94 % p.a. činí **31 313,82 Kč**. Tato splátka je pro jednoho či více jedinců s průměrným příjmem dosti vysoká a není jisté, zda by dle úvěrového ukazatele DSTI nebyla překročena maximální možná výše měsíční splátky. Další možnosti splácení hypotečního úvěru jsou ukázány v následující tabulce.

Tab. 8: Srovnání možností splácení hypotečního úvěru ve výši 4 392 000 Kč

Počet let (měsíců)	Měsíční anuita	Celková výše uhrazená bance	Výše přeplatku
20 let (240)	31 313,82	7 515 316,80	3 123 316,80
18 let (216)	33 150,44	7 160 495,04	2 768 495,04
15 let (180)	36 919,97	6 645 594,60	2 253 594,60
12 let (144)	42 723,09	6 152 124,96	1 760 124,96
10 let (120)	48 627,98	5 835 357,60	1 443 357,60

Zdroj: vlastní výpočty, zpracováno autorkou

Tabulka č. 8 znázorňuje možnosti splácení hypotečního úvěru ve výši 4 392 000 Kč, sjednaného na různý počet let. Zde je ukázána výše přeplatku bance u úvěru, který je sjednán na 10 let a je značně nižší než u úvěru, který je smluven na 20 let. Rozdíl činí 1 679 959,20 Kč.

3.3.2 Pronájem velkého bytu

Při výběru velkého bytu je využita nabídka pronájmu bytu 4+kk o výměře 108 m² nacházející se v Plzni, v části Severní Předměstí. Byt je umístěn ve 3. patře cihlového domu. Byt je plně vybaven s moderním designem i zařízením. Součástí pronájmu je i velká půda nad bytem. V blízkosti najdeme veškerou občanskou vybavenost.

Cena za měsíční pronájem činí 16 000 Kč. Pokud by tato částka byla odečtena z celkové splátky hypotečního úvěru podobně velkého bytu, hodnota, kterou by bylo možné ukládat na spoření, by byla 15 313,82. Cena za správu domu se pohybuje okolo 3 240 Kč.

Předpokládejme, že by bylo měsíčně vkládáno na spořicí účet 18 553,82 Kč pouze u jedné instituce. Pro výpočty je v tomto případě zvolen spořicí účet u České spořitelny, a.s. s úrokovou sazbou 5 % p.a. do zůstatku 200 000 Kč a nad tuto hodnotu se sazbou 0,01 % p.a. úročených měsíčně, výsledný výpočet byl:

$$S = 18\,553,82 \cdot \frac{\left(1 + \frac{0,05}{12}\right)^n - 1}{\frac{0,05}{12}} = 200\,000 \text{ Kč}$$

V tomto případě bude nejdříve spočtena mocnina n , čímž je zjištěn počet období, kdy se částka úročí sazbou 5 %, a to 10,57 měsíců. Zbylý počet měsíců je 229,43 a bude úročen sazbou 0,01 %:

$$S = 200\,000 \cdot \left(1 + \frac{0,0001}{12}\right)^{229,43} + 18\,553,82 \cdot \frac{\left(1 + \frac{0,0001}{12}\right)^{229,43} - 1}{\frac{0,0001}{12}} = 4\,461\,239,82 \text{ Kč}$$

Po sečtení naspořené částky, úročené sazbou 5 % a zbylé částky, úročené sazbou 0,01 % bude výsledek 4 461 239,82 Kč.

Po přičtení vložených úspor k částce 1 098 000 Kč, kterou bychom museli složit při sjednání hypotečního úvěru, činí celková naspořená částka ze třech spořicích účtů **5 559 239,82 Kč**.

Tab. 9: Ukázka spoření v případě měsíční úločky na tři různé spořicí účty

Název instituce	Česká spořitelna	ČSOB	Raiffeisenbank
Úroková sazba	5 %	2,3 %	5,5 %
	do 200 000 Kč	do 1 000 000 Kč	do 500 000 Kč
Nová úroková sazba	0,01 %	0,15 %	0,01 %
Měsíční úložka v Kč	6 184,61	6 184,61	6 184,61
Celkem naspořeno v Kč	1 497 771,24	1 628 620,65	1 559 464,61

Zdroj: vlastní výpočty, zpracováno autorkou

Celková naspořená částka ze třech spořicích účtů by v tomto případě již byla 4 685 856,50 Kč.

Po přičtení vložených úspor k částce 1 098 000 Kč, která by musela být složena při sjednání hypotečního úvěru, činí celková naspořená částka ze třech spořicích účtů **5 783 856,50 Kč**. Banka připisuje na spořicí účet čisté úroky, proto je nutné výnosy očistit o daň z příjmů, která v těchto výpočtech není zohledněna.

Při volbě investování peněz pro budoucí koupi bydlení se zvolením fondu ETF iShares Core S&P 500 UCITS, jako u předchozích výpočtů, se na začátku období investuje částka, ke které je již připočítán měsíční poplatek za správu domu a výpočet je následující:

$$S = 18\,553,82 \cdot \frac{(1 + 0,00842737)^{240} - 1}{0,00842737} \cdot (1 + 0,00842737) = 14\,417\,626,87 \text{ Kč}$$

Hodnota investice za 20 let by byla ve výši **14 417 626,87 Kč**. Jako nejvýhodnější možnost se opět nabízí peníze investovat tak, jako u výpočtů předchozích bytů, neboť budoucí hodnota investice má opět vyšší hodnotu než cena nemovitosti.

4 Modelové příklady úvěrových ukazatelů

V této kapitole jsou blíže specifikovány úvěrové ukazatele DTI a DSTI pro poskytnutí hypotečního úvěru. Jsou zde ukázky výpočtů, které jsou pro každého jedince individuální, neboť jsou závislé na výši čistého ročního a měsíčního příjmu žadatele o hypoteční úvěr. V prvním příkladu je ukázán výpočet u manželů ve věku do 36 let, kteří žádají o hypoteční úvěr společně, v druhém je ukázka výpočtu u jedince ve věku 55 let.

4.1 Příklad č. 1

Manželé si chtějí pořídit bydlení. Nemají děti a v nejbližší budoucnosti si je neplánují pořídit. Neví, zda mají nárok na sjednání hypotečního úvěru. Muž ve věku 28 let má příjem 36 800 Kč v hrubém, kdy jeho čistý příjem dosahuje částky 29 802 Kč. Žena ve věku 27 let vydělává 27 500 Kč v hrubém, kdy částka v čistém činí 22 919 Kč. Oba mají stále zaměstnání. Celkový měsíční příjem manželů je 52 721 Kč, za rok tato částka činí 632 652 Kč.

Na jak velký úvěr manželé dosáhnou, je spočten následujícím ukazatelem:

Ukazatel **DTI**, kdy celkový dluh žadatele o úvěr, vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního příjmu, bude nadále činit 9,5 pro žadatele mladší 36 let.

$$DTI = \frac{\text{Celková výše poskytnutého úvěru}}{\text{Celkový roční čistý příjem žadatele}}$$

$$\text{Výše maximální částky poskytnutého úvěru} = 9,5 \cdot 632\,652 = 6\,010\,194 \text{ Kč}$$

Dalším ukazatelem, který musí být splněn, je **DSTI**, která je na úrovni 50 % pro žadatele mladší 36 let.

$$DSTI = \frac{\text{Výše měsíční splátky}}{\text{Měsíční čistý příjem žadatele}}$$

$$\text{Maximální výše měsíční splátky} = 0,5 \cdot 52\,721 = 26\,360,50 \text{ Kč}$$

Maximální možná výše poskytnutého úvěru manželů do 36 let bude činit **6 010 194 Kč**, přičemž jedna měsíční splátka nesmí překročit **26 360,50 Kč**.

4.2 Příklad č. 2

Jedinec si chce pořídit vlastní bydlení. Nemá děti a v nejbližší době už založení rodiny rozhodně neplánuje. Je ve věku 55 let a jeho hrubý průměrný měsíční příjem dosahuje částky 35 000 Kč, kdy čistý měsíční příjem činí 28 470 Kč. Za rok tato částka činí 341 640 Kč.

Ukazatel **DTI**, kdy celkový dluh žadatele o úvěr, vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního příjmu, bude nadále činit 8,5 pro žadatele starší 36 let.

$$DTI = \frac{\text{Celková výše poskytnutého úvěru}}{\text{Celkový roční čistý příjem žadatele}}$$

$$\text{Výše maximální částky poskytnutého úvěru} = 8,5 \cdot 341\,640 = 2\,903\,940 \text{ Kč}$$

Druhým ukazatelem, jak již bylo zmíněno v příkladu č. 1 je **DSTI**, který je u žadatelů starších 36 let v maximální úrovni 45 %.

$$DSTI = \frac{\text{Výše měsíční splátky}}{\text{Měsíční čistý příjem žadatele}}$$

$$\text{Maximální výše měsíční splátky} = 0,45 \cdot 28\,470 = 12\,811,50 \text{ Kč}$$

Jedinec je starší 36 let, tzn. ukazatel **DTI** nesmí překročit hodnotu 8,5. Celková možná výše úvěru, který si jedinec může sjednat, bude činit **2 903 940 Kč**. V tomto případě nesmí jedna měsíční splátka jedince překročit **12 811,50 Kč**. Pokud je jedinci 55 let, většina bank toleruje v době poslední splátky úvěru věk 70 let, muž by si mohl sjednat úvěr pouze na 15 let, čímž by se celková výše úvěru, kterou by banka zájemci umožnila poskytnout, výrazně zmenšila. Výpočet s úrokovou sazbou 5,94 p.a.:

$$\text{Výše poskytnutého úvěru} = 12\,811,50 \cdot \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0594}{12}\right)^{-180}}{\frac{0,0594}{12}} = 1\,524\,056,03 \text{ Kč}$$

Pokud banka umožní žadateli sjednání úvěru až do jeho 70 let, byla by maximální možná výše poskytnutého úvěru **1 524 056,03 Kč**.

Závěr

Mnoho lidí, zejména mladých jedinců, kteří se osamostatňují, ale i starší lidé, kteří hledají výhodnější nebo pohodlnější způsob bydlení, stojí před řešením otázky financování bydlení. Z tohoto důvodu je důležité získat potřebné informace a učinit správná rozhodnutí ohledně možností financování bydlení.

V České republice je nabízeno mnoho produktů pro financování bydlení, z nichž každý má své výhody a nevýhody. Z tohoto důvodu bylo hlavním cílem této bakalářské práce zjistit možnosti, kterými lze financovat bydlení a zhodnotit pomocí výpočtů, zda je výhodnější získat vlastní bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru nebo finance spořit, popřípadě investovat jinak za účelem koupě nemovitosti v budoucnu a prozatím bydlet v pronájmu.

V případě koupě vlastního bydlení, financovaného hypotečním úvěrem, byly provedeny výpočty jedné splátky hypotečního úvěru, přičemž byly znázorněny znatelné rozdíly ve výši úroku při různém počtu let sjednání úvěrů. Výše ceny za nemovitost byla stanovena nabídkou realitního portálu. Lze konstatovat, že úrokové sazby hypotečních úvěrů se v posledních letech výrazně zvýšily a nelze očekávat, že se v nejbližší době tato situace změní. Je tedy nutné počítat s tím, že hypoteční úvěry budou i nadále velmi nákladné a potenciální klienti by měli pečlivě zvážit, zda si je vůbec mohou dovolit.

V případě rozhodnutí odložení koupě nemovitosti byly v této práci provedeny výpočty pravidelných úložek na jeden i více spořicíh účtů s úrokovými sazbami od různých bank v České republice. Ukázalo se, že při současných nízkých úrokových sazbách je spoření neefektivním způsobem, jak dosáhnout svých finančních cílů. Může být bezpečnou volbou pro krátkodobé cíle. Pro dlouhodobé cíle je lepší zaměřit se na investování, které je sice rizikové, ale umožní dosáhnout vyšších výnosů.

Pro každého jednotlivce existuje optimální způsob financování bydlení, který závisí na jeho konkrétních potřebách a finanční situaci. Je důležité vzít v úvahu všechny možnosti a porovnat je s ohledem na náklady, výnosy a rizika.

Seznam použitých zdrojů

Bibliografie

- Čechlovská, Š. (2005). *Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky. Aplikované právo*. <http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/30.pdf>
- Dvořák, P. (2005). *Bankovníctví pro bankéře a kleinty*. (3.vyd.) Linde
- Havlíček, D, & Stupavský, M. (2013). *Investor 21. století: jak ovládnout vlastní emoce a uvažovat o zajištění na stáří*. Plot
- Málek, P., Oškrdalová, G., & Valouch, P. (2010). *Osobní finance*. Brno: Masarykova univerzita.
- Office of Investor Education and Advocacy (2019). *Saving and Investing*. <https://www.sec.gov/investor/pubs/sec-guide-to-savings-and-investing.pdf>
- Radová, J., Dvořák, P. & Málek, J. (2013). *Finanční matematika pro každého*. (8. vyd.). Grada Publishing
- Syrový, P. (2009). *Financování vlastního bydlení*. (5.vyd.). Grada Publishing.
- Syrový, P. & Tyl, T. (2021). *Osobní finance: řízení financí pro každého*. (4. vyd.). Grada Publishing.
- Syrový, P. (2022). *Investování pro začátečníky*. (4. vyd.). Grada Publishing.
- Šoba O. & Širůček M. (2017). *Finanční matematika v praxi*. (2. vyd.). Grada Publishing

Internetové zdroje

- Banky.cz (n.d.a) *Nájemní byt*. Dostupné |20. 3. 2023 z <https://www.banky.cz/slovník/najemni-byt/>
- Banky.cz (n.d.b). *Podmínky pro získání hypotéky 2023*. Dostupné 20. 3. 2023 z <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>
- Banky.cz (2020). *Hypotéka vs. úvěr: jaké jsou mezi nimi rozdíly a co je výhodnější*. Dostupné 20. 12. 2022 z <https://www.banky.cz/clanky/hypoteka-vs-uver/>
- Benediktová, J. (2022). *Vláda zvažuje snížení či zrušení státní podpory stavebního spoření*. ČT24. <https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/3522291-vlada-zvazuje-snizeni-ci-zruseni-statni-podpory-stavebniho-sporeni>
- Bugaňová, M. (2012). *Možnosti financování vlastního bydlení*. [Diplomová práce, Masarykovy univerzity]. Digitální knihovna Masarykovy univerzity. https://is.muni.cz/th/cqin5/diplomka_k_odevzdani.pdf
- Bureš, M. (2018). *Jak funguje stavební spoření?* Dostupné 20. 12. 2022 z <https://www.finance.cz/508484-jak-funguje-stavebni-sporeni/>

Česká národní banka (2023). *Prognóza ČNB – podzim 2022*. Dostupné 15. 2. 2023 z <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognóza/prognóza-cnb-archiv/Prognóza-CNB-podzim-2022/>

Česká národní banka (2023). *Prognóza ČNB – zima 2023*. Dostupné 14. 4. 2023 z <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognóza/prognóza-cnb-archiv/Prognóza-CNB-zima-2023-00001/>

Česká národní banka (2022). *ČNB potvrdila nastavení limitů pro hypoteční úvěry*. Dostupné 20. 12. 2022 z <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-potvrdila-nastaveni-limitu-pro-hypotecni-uvery-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-ponechala-na-25--00002/>

Česká národní banka (2022). *Nové, závazné limity pro posuzování hypoték*. Dostupné 12. 1. 2023 z <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/aktuality/Nove-zavazne-limity-pro-posuzovani-hypotek/>

Česká spořitelna, a. s. (n.d.a). *Slovník pojmů*. Dostupné 14. 4. 2023 z <https://www.csas.cz/cs/financni-slovník/slozene-uroceni>

Česká spořitelna, a. s. (n.d.b). *Co jsou dluhopisy*. Dostupné z <https://www.csas.cz/cs/financni-slovník/dluhopisy>

Česká obchodní banka, a. s. (n.d.). *Sazby*. Dostupné 20. 4. 2023 z <https://www.csob.cz/portal/lide/poplatky-a-sazby/sazby>

Frankee.cz (2021). *Jak šel čas s hypotékami a úrokovými sazbami hypoték v ČR*. Dostupné 14. 4. 2023 z <https://www.frankee.cz/cs/jak-sel-cas-s-hypotekami-a-urokovymi-sazbami-hypotek-v-cr>

Friedrich Wilhelm Raiffeisen (n.d.). *Podílové fondy*. Dostupné z <https://www.fwr.cz/produkty-a-sluzby/investicni-produkty/podilove-fondy>

GEPARD FINANCE, a. s. (2019). *Výhody a nevýhody hypotéky*. Gepard. Dostupné 20. 12. 2022 z <https://www.gpf.cz/vyhody-a-nevyhody-hypoteky>

Hyponamiru.cz (2022). *Jaký je výhled hypotečního trhu na rok 2023?* kurzy.cz. <https://www.kurzy.cz/zpravy/686086-jaky-je-vyhled-hypotecniho-trhu-na-rok-2023/>

Chen, J. (2023) *Exchange - traded fund (ETF) explanation with pros and cons*. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/e/etf.asp>

Informační portál – společenství vlastníků jednotek. (2020). *Výše příspěvku do fondu oprav*. PortalSVJ.cz <http://www.portalsvj.cz/diskuse/vyse-prispevku-do-fondu-oprav-dlouhodobe-zalohy>

Komerční banka, a. s. (n.d.). *Repo sazba*. <https://www.kb.cz/cs/podpora/slovník/vyrazy-zacinajici-na-r/repo-sazba>

Kučera, P. (2023). *Podpora stavebního spoření: Tři možnosti, jak ji stát omezí*. Penize.cz. <https://www.penize.cz/stavebni-sporeni/439952-podpora-stavebniho-sporeni-snizeni-zruseni-nebo-ucelove-omezeni>

- Marian, J. (n.d.). *Polhůtní a předlhůtní úročení*. Dostupné 15. 4. 2023 z <https://cz.jakubmarian.com/polhutni-a-predlhutni-uroceni/>
- Mikulín, J. (2022). *Výhody i nevýhody stavebního spoření*. Epenize.eu. <https://www.epenize.eu/vyhody-i-nevyhody-stavebniho-sporeni/>
- Ministerstvo financí ČR (2021). *Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2021*. https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-06-30_Zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2021_v03.pdf
- Ministerstvo financí ČR (2022). *Vývoj stavebního spoření*. Dostupné 20. 12. 2022 z <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2022/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-47624>
- Mečířová, L. (2020). *Nájem nebo podnájem? Je v tom velký rozdíl*. Finance.cz. <https://www.finance.cz/521057-najem-vs-podnajem/>
- MONETA Money Bank, a. s. (n.d.). *Jaká je státní podpora u stavebního spoření 2022?* Dostupné 20. 12. 2022 z <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/jaka-je-statni-podpora-u-stavebniho-sporeni-2021>
- MONETA Money Bank a. s. (n.d.). *Jak funguje americká hypotéka?* Dostupné 14. 4. 2023 z <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/jak-funguje-americka-hypoteka->
- Muller, R. (2022). *Aktuální i historický vývoj úrokových sazeb*. Hyponamiru.cz <https://www.hyponamiru.cz/aktualni-i-historicky-vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek/>
- Muller, R. (2022). *Jak si stojí hypotéky a spotřebitelské úvěry. Co je lepší?* Hyponamiru.cz <https://www.hyponamiru.cz/jak-si-stoji-hypoteky-a-spotrebitelske-uvery-co-je-lepsi/>
- Petrášková, V. (2004). *Americká hypotéka*. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích. https://old.pf.jcu.cz/stru/katedry/m/petraskova/fm-americka_hypoteka.pdf
- Raiffeisenbank, a. s. (2023). *Přehled úrokových sazeb Raiffeisenbank, a.s.* Dostupné 20. 4. 2023 z <https://www.rb.cz/attachments/urokove%20sazby/ul-depozita-fo.pdf>
- Ruml, M. (2007). *Zkuste kombinaci stavebního spoření a hypotéky*. Finance.cz. <https://www.finance.cz/zpravy/finance/97346-zkuste-kombinaci-stavebniho-sporeni-a-hypoteky/>
- Sreality.cz (n.d.). *Prodej bytu 1+kk*. Dostupné 20. 3. 2023 z <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/plzen-bolevec-kaznejovska/328610892>
- Sreality.cz (n.d.). *Pronájem bytu 1+kk*. Dostupné 20. 3. 2023 z <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/plzen-bolevec-plaska/3034199116#img=5>
- Sreality.cz (n.d.). *Prodej bytu 3+1*. Dostupné 20. 3. 2023 z <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/plzen-lobzy-partyzanska/204285004#img=8>

Sreality.cz (n.d.). *Pronájem bytu 3+1*. Dostupné 20. 3. 2023 z <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/plzen-vychodni-predmesti-guldenerova/160703564#img=5>

Sreality.cz (n.d.). *Prodej bytu 4+1*. Dostupné 20. 3. 2023 z <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/4+1/plzen-bolevec-zluticka/1726465100>

Sreality.cz (n.d.). *Pronájem bytu 4+kk*. Dostupné 14. 4. 2023 z <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/4+kk/plzen-severni-predmesti-pod-vsemi-svatymi/2269000780>

Stavebni-sporeni.cz (n.d.). *Výhody a nevýhody stavebního spoření*. Dostupné 20. 12. 2022 z <https://www.stavebni-sporeni.com/vyhody-nevyhody/>

Šmejská, L. (2021). *Finanční gramotnost: Financování bydlení*. Dostupné 20. 12. 2022 z <https://www.portu.cz/blog/financni-gramotnost-financovani-bydleni/>

Zámečník, P. (2019). *Proč bydlet v nájmu?* Dostupné 15. 4. 2023 z <https://www.hypoindex.cz/clanky/proc-bydlet-v-najmu/>

Zákony

190/2004 Sb. Zákon ze dne 1. dubna 2004 o dluhopisech

257/2016 Sb. Zákon ze dne 14. července 2016 o spotřebitelském úvěru

89/2012 Sb. Zákon ze dne 3. února 2012 občanský zákoník

96/1993 Sb. Zákon ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

Seznam tabulek

Tab. 1: Časová období úrokových sazeb a jejich zkratky.....	10
Tab. 2: Nově poskytnuté hypoteční úvěry na bytové nemovitosti v mld. Kč.....	22
Tab. 3: Umořovací plán ročního hypotečního úvěru ve výši 300 000 Kč	25
Tab. 4: Srovnání možností splácení hypotečního úvěru ve výši 2 388 000 Kč.....	38
Tab. 5: Ukázka spoření v případě měsíční úložky na tři různé spořicí účty.....	39
Tab. 6: Srovnání možností splácení hypotečního úvěru ve výši 2 800 000 Kč.....	42
Tab. 7: Ukázka spoření v případě měsíční úložky na tři různé spořicí účty.....	43
Tab. 8: Srovnání možností splácení hypotečního úvěru ve výši 4 392 000 Kč.....	45
Tab. 9: Ukázka spoření v případě měsíční úložky na tři různé spořicí účty.....	46

Seznam obrázků

Obr. 1: Vývoj základních úrokových sazeb hypotečních úvěrů od září 2020.....23

Obr. 2: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření a vývoj v letech 2013–202228

Seznam použitých zkratk

ČNB – Česká národní banka

ČSOB – Československá obchodní banka, a. s.

DTI – Debt to Income

DSTI – Debt Service to Income

ETF – Exchange Traded Fund

LTV – Loan to Value

MFČR – Ministerstvo financí České republiky

NOZ – Nový občanský zákoník

Sb. – Sběrka zákonů

Abstrakt

Lacinová, A. (2023). *Možnosti financování bydlení* [Bakalářská práce, Západočeská univerzita v Plzni].

Klíčová slova: financování bydlení, hypoteční úvěr, spoření, úroková sazba, investice, nemovitosti

Bakalářská práce je zaměřena na problematiku jednotlivých možností financování bydlení. V první části práce jsou uvedeny pojmy a vztahy finanční matematiky, potřebné k výpočtům v dalších částech práce. Dále je podrobně rozebrán hypoteční úvěr a další produkty pro financování bydlení. Je zde uvedena jejich základní charakteristika, právní úprava či výhody a nevýhody každého z produktů. Zmíněna je i možnost investic a spoření za účelem koupi nemovitosti v budoucnu. V další části práce jsou uvedeny současné nabídky bydlení v České republice a provedeny výpočty výhodnější varianty.

Abstract

Lacinová, A. (2023). *Možnosti financování bydlení* [Bakalářská práce, Západočeská univerzita v Plzni].

Key words: financing housing, mortgage loan, saving, interest rate, investment, estate

The bachelor thesis is focused on the issue of housing financing options. In the first part of the work, concepts and relations of financial mathematics necessary for calculations in other parts of the work are presented. The mortgage loan and other housing financing products are also discussed in detail. Their basic characteristics, legal regulation or advantages and disadvantages of each of the products are listed here. The possibility of investments and savings for the purpose of buying real estate in the future is also mentioned. In the next part of the work, the current housing offers in the Czech Republic are presented and the calculations of the more favorable variant are carried out.