

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA EKONOMICKÁ

Bakalářská práce

Financování bydlení v České republice

Housing financing in the Czech Republic

Simona Pilecká

Plzeň 2023

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

„Financování bydlení v České republice“

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

Plzeň dne 08.04.2023

v. r. *Simona Pilecká*

Zásady pro vypracování práce

1. Vytvořte úvod do problematiky financování bydlení v České republice, definujte cíl a metodiku řešení.
2. Zpracujte teoretickou část k dané problematice, definujte a vymezte základní pojmy, popište zdroje financování.
3. Popište na konkrétním modelovém příkladu nejvýhodnější možnost financování bydlení.
4. Shrňte danou problematiku a odhadněte možný budoucí vývoj.

Poděkování

Tímto bych chtěla moc poděkovat vedoucí mé bakalářské práce Ing. Janě Šturcové, Ph.D., za možnost vypracovat vybrané téma bakalářské práce. Děkuji za trpělivost, odborné rady, cenné připomínky a věnovaný čas.

Obsah

Úvod	6
Cíl a metodika práce	7
1 Možnosti financování bydlení	8
1.1 Hypoteční úvěr	9
1.1.1 Historický vývoj hypotečního úvěru	9
1.1.2 Účelovost	10
1.1.3 Americká hypotéka	10
1.1.4 Zajištění	11
1.1.5 Ručení	12
1.1.6 Úroková sazba, její fixace a změna	12
1.1.7 RPSN – roční procentní sazba nákladů	14
1.1.8 Poplatky	15
1.1.9 Splátky, splatnost úvěru a možnosti splácení	15
1.1.10 Stanovení výše hypotečního úvěru	18
1.1.11 Podmínky získání hypotečního úvěru	18
1.1.12 Průběh vyřizování hypotečního úvěru	21
1.1.13 Použití hypotečního úvěru	21
1.1.14 Možnosti čerpání hypotečního úvěru	22
1.1.15 Státní podpora hypotečního úvěru	23
1.1.16 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru	23
1.2 Stavební spoření	24
1.2.1 Historický vývoj stavebního spoření	25
1.2.2 Průběh stavebního spoření	26
1.2.3 Účel stavebního spoření	29

1.2.4	Zajištění stavebního spoření	29
1.2.5	Poplatky spojené se stavebním spořením	30
1.2.6	Překlenovací úvěr	30
1.2.7	Státní podpora	31
1.2.8	Výhody a nevýhody stavebního spoření	32
1.3	Úvěry poskytované státem	33
1.4	Vlastní zdroje	34
2	Nepřímá podpora bydlení státem	35
2.1	Daňové úlevy	35
2.2	Příspěvek na bydlení	35
3	Modelové příklady	37
3.1	Modelový příklad č. 1	37
3.2	Modelový příklad č. 2	41
3.3	Modelový příklad č. 3	45
3.4	Vyhodnocení modelových příkladů	47
	Závěr	49
	Seznam použité literatury	51
	Seznam tabulek	54
	Seznam obrázků	55
	Abstrakt	
	Abstract	

Úvod

Vlastní bydlení je jednou z otázek, kterou se zabývá nebo v budoucnu bude zabývat téměř každý člověk a představuje jednu ze základních lidských potřeb. Bydlení by pro člověka mělo představovat místo bezpečí, soukromí a místa, kam se rád vrací. Vlastní bydlení je finančně náročné, proto by se nad otázkou financování měla zamyslet každá domácnost, která o pořízení vlastního bydlení uvažuje. V dnešní době je spousta možností, jak lze bydlení financovat, proto je potřeba se před jeho pořízením zamyslet, jaké má domácnost možnosti a jaké financování pro ni bude nejvhodnější. Zřídka má domácnost možnost si financovat bydlení z vlastních finančních prostředků, proto jsou často využívány možnosti financovat nemovitost z cizích zdrojů za použití hypotečního úvěru, stavebního spoření či úvěru poskytovaného státem. Domácnost si nemusí pořizovat jen vlastní bydlení, ale může využít nájemním bydlení a platit tak celý život nájemné, kdy budou pravidelně přispívat na nemovitost v cizím vlastnictví. Většina domácností si pořizuje bydlení jen jednou za život, a proto by neměl být podceněn výběr způsobu financování.

Podmínky pro získání cizích zdrojů k financování bydlení se neustále zpříšňují, a je proto důležité nad otázkou vlastního bydlení zavčas začít uvažovat a podnikat vhodné kroky k našetření dostatečného množství vlastních finančních prostředků.

V bakalářské práci budou definovány jednotlivé možnosti financování bydlení a jejich specifikace. V první kapitole budou definovány nejtypičtější produkty financování bydlení – hypoteční úvěry, stavební spoření, úvěry poskytované státem a vlastní zdroje. U všech způsobů financování budou vymezené jednotlivé parametry, průběh vyřízení, použití a porovnány jejich výhody a nevýhody. Druhá kapitola se bude zabývat nepřímou podporou bydlení státem – daňové úlevy a příspěvky na bydlení. Ve třetí kapitole budou tři modelové příklady při použití hypotečního úvěru u stejné finanční instituce a jejich vyhodnocení.

Hlavním přínosem bakalářské práce bude posouzení možností financování vlastního bydlení a následné porovnání jejich výhodnosti u modelových domácností.

Cíl a metodika práce

Cíl práce

Hlavním cílem bakalářské práce bude teoretické vymezení jednotlivých možností financování bydlení na území České republiky. Mezi možnosti financování budou zařazeny vlastní i cizí zdroje. Pomocí modelových příkladů bude možné analyzovat a porovnávat výhodnost hypotečních úvěrů pro tři rozdílné modelové domácnosti.

Metodika práce

Teoretická vymezení budou získávána z odborných publikací, zákonů a webových stránek. Praktická část bude čerpat z aktuálních parametrů vybrané finanční instituce. Tyto parametry budou získány z webové stránky vybrané finanční instituce, které jsou aktuálně institucí nabízené. Mojí vybranou finanční institucí je Komerční banka, a.s. Tuto banku jsem si vybrala, protože jejich parametry hypotečního úvěru jsou plně dostupné na jejich webových stránkách a protože mám u Komerční banky, a.s. vedený svůj běžný účet. Následně budou vytvořeny tři modelové domácnosti, u kterých budou provedeny propočty dvou hypotečních úvěrů s odlišnou dobou splatnosti na koupi bytu v Plzni. U modelových příkladů budou vypočteny ukazatele LTV, DTI a DSTI dle parametrů České národní banky. Následně budou propočteny měsíční a roční splátky úvěru. Pro účely bakalářské práce budou využity roční splátky, ale v praxi se používají spíše splátky měsíční. Na závěr provedu zhodnocení a porovnání jednotlivých hypotečních úvěrů u modelových domácností.

1 Možnosti financování bydlení

Bydlení je jednou z nezákladnějších lidských potřeb. Bydlení by mělo představovat místo plné lásky, radosti, bezpečí a soukromí. A pořízení vlastního bydlení představuje velký, zpravidla dlouhodobý závazek, proto je potřeba se nad bydlením důkladně zamyslet a určit, co by mělo bydlení představovat. Může se jednat o zabezpečení základní lidské potřeby, ale také lze na bydlení pohlížet jako na investici pro pravidelný příjem peněžních prostředků.

Je potřeba se taktéž zamyslet nad tím, zda je pro domácnost vhodnější pravidelně platit nájemné či je lepší se „zadlužit“ a dále už investovat jen do svého. V případě vlastního bydlení se investují peníze do něčeho, co bude jednou patřit pouze dané domácnosti. V případě pronájmu se jedná pouze o pravidelné vynakládání finančních prostředků do něčeho, co ani za dlouhou dobu nebude převedeno do osobního vlastnictví domácnosti. Výhodou vlastního bydlení je pocit jistoty a majetnictví. U nájmu však převládá pocit nejistoty. (Syrův, 2011, s.10)

Na finančním trhu je obrovské množství finančních institucí, jež nabízejí úvěrové produkty, pomocí nichž lze financovat vlastní bydlení. Avšak je potřeba individuálně zvolit vhodný úvěrový produkt.

Vlastní bydlení lze financovat více způsoby, u nichž se liší princip, na kterém fungují. Financování bydlení je jednou z největších investic domácností, a málokterá domácnost si může dovolit financovat vlastní bydlení z našetřených finančních prostředků. Financovat bydlení lze z vlastních nebo cizích zdrojů.

Zde je několik nejtypičtějších způsobů, jak lze financovat vlastní bydlení:

- hypoteční úvěr,
- stavební spoření,
- vlastní zdroje,
- využití státní podpory na bydlení.

1.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr má dva základní charakteristické rysy – účel a zajištění. Nejčastěji se používá k financování pořízení či úprav nemovitého majetku. Jedná se o nejrozšířenější dlouhodobý úvěr na bydlení. (Srovnej, 2011, s. 31)

Hypoteční úvěry upravuje § 28 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. (ČNB, n. d.)

1.1.1 Historický vývoj hypotečního úvěru

Již od starých Indů z 2. století před naším letopočtem jsou první zmínky o úvěrovém financování, jež se dají označit jako hypoteční úvěr. Úvěry zde byly odjakživa – kdykoli v minulosti bylo možné si půjčit peníze od bohatého souseda, od panovnického dvora a později od bank. Za tyto půjčky byly vždy žádány zástavy, jako to funguje i dnes. Čím vyšší půjčka byla, tím musela být vložena kvalitnější a jistější hmotná zástava. Z 15. a 16. století jsou již známy banky a pojišťovny, které požadovaly zástavy v podobě nemovitostí. V tomto období si půjčovali velké sumy zejména mořeplavci na své cesty, bylo zde ale značné riziko nebezpečí ztroskotání nebo napadení piráty. Věřitelé tak cítili velkou příležitost, jak snadno přijít k lukrativním nemovitostem. Avšak nedá se to považovat za hypoteční úvěr tak, jak ho chápeme dnes. (Krůta, 2017)

Hypoteční úvěry v moderní podobě mají původ v USA na začátku 20. století. Jako první nepřišly s hypotečním úvěrem banky, ale pojišťovny. Jejich princip byl stejný jako před pěti sty lety. Pojišťovny předpokládaly, že klienti nedokážou hypoteční úvěr splácet, proto v tom viděly příležitost. Úvěr se uzavíral na výši okolo 50 % odhadní ceny nemovitosti a na období 3 až 5 let. Během těchto let se většinou platil jen úrok a celá výše hypotečního úvěru se doplatila ke konci období pomocí tzv. balónové platby. Doplatek mohl činit i 80 % výše hypotečního úvěru. Kvůli špatnému hospodaření a vysokým výdajům nemělo mnoho domácností dostatek financí k zaplacení poslední splátky. Zlom nastal v roce 1934, kdy byly položeny základy klasického hypotečního úvěru. Na hypoteční trh USA vstoupil FHA (Federal Housing Administration). Balónová platba byla rozdělena do splátek, hypoteční úvěr bylo možné využít i na 80 % až 90 % ceny nemovitosti a doba splácení se prodloužila až na 15 let. (Krůta, 2017)

Hypoteční úvěry mají dlouhou tradici i v českých zemích. Na území Rakouska vznikaly veřejné peněžní ústavy od 2. poloviny 19. století podle vzoru pruských Landes-Pfandbrief-Anstalten. Mezi první bankovní instituce, které poskytovaly úvěry a které lze

označit jako hypoteční, patřil Haličský pozemkový úvěrní spolek (založen roku 1841). Nejvýznamnější však byla Hypoteční banka království českého (založena roku 1865), podle které vznikly i další domy, zejména Rakousko-slezský pozemkový úvěrní ústav v Opavě (1869) a Hypoteční banka markrabství moravského (1876). Hypoteční trh na našem území byl zlikvidován během nepříznivých událostí v první polovině 20. století. První a druhá světová válka, zejména období Protektorátu, měla pro hypoteční trh devastující následky. A tak není překvapením, že následná léta komunistické totality dílo zkázy dokonala. Hypoteční trh byl formálně oživen po listopadové revoluci, v roce 1990. Chyběl však vyhovující právní rámec a zázemí. Trvalo tak dlouhých pět let, než se v roce 1995 otevřela na našem území první hypoteční banka, která nabízela první úvěry na bydlení zajištěné nemovitostí – hypotéky. Zpočátku byl hypoteční trh velmi malý a neobratný. Chyběla hlavně znalost mezi potencionálními klienty. Hypoteční úvěry byly pro tehdejší občany naší země zcela neznámé, nečitelné, nesrozumitelné a řada lidí se jich pochopitelně bála. První bankou, která odstartovala novou epochu hypotečního trhu, byla Českomoravská hypoteční banka, která na našem trhu nyní působí pod názvem Hypoteční banka. Díky svému prvenství získala brzy vedoucí pozici na českém trhu hypoték. (Křůta, 2017)

1.1.2 Účelovost

Hypoteční úvěr smí být použit jen na účely uvedené v úvěrové smlouvě, tj. nejčastěji na nákup nemovitosti. Lze ho rovněž použít na rekonstrukci nemovitosti nebo výstavbu nové nemovitosti, splácení jiného úvěru či půjčky, tj. k refinancování dřívější investice do nemovitosti, nebo získání vlastnického podílu na nemovitosti (vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání dědictví) apod. Hypoteční úvěr lze také použít na nákup družstevního bytu (členských práv a povinností v bytovém družstvu). (Finanční vzdělávání, n. d.)

1.1.3 Americká hypotéka

Termínem americká hypotéka se označuje neúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti na území České republiky. Americkou hypotéku nabízejí bankovní i nebankovní společnosti. Na rozdíl od neúčelového úvěru se americká hypotéka poskytuje ve vyšších částkách (až miliony Kč), proto je požadováno zástavní právo

k nemovitosti. Avšak z důvodu, že úvěr nemá účel, má vyšší úrokové sazby a kratší dobu splatnosti než běžný hypoteční úvěr na bydlení. (Banky.cz, n. d.)

1.1.4 Zajištění

Při poskytování úvěru podstupuje banka riziko, že klient nebude splácet poskytnutý úvěr. Jedním ze způsobů, jak eliminovat toto riziko, je požadavek na zástavní právo k nemovitosti klienta. Zástavní právo k nemovitosti neodmyslitelně patří k hypotečním úvěrům. (Borkovcová, 2020)

Zástavní právo v případě neplnění platebních povinností klientem umožňuje bance prodat zastavené nemovitosti a uspokojit tak její pohledávku. Prodej zastavené nemovitosti je až krajním řešením při dlouhodobém nesplácení úvěru a je realizován až se souhlasem soudu. Prodej se zpravidla realizuje dražbou. („Zástavní právo k nemovitosti“, n. d.)

Zástavním právem se rozumí tzv. věcné břemeno k cizí věci. Jedním ze způsobů vzniku zástavního práva je uzavření písemné smlouvy (§ 152 a násl. občanského zákoníku), kterou uzavírá zástavní věřitel (typicky banka poskytující straně kupující úvěr na úhradu kupní ceny) se zástavcem (vlastník zastavené věci). Pokud je zřizováno zástavní právo na nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, je nutný vklad zástavního práva do katastru nemovitostí u místně příslušného katastrálního úřadu. (REAL SPEKTRUM, n. d.)

„Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Není možné, aby se za hypotéku ručilo např. ručiteli, jako je tomu u stavebního spoření. Proto vzniká problém při financování družstevního bytu pomocí hypotečního úvěru. Z hlediska účelu jsme si řekli, že to je možné.“ (Srový, 2011, s.32). Hypotéka se nemusí nutně použít jen na koupi bytu, ale je možné ji použít i na koupi družstevního podílu. Což je právně vzato něco jiného. Problém nastává při zajištění úvěru, protože družstevním bytem se za hypoteční úvěr nedá ručit. Proto je nutné dát do zástavy jinou nemovitost, která je v osobním vlastnictví. (Srový, 2011, s.32)

Dle Borkovcové (2016) lze dát do zástavy tyto typy nemovitostí:

- nemovitost koupenou,
- nemovitost ve vlastnictví klienta,
- nemovitost, která je ve vlastnictví třetí osoby,
- rozestavěnou nemovitost, která je vložena v katastru nemovitostí.

1.1.5 Ručení

U hypotečního úvěru je povinné ručit nemovitostí. Ručení představuje závazek ručitele, že uspokojí věřitele v případě neuhrazení závazku dlužníkem v přiměřené době poté, kdy byl k tomu věřitelem písemně vyzván. Pokud je ručitelů více, ručí každý z nich solidárně. Ručitel podepisuje ručitelské prohlášení, ve kterém se zavazuje, že uspokojí věřitele, pokud dlužník nesplní své zákonné povinnosti. (Borkovcová, 2020)

Ručitel nemusí ručit po celou dobu hypotečního úvěru. Z ručení u hypotečního úvěru se lze vyvázat v průběhu úvěru, pokud pominou důvody, pro které bylo ručení nutné. Typickým příkladem je, že klienti již mají dostatečně vysoké a stabilní příjmy, které při zřizování úvěru neměli, tudíž pominuly důvody pro ručení další osobou. (Rozkošný, 2020)

1.1.6 Úroková sazba, její fixace a změna

Úroková sazba udává, o kolik procent se zvýší vypůjčená částka za určitý čas. (MONETA Money Bank, n.d.)

Za úrokovou sazbou se může vyskytovat několik klíčových zkratk. Jedná se o zkratky:

- p. a. – per annum – roční úroková sazba,
- p. s. – per semestre – pololetní úroková sazba,
- p. q. – per quartum – čtvrtletní úroková sazba,
- p. m. – per mensem – měsíční úroková sazba,
- p. d. – per diem – denní úroková sazba.

Na základě těchto úrokových sazeb se může zcela změnit výhodnost úvěru, proto se doporučuje přihlížet především k RPSN – roční procentní sazbě nákladů. (Bureš, 2019)

Úroková sazba u hypotečních úvěrů se uvádí většinou roční (p. a. – per annum).

Dle Syrového (2011, s. 32) je výše úrokové míry závislá na několika faktorech. Závisí zejména na:

- účelu úvěru,
- době fixace,
- výši zajištění úvěru,
- bonitě dlužníka.

„Nejnižší úrokové sazby jsou pro úvěry, které jsou na vlastní bydlení. Tyto úvěry jsou pro banky nejméně rizikové, proto je mohou poskytovat levněji.“ (Syrový, 2011, s.32)

Vyšší úrokové sazby mají úvěry, které se poskytují na pronájem nemovitostí. Je to z toho důvodu, že tento úvěr nese pro banku vyšší riziko. Nikdo předem nedokáže říct, jak se bude dařit nemovitost pronajímat a jaké zisky z toho majitel bude mít. Kromě toho majitel neručí „střechou nad hlavou“ a v případě potíží bude jeho motivace splácet úvěr nižší. (Syrový, 2011, s.32)

Vyšší úrokovou sazbu má i americká hypotéka, poněvadž se jedná o neúčelový úvěr.

Ještě před podpisem smlouvy o hypotečním úvěru si klient volí délku fixace úrokové sazby. Po sjednanou dobu fixace úrokové sazby banka garantuje sjednané úrokové podmínky, tj. nemohou se během sjednané doby změnit. (Heloňová, 2006) Výše úrokové sazby je závislá na době fixace. Sazba se liší podle toho, jestli je požadováno mít jistotu neměnné sazby na 1 rok, 3 roky nebo 5 let. Čím větší je požadována jistota, tím více se musí zaplatit. Proto jsou sazby pro vyšší fixace dražší. Vysvětlení, proč je úroková sazba různá pro různou fixaci lze nalézt opět ve zdrojích pro hypoteční úvěry. Banky si půjčují peníze na trhu ve velkých objemech, ty „zabalí“ do produktu „hypotéka“ a poskytnou klientům. Banky tak fungují podobně jako velkoobchod. Cena peněz na trhu se proto promítá do ceny pro koncového klienta. (Syrový, 2011, s.33)

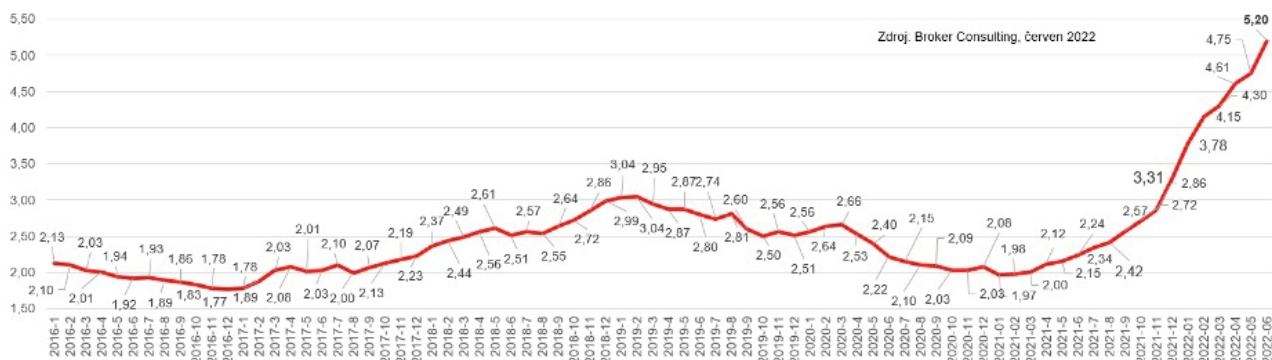
Po skončení sjednané fixace úrokové sazby může dojít ke změně úrokové sazby. Je to způsobené tím, že banka si musí tyto finanční prostředky půjčit na trhu, aby mohla poskytnout hypoteční úvěr. Avšak banka dopředu neví, jaká bude jejich cena. Proto je banka schopná sdělit cenu až těsně předtím, než si peníze na hypoteční úvěr vypůjčí. Po skončení sjednané fixace si banka vypůjčí na trhu další peníze, ale pravděpodobně s jinou cenou. Proto se změní výše úrokové sazby. (Syrový, 2011, s.33)

Výše úrokové sazby závisí také na výši zajištění úvěru. Z hlediska banky je rozdíl, jestli na nemovitost za 2 000 000 Kč má půjčit 1 000 000 Kč nebo 1 800 000 Kč. Čím více peněz bude banka půjčovat, tím je to pro ni rizikovější, a musí si nechat riziko zaplatit – formou vyšší úrokové sazby. (Syrový, 2011, s.34)

Na výši úrokové sazby má vliv i kvalita nebo-li bonita dlužníka. „Bonita klienta zaručuje právní i ekonomickou způsobilost k přijetí a splácení hypotečního úvěru.“ (Radová a kol., 2013, s. 182)

Každá banka zpravidla požaduje prokázání příjmů klienta a jeho platební morálku u jiného finančního ústavu (např. úvěr u jiné banky). Pokud banka usoudí, že se jedná o „kvalitního“ dlužníka, který má dobrou platební morálku, je ochotna mu slevit z úrokové sazby. Nižší úrokové sazbě může pomoci i uzavřené životní pojištění. (Srovnej, 2011, s.34)

Obr. 1: Průměrné úrokové sazby v letech 2016 – 2022



Zdroj: Bcas.cz (2022)

Z Obrázku 1 je patrné, že úroková sazba roste od roku 2021, a od roku 2022 je prudce rostoucí. V předchozích letech byla úroková sazba poměrně ustálená mezi hodnotami 2 % - 3 %.

1.1.7 RPSN – roční procentní sazba nákladů

RPSN je zkratka ukazatele, jež se nazývá roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr. Je to ukazatel, který postihuje celkové náklady úvěru pro spotřebitele. Je vyjádřen v procentech. Jedná se o nejdůležitější ukazatel úvěrů. Jeho smyslem je umožnit objektivnější posouzení nákladů, tedy výhodnosti úvěru pro klienta. Úroková sazba totiž věrně nevypovídá o celkových nákladech úvěru, protože se do ní nepromítají další náklady spojené s úvěrem.

Dle České národní banky (n. d.) dalšími náklady spojenými s úvěrem mohou být:

- poplatky za posouzení žádosti o úvěr,
- poplatky spojené s uzavřením smlouvy (např. administrativní poplatky),
- poplatky za převod peněžních prostředků,
- poplatky za vedení úvěrového účtu,
- poplatky za pojištění nebo záruku pro případ neschopnosti spotřebitele splácet úvěr z důvodu jeho pracovní neschopnosti, invalidity, nezaměstnanosti či smrti, pokud je podmínkou poskytnutí úvěru,
- provizní poplatky.

1.1.8 Poplatky

S každým hypotečním úvěrem vznikají poplatky. Ty dokážou prodražit hypoteční úvěr o desetiny procentního bodu. Poplatky u hypotečního úvěru jsou v absolutní výši vysoké, ale vzhledem k dlouhému trvání úvěru a zpravidla vysoké zapůjčené částce ho poplatky příliš nezdražují. (Srový, 2011, s.48)

Poplatky lze rozdělit na jednorázové a pravidelné.

Typickým jednorázovým poplatkem je poplatek za vyřízení hypotečního úvěru. Jedná se o méně nákladný poplatek, protože ho klient zaplatí pouze jednou. (Srový, 2011, s.48)

Pravidelné poplatky se mohou velmi prodražit, jedná se o pravidelný náklad. (Srový, 2011, s.48)

Dle Mečířové (2018) si každá banka si určuje své podmínky úvěru a také poplatky. Nejtypičtější jednorázové poplatky:

- poplatek za odhad ceny nemovitosti – nacenění nemovitosti, na kterou bude čerpán hypoteční úvěr,
- poplatek za vyřízení úvěru.

Nejtypičtějším pravidelným poplatkem je poplatek za vedení úvěru či úvěrového účtu. (Mečířová, 2018)

1.1.9 Splátky, splatnost úvěru a možnosti splácení

Hypoteční úvěr lze splácet několika způsoby. Způsob, kterým bude hypoteční úvěr splácen, záleží na dohodě banky s klientem. Způsob splácení si obě smluvní strany

stanoví při určování podmínek úvěru a je to zahrnuto v úvěrové smlouvě. (Kurzy.cz, n. d)

Dle portálu Kurzy.cz (n. d.) způsoby splácení hypotečního úvěru lze rozdělit na:

- anuitní splácení,
- progresivní splácení,
- degresivní splácení,
- splácení kombinovaného hypotečního úvěru (hypoteční úvěr s odloženou splátkou jistiny),
- splácení hypotečního úvěru s plovoucí sazbou.

Hypoteční úvěr se nejčastěji splácí pravidelnou konstantní anuitní splátkou, která se skládá z úroku a jistiny. (Radová a kol., 2013, s. 185).

Poměr úroků a jistiny se v průběhu splácení mění. Na počátku má největší podíl úrok a ke konci naopak jistina. Anuitní splátka je neměnná, proto postupem času zbývá na splácení jistiny stále více prostředků. Důsledkem je, že se splácení úvěru stále zrychluje a výše úvěru klesá čím dál tím rychleji. (Srový, 2011, s.37)

Výše splátky se určuje na základě výše úvěru, úrokové sazby a doby splatnosti.

Dle Radové (2013, s. 185) pro výpočet roční splátky lze použít následující vzorec:

$$A = \frac{HU \cdot i \cdot (1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \quad (1)$$

Kde platí:

A = roční výše anuity

HU = výše hypotečního úvěru

i = roční úroková sazba (desetinné číslo)

n = doba splatnosti (v letech)

Dle Radové (2013, s. 185) pro výpočet měsíční konstantní anuity, jež se používá u většiny hypotečních úvěrů v praxi lze použít následující vzorec:

$$A = \text{SHA} * \frac{\frac{i}{12}}{1 - (1 + \frac{i}{12})^{-n*12}} \quad (2)$$

Kde platí:

A = konstantní měsíční splátka

SHA = výše hypotečního úvěru

i = roční úroková sazba

n = doba splatnosti

Při použití progresivního splácení se klientovi zvyšuje splátka. Po dobu jednoho roku je měsíční splátka stále stejná a pro následující období se zvýší o pevný koeficient růstu. Progresivní splátku nelze vypočítat podle pevně stanoveného početního vztahu, protože se jedná o „výrobní tajemství“ bank. Nižší splátky v prvním roce mohou být pro spoustu domácností výhodou, protože jim zbydou finanční prostředky na nákup vybavení do domácnosti. Tento typ splácení je vhodný především pro mladé klienty, kteří mají nižší příjmy při začátku profesní kariéry. (Kurzy.cz, n. d.)

Při použití degresivního splácení se klientovi snižuje splátka. Po dobu jednoho roku je měsíční splátka stále stejná a pro následující období se snižuje o pevný koeficient poklesu. To znamená, že splátka bude zpočátku vyšší než by byla klasická anuitní splátka. Naopak v závěru splácení budou splátky nižší. Degresivní splátku nelze vypočítat podle pevně stanoveného početního vztahu, protože se jedná o „výrobní tajemství“ bank. Tento způsob splácení je vhodný pro klienty, kteří chtějí soustředit finanční zátěž na počátek splácení a naopak ke konci splácení je co nejvíce snížit. (Kurzy.cz, n. d.)

Při splácení kombinovaného hypotečního úvěru dochází k odkladu splácení jistiny a klient tak platí bance pouze úroky z úvěru. Po skončení odkladné doby začíná klient platit anuitní splátky při zbývajících splatnostech. V okamžiku splácení jistiny dojde k růstu splátky. Tento způsob splácení je vhodný především pro investiční projekty. Klienti tak mohou místo placení jistiny investovat do dalších produktů. (Kurzy.cz, n. d.)

U splácení hypotečního úvěru s plovoucí sazbou se splátka skládá z jistiny a úroků odvozených od úrokové sazby PRIBOR. Úroková sazba PRIBOR je navýšená o marži banky. Měsíční splátka je tedy proměnlivá a mění se v závislosti na tom, jak plyne sazba.

Splatnost hypotečního úvěru je obvykle 5 – 40 let. Čím je delší doba splatnosti, tím je nižší měsíční splátka úvěru, ale zároveň se zvyšuje částka zaplacená v podobě úroků. Doporučená doba splatnosti hypotečního úvěru je 15 – 20 let. (Kurzy.cz, n. d.)

„Výše anuity roste s rostoucí úrokovou sazbou, a naopak klesá s prodlužující se dobou splatnosti.“ (Radová a kol., 2013, s. 186)

1.1.10 Stanovení výše hypotečního úvěru

Dle Radové (2013) je maximální výše hypotečního úvěru limitována následujícími faktory:

- Výše disponibilních zdrojů klienta využitelných ke splacení úvěru – hypoteční úvěr musí být splácen primárně z příjmů klienta, které musejí být v takové výši, aby dávaly předpoklad k řádnému splacení úvěru po celou dobu jeho splatnosti.
- Cena zástavy, resp. výše tzv. zadlužitelné části – hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti a jeho výše nemůže převýšit cenu zástavy, obvykle je dokonce požadováno, aby cena zástavy převyšovala výši úvěru. U nás jsou hypoteční úvěry poskytovány maximálně do 70 % ceny zastavované nemovitosti.
- Cena financovaného předmětu – v případě účelového hypotečního úvěru. Hypoteční úvěr je nejčastěji poskytován jako účelový úvěr k financování pořízení nemovitosti, a tudíž jeho výše nesmí cenu této nemovitosti přesáhnout.

Tyto limity se týkají jak úvěrů čerpaných postupně, tak úvěrů jednorázových. Postupné čerpání úvěru se nejčastěji používá k financování nově budované nemovitosti. V tomto případě musí být splněno zabezpečení limitů při poskytování každé části úvěru, ale zároveň musí úvěr umožnit dokončení nemovitosti. Z těchto dvou podmínek lze následně dedukovat minimální cenu rozestavěné nemovitosti, při které jsou ještě podmínky splněny. Při výpočtu předpokládáme, že hypoteční úvěr bude do stanoveného limitu 70 % ceny zastavované nemovitosti. Minimální možná výchozí cena rozestavěné nemovitosti klesá s růstem počtu částí, do kterých je úvěr rozdělen. (Radová a kol., 2013, s. 185)

1.1.11 Podmínky získání hypotečního úvěru

Stejně jako si klient vybírá vhodnou banku, tak si i banka vybírá a ověřuje vhodného klienta, který bude úvěr splácet. (Borkovcová, 2020)

Každá banka si určuje vlastní podmínky pro udělení úvěru.

Dle Banky.cz (n. d.) mezi základní podmínky k získání hypotečního úvěru patří:

- věk – minimální věk pro získání hypotečního úvěru je plnoletost, tedy 18 let. Zpravidla banka umožňuje získání hypotečního úvěru osobám v aktivním věku, proto starší osoby v důchodovém věku nemají moc velké šance na jeho získání. Při posuzování žádosti o úvěr může banka přihlížet i k věku, ve kterém bude úvěr splacen. Obvykle to bývá do 67 let, výjimečně až do 70 let věku člověka.
- příjem – klient musí dokládat pravidelný příjem, proto je nemožné získat hypoteční úvěr bez pravidelných příjmů či jako student bez pravidelných příjmů. Příjem klienta musí být takový, aby byl schopný úvěr splácet. Avšak banka neurčuje konkrétní částku. Jako vodítko může být bráno doporučení České národní banky, která doporučuje, aby splátka nepřesáhla 50 % čistého měsíčního příjmu. Do příjmů se zahrnuje měsíční čistá mzda, příjmy z podnikání, důchody (starobní, invalidní, vdovský, sirotčí), příjmy z pronájmu, rodičovský příspěvek, výživné na dítě, výsluhový příspěvek (např. od policie, armády,...), diety, péstounská odměna, renta,... Klient, který pracuje na základě dohody o provedení práce (DPP) či dohody o pracovní činnosti (DPČ) má tak téměř mizivé šance pro získání úvěru. Banka požaduje doložení těchto příjmů, proto musí být prokazatelné. U zaměstnanců postačí potvrzení o výši příjmů a u podnikatelů daňové priznání.
- bonita – bonita vyjadřuje schopnost splácet. Jedinou možností jak ji ověřit, je buď pomocí banky nebo hypotečního poradce. Při bonitě se přihlíží do registru dlužníků a ke splácení minulých půjček. Banka totiž může předpokládat, že pokud mají klienti další půjčky, může v budoucnu dojít k problémům se splácením. Klientům může uškodit i kontokorent či kreditní karta, proto se doporučuje je před hypotečním úvěrem zrušit.
- záznamy v registrech dlužníků – pokud chce klient získat hypoteční úvěr, nesmí mít žádné záznamy v registru dlužníků jako jsou BRKI, NRKI nebo SOLUS za posledních 3-5 let. Klienti v insolvenční či exekuci nemají žádné šance pro získání úvěru.
- hodnota zástavy – u hypotečních úvěrů musí klienti vždy ručit nemovitostí. Obvykle se ručí tou nemovitostí, na kterou bude čerpán úvěr. Ale může to být i jakákoliv jiná nemovitost, která splňuje podmínky. Lze ručit i více nemovitostmi

najednou – to může pomoci při snaze získat vyšší úvěr. Podle aktuálních pokynů České národní banky může banka klientovi půjčit maximálně 90 % z ceny zastavené nemovitosti. Hodnota zastavené nemovitosti musí být vždy vyšší než celková výše úvěru.

- pobyt v České republice – pro obyvatele České republiky je to pouze formalita, ale pro cizince by to mohl být značný problém. Cizinci musí doložit buď trvalý pobyt či přechodný pobyt (u zemí Evropské unie) na území ČR. Výjimka může nastat u slovenských občanů, po kterých banka nemusí trvalý či přechodný pobyt požadovat.
- podmínky stanovené Českou národní bankou – určité podmínky celoplošně určuje i Česká národní banka. Podmínky stanovené Českou národní bankou jsou závazné, a tak je všechny finanční instituce dodržují. Týká se to především limitů, které stanovila. Jedná se o LTV, DSTI a DTI. LTV – poměr výše půjčky vůči hodnotě nemovitosti. U LTV je Českou národní bankou doporučována hodnota maximálně do 90 %. DSTI – poměr výše splátek vůči čistému měsíčnímu příjmu klienta. Do této hodnoty se počítají splátky hypotečního úvěru a všech dalších půjček. Hodnota by dle doporučení České národní banky měla být maximálně 50 %. DTI – poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. Hodnota by dle České národní banky neměla přesáhnout 8,5 násobek ročního příjmu žadatele.

Dle České národní banky (n. d.) jsou vzorce pro výpočet LTV, DTI, DSTI:

$$\text{LTV} = 100 * \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \quad (3)$$

$$\text{DTI} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele}} \quad (4)$$

$$\text{DSTI} = 100 * \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele}} \quad (5)$$

Dle Silného (2018) při vyřizování hypotečního úvěru bude banka požadovat následující dokumenty:

- doklad totožnosti – zpravidla občanský průkaz,
- potvrzení o čistých příjmech, výplatní páska či daňové přiznání,
- výpis z běžného účtu,
- stavební povolení, kupní smlouvu, projektovou dokumentaci, rozpočet stavby nebo smlouvy s dodavateli.

Je nutno doručit bance žádost o poskytnutí hypotečního úvěru a následně vyplnit souhlas se zpracováním osobních údajů.

1.1.12 Průběh vyřizování hypotečního úvěru

Dle Finance.cz (n. d.) průběh vyřizování hypotečního úvěru lze rozdělit do 3 hlavních etap:

- 1. etapa zahrnuje výběr banky klientem. Je velmi pravděpodobné, že bude muset klient navštívit více finančních institucí než najde tu vhodnou. V první etapě se klient seznámí se základními informacemi a obdrží seznam dokladů, jež musí doložit. A součástí by měl být i orientační propočet. Po doložení všech potřebných dokumentů se přejde k vyplnění žádosti o úvěr.
- 2. etapa začíná zpracováním žádosti o úvěr bankou. Pokud je žádost schválena, banka vyzve klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu. Klient se seznámí se smluvními dokumenty. Po splnění podmínek čerpání se začne úvěr čerpat.
- 3. etapa nastává až po vyčerpání úvěru. Klient obdrží od banky oznámení o ukončení čerpání a začne splácet úvěr. Pokud má klient sjednanou fixaci úrokové sazby, tak před její změnou je informován o možnosti částečného nebo úplného splacení úvěru bez sankcí.

1.1.13 Použití hypotečního úvěru

Na počátku je důležité, aby si klient odpověděl na otázku, zda si vůbec má pořizovat vlastní nemovitost a v jaké ceně. Zdali to bude pro klientův rozpočet únosné na úkor potřeby snižovat náklady v jiných podstatných oblastech.

Pokud už je klient rozhodnutý pro hypoteční úvěr, měl by si zvolit vhodné parametry:

- zdali je lepší si vzít úvěr s co nejkratší splatností, aby moc „nepřeplatil“ či úvěr s delší splatností,
- zdali je lepší používat vlastní peníze a nižší úvěr, nebo vzít vyšší úvěr a vlastní peníze ponechat jako rezervu,
- jakou dobu fixace zvolit,
- zdali zřizovat samostatné životní pojištění k hypotečnímu úvěru, nebo využít kombinovaný produkt, který zajišťuje hypoteční úvěr, pojištění a spoření.

Tyto otázky jsou pro použití hypotečního úvěru klíčové, a díky nim může člověk prodělat nebo vydělat i stovky tisíc korun. Teprve po zodpovězení těchto otázek může klient přemýšlet o dalších – kde dostane lepší sazbu, kde jsou nižší poplatky. (Srovnej, 2011, s. 41)

Čerpání úvěru je účelové a přísně kontrolované. Úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně, ale vždy v souladu se smlouvou. Při postupném čerpání stanoví banka podmínky, které musí klient splnit. Tyto podmínky musí být splněny do stanovené lhůty. (Borkovcová, 2020)

1.1.14 Možnosti čerpání hypotečního úvěru

Čerpání hypotečního úvěru je možné až po splnění všech podmínek čerpání, jež jsou uvedeny v úvěrové smlouvě. Hypoteční úvěr lze použít až po proinvestování svých vlastních finančních prostředků. Hypoteční úvěr přichází až jako poslední fáze a úvěrem by se měla daná investice do nemovitosti dokončit. (Finance.cz, n. d.)

Čerpání hypotečního úvěru je bezhotovostní. Zpravidla se jedná o proplacení dodavatelských faktur bankou nebo odesláním kupní ceny bankou na bankovní účet prodávajícího. Čerpání může být buď jednorázové nebo postupné. Jednorázové se používá především při koupi nemovitosti a naopak postupné při rekonstrukci či výstavbě. (Finance.cz, n. d.)

Dle Banky.cz (n. d.) jsou nejčastější podmínkami čerpání:

- potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí,
- kupní smlouva,
- doklad o uhrazení části ceny z vlastních prostředků,

- zřízení běžného účtu u poskytovatele hypotečního úvěru,

Čerpání hypotečního úvěru je omezeno stanovenou dobou čerpání, jež je potřebné dodržet. Případně je možné požádat banku o prodloužení čerpání, avšak to zahrnuje zaplacení vyššího poplatku. (Banky.cz, n. d.)

1.1.15 Státní podpora hypotečního úvěru

Dle Měšec.cz (n. d.) jsou tři formy státní podpory hypotečního úvěru. Jedná se buď o snižování daňového základu o úroky z úvěru na bydlení, peněžní příspěvek ke splátce hypotečního úvěru nebo o státní podporu formou dotace na hypoteční úvěr ve výši 1 % z úrokové sazby úvěru.

Stát umožňuje snižovat daňový základ o úroky z úvěru na bydlení až do výše 150 000 Kč ročně. Nárok na tento druh podpory mají všichni obyvatelé bez rozdílu věku či druhu pořizované nemovitosti. Odečíst lze pouze zaplacené úroky v roce, za který podávají daňové přiznání, nelze použít zpětně na předchozí období. Na peněžní příspěvek ke splátce hypotečního úvěru mají nárok všichni obyvatelé, kteří si pořizují novou nemovitost, nebo obyvatelé do 36 let, kteří si pořizují starší nemovitost. Státní podporu formou dotace na hypoteční úvěr ve výši 1 % z úrokové sazby úvěru mohou využít pouze obyvatelé s úrokovou sazbou vyšší než 5 %. (Měšec.cz, n. d.)

Dle Měšec.cz (n. d.) pro získání státní podpory musí být dodrženy dvě podmínky:

- stáří nemovitosti 2 a více let,
- maximální věk žadatele 36 let (v případě manželů musí být věk obou do 36 let).

U úrokové dotace lze získat státní podporou maximálně 800 000 Kč v případě bytu a 1 500 000 Kč v případě domu. Dotace se poskytuje nejdéle na 10 let, avšak čerpat lze pouze 5 let. Výše úrokové dotace platí po sjednanou dobu fixace úvěru, poté dojde k přepočtu nebo zrušení dotace. (Měšec.cz, n. d.)

1.1.16 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr má jisté výhody i nevýhody, které je zapotřebí zvážit před jejím pořízením.

Dle Gepard hypotečního speciality (2019) se jedná o tyto výhody a nevýhody:

Výhody:

- vlastní bydlení a investování peněz do vlastního,
- investice, která se bude díky inflaci do budoucna zvyšovat,
- zajištění na stáří,
- daňový odpočet.

Nevýhody:

- naspořeno 10 % vlastních zdrojů pro získání úvěru,
- další výdaje spojené s vlastnictvím nemovitosti – opravy, údržba,
- zadlužení na dlouhou dobu,
- placení pojištění nemovitosti a domácnosti,
- placení daně z nemovitosti.

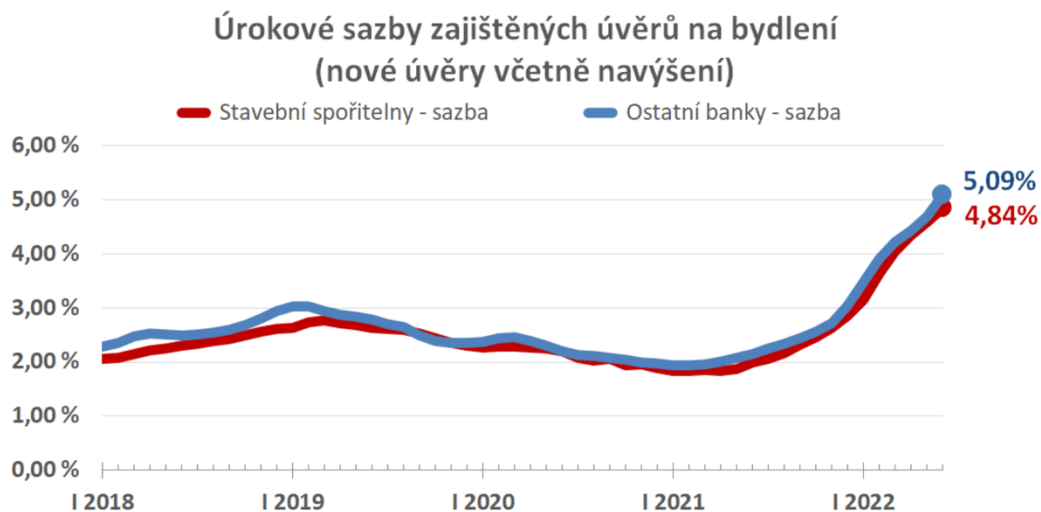
1.2 Stavební spoření

Stavební spoření je finanční produkt, pomocí něhož stát podporuje obyvatele k šetření a zhodnocování peněz pomocí příspěvků. Tento finanční produkt umožňuje financovat stavbu, rekonstrukci či koupi nemovitosti prostřednictvím úvěru. Stavební spoření se skládá ze dvou částí – z části spořicí a úvěrové. (Bureš, 2018)

„Stavební spoření je v určitém segmentu alternativou k hypotečním úvěrům, využívá však vlastní způsob řízení aktiv a pasiv, který je zcela odlišný od postupů používaných v klasických bankách. Díky tomu má stavební spoření vlastnosti, které ho odlišují od ostatních finančních produktů a zajišťují jeho stabilitu a oblíbenost.“ (Lukáš & Kielar, 2014, s. 11)

Stavební spoření upravuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (ČNB, n. d.)

Obr. 2: Vývoj úrokových sazeb stavebního spoření v letech 2018 - 2022



Zdroj: Stavebky.cz (2022)

Z obrázku 2 je patrné, že úrokové sazby od roku 2021 prudce vzrostly z průměrných 2 % v roce 2021 na necelých 5 % v roce 2022.

1.2.1 Historický vývoj stavebního spoření

Základní myšlenka stavebního spoření a jeho rámcová pravidla vznikla v Anglii. Historicky první stavební spořitelna se jmenovala Building Society a byla založena v roce 1775 v anglickém Birminghamu. Členové spolku Building Society poskytovali vklady do fondu, z nějž byly následně financovány úvěry na jejich bytové účely. V Německu založil první stavební spořitelnu pastor von Bondeschwingh roku 1885 v Bielefeldu. Tato stavební spořitelna byla známá jako Stavební spořitelna pro každého. Avšak skutečný rozkvět stavebního spoření Německo zažilo během poválečné rekonstrukce v letech 1924 až 1929. O rozkvět se tehdy zasloužil především Georg Kropp, zakladatel tzv. Společenství přátel. Již po třech letech od založení byly přiděleny první peníze na bytovou výstavbu. Koncem třicátých let 20. století bylo zavedeno kritérium pro získání tohoto úvěru, tzv. hodnotící číslo. Do této doby bylo získání úvěru založeno na losování. V roce 1948 odstartovala měnová reforma období „hospodářského zázraku“, které mělo obrovský vliv na další intenzivní rozvoj stavebního spoření. V této době chybělo Německu asi 5-6 milionů bytů, proto byla po stavebním spoření enormní poptávka. Na český finanční trh bylo stavební spoření zařazeno po schválení zákona číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v roce 1993. Přestože je stavební spoření v České republice jedním z nejmladších bankovních

produktů, vydobylo si na finančním trhu již od počátku své existence nezastupitelné místo. (AČSS, n. d.)

1.2.2 Průběh stavebního spoření

Stavební spoření se skládá ze spořicí a úvěrové fáze.

Spořicí fáze

Spořicí fáze je první částí stavebního spoření a absolvují ji všichni účastníci. Fáze spoření je prostředkem, kterým získává stavební spořitelna finanční prostředky na poskytování úvěrů. Nejprve se uzavírá smlouva o stavebním spoření. Uzavření smlouvy představuje pro klienta závazek, že bude měsíčně spořit ujednanou částku, současně získává klient nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Smlouva o stavebním spoření je sjednána na dobu neurčitou a doba spoření není časově omezená. Nárok na úvěr ze stavebního spoření má klient po splnění určitých podmínek. Klientovi je přidělena cílová částka a musí zajistit návratnost úvěru. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 18)

Lukáš a Kielar (2014, s. 18) uvádějí, že smlouva o stavebním spoření obsahuje:

- výši cílové částky,
- prohlášení klienta o žádosti o státní podporu,
- výši pravidelné spořicí úložky,
- podmínky stavební spořitelny pro přidělené cílové částky,
- úrokovou sazbu vkladů a úvěru.

Cílová částka je jedním z klíčových parametrů smlouvy o stavebním spoření. Vyjadřuje objem finančních prostředků, jež může klient získat na financování bydlení. Pokud má klient nárok na získání úvěru ze stavebního spoření, pak je maximální výše úvěru rovna rozdílu mezi naspořenou částkou a cílovou částkou. Cílová částka je navíc ovlivněna hodnotícím číslem, podle kterého se určuje nárok na přidělení úvěru. Cílovou částku si volí sám klient, avšak musí být dodržena minimální výše stanovená stavební spořitelnou. Minimální výše je rozdílná u jednotlivých stavebních spořitelen, ale zpravidla se pohybuje mezi 20 000 Kč – 50 000 Kč a měla by být v celých tisících. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 20)

Někdy může dojít k tzv. přespoření. K němu dochází, pokud je naspořená částka vyšší než cílová částka. K přespoření může dojít z několika důvodů – například pokud klient

déle spoří, nebo pokud jsou jeho úložky vyšší než plánované. Zákon přespoření výslovně neupravuje, ale obecně je považováno za nepřipustné. Ve všeobecných obchodních podmínkách u smlouvy o stavebním spoření se nachází tipy stavebních spořitel, jak přespoření předcházet a jak případně postupovat při přespoření. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 20)

Dle Lukáše a Kielera (2014, s. 22) je chování stavebních spořitel při přespoření různé – zpravidla se ale jedná o tyto reakce:

- odmítnutí či vrácení platby klientovi, jež by způsobila přespoření,
- zvýšení cílové částky, aby již nedocházelo k přespoření,
- ukončení smlouvy o stavebním spoření.

Po kratší či delší době může nastat situace, kdy bude klient nespokojen s parametry stavebního spoření. V tomto případě je možná změna smlouvy se stavební spořitelnou. Je možné uskutečnit změny týkající se změny cílové částky, rozdělení cílové částky, změně tarifu a převedení nároku na úvěr na jiného účastníka. Aby bylo možné změnit parametry, musí souhlasit klient i stavební spořitelna. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 24)

Ze zákona musí smlouva o stavebním spoření obsahovat úrokovou sazbu z vkladů i úvěrů, přičemž rozdíl mezi těmito sazbami může činit nejvýše tři procentní body. Úrokové sazby jsou sjednány jako pevné po celou dobu trvání. Jediná výjimka může nastat u úrokové sazby z vkladů, kdy klient spoří nejméně šest let a splnil podmínky pro přidělení cílové částky úvěru, ale nevyužije možnost čerpat úvěr a dále spoří. V této situaci má stavební spořitelna právo změnit úrokovou sazbu. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 30)

Dle Lukáše & Kielara (2014) je možné smlouvu ukončit následujícími způsoby:

- výpovědí smlouvy klientem nebo stavební spořitelnou,
- splacením úvěru ze stavebního spoření,
- odstoupením od smlouvy klientem nebo stavební spořitelnou,
- úmrtím klienta,
- dohodou o ukončení smlouvy.

U klientů, kteří mají úvěr ze stavebního spoření, dochází většinou k ukončení smlouvy splacením úvěru. Způsob ukončení smlouvy je více popsán ve Všeobecných obchodních podmínkách konkrétní stavební spořitelny a u různých stavebních spořitel se mohou lišit. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 32)

Úvěrová fáze

Hlavním účelem a výhodou stavebního spoření je poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Je nutné mít uzavřenou smlouvu o stavebním spoření a zároveň úvěrovou smlouvu. Úroková sazba úvěru je pevná po celou dobu úvěru. Aby měl klient nárok na úvěr, musí nejprve spořit. Stavební spořitelny poskytují úvěry z vkladů, které jim klienti poskytují ve spořicí fázi. Finanční prostředky spořitelen jsou omezené, proto dochází k přidělování úvěrů. Pokud klient splní stanovené podmínky a má zájem o získání úvěru, pak mu je cílová částka přidělena. Jednu část cílové částky tvoří naspořené vklady klienta a druhou část tvoří úvěr ze stavebního spoření. Pro získání úvěru musí klient projít schvalovacím procesem, který je stejný jako u hypotečního úvěru. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 38)

Dle Lukáše & Kielara (2014) především musí být splněny tyto podmínky:

- doložení příjmů,
- doložení dostatečného zajištění úvěru.

Podle Lukáše & Kielera (2014) k získání úvěru musí mít klient podepsanou smlouvu a musí mu být přidělena částka. K přidělení částky dojde, pokud:

- naspořená částka dosáhla předepsané výše k rozhodnému dni,
- smlouva klienta dosáhla k rozhodnému dni požadovaného hodnotícího čísla,
- uplynuly minimálně 2 roky od uzavření smlouvy o stavebním spoření,
- klient přidal souhlas.

Většina stavebním spořitelen požaduje naspoření alespoň 40 % cílové částky, aby mohl klient získat úvěr. Hodnotící číslo je ukazatel, který vypovídá o tom, jak dlouho a jak vysokými vklady klient spoří. U úvěru ze stavebního spoření je výše splátky sjednána již ve smlouvě o stavebním spoření. Výše měsíční splátky úvěru se pohybuje v rozmezí 0,5 % - 1 % cílové částky. Doba splatnosti úvěru je vypočtena podle výše splátky, přidělené částky úvěru a úrokové sazby. Další výhodou úvěru ze stavebního spoření je splatnost pravidelných splátek úvěru, které nejsou stanovené na konkrétní den jako je to u hypotečního úvěru, ale naopak je stanovený konkrétní den, kdy lze nejpozději splátku uhradit. Klient tak může uhradit splátku i o několik dní nebo týdnů dříve. Z toho plyne, že klient může bez sankcí provádět mimořádné splátky či dokonce předčasně splatit celý úvěr. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 40 – 41)

1.2.3 Účel stavebního spoření

Stavební spoření je určeno k financování vlastního bydlení. Podmínka použití úvěru pouze na financování bydlení je přísně kontrolována ministerstvem financí a klient musí doložit dokumenty k financované nemovitosti – zpravidla se jedná o výpis z katastru nemovitostí, nájemní smlouvu, potvrzení o členství v bytovém družstvu – a následně musí předložit doklady, které prokazují realizaci účelu – zpravidla se jedná o stavební povolení, kupní smlouvu, smlouvu o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu. S úvěrem ze stavebního spoření lze financovat více položek než-li jen koupi nemovitosti či rekonstrukci. (Mesec.cz, n. d.)

Dle portálu Měšec.cz (n. d.) lze ze stavebního spoření financovat:

- výstavbu nemovitosti,
- pořízení pozemku,
- projektovou dokumentaci,
- přípojky plynu, kanalizace, vody, elektrického proudu,
- úhrada jiných úvěrů a půjček poskytnutých účelově na bydlení,
- daně spojené s nemovitostí,
- notářské poplatky,
- vypořádání dědických či družstevních podílů,
- požární a bezpečnostní zabezpečení nemovitosti,
- opravy, rekonstrukce a modernizace,
- půdní a sklepní výstavby.

1.2.4 Zajištění stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření vždy musí být zajištěn. Možnosti zajištění úvěru ze stavebního spoření stanovuje stavební spořitelna dle výše dlužné částky. Jiné ručení bude nabídnuto klientům s dobrou platební morálkou a klientům, kteří nemají žádnou nebo problémovou platební historii. (Peníze.cz, n. d.)

Dle portálu Peníze.cz (n. d.) je možné ručit třemi formami:

- jedna či více ručících osob za splácení klienta,
- zástava nemovitosti v osobním vlastnictví,

- zástava finančních pohledávek (lze ručit termínovaným účtem s vyšší finanční částkou).

1.2.5 Poplatky spojené se stavebním spořením

Se stavebním spořením je provázáno i několik jednorázových či pravidelných poplatků.

Mezi jednorázové poplatky patří poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření, který je zpravidla ve výši 1 % z cílové částky, ale některé stavební spořitelny mají tento poplatek limitován hraniční částkou, při jejímž přesáhnutí již poplatek neroste a platí se stanovená částka. Velkým lákadlem stavebních spořitelen jsou slevové akce na snížený poplatek za uzavření stavebního spoření. Mezi pravidelné poplatky patří poplatek za vedení účtu. Výše i účtování poplatku za vedení účtu se liší u jednotlivých stavebních spořitelen. U některých stavebních spořitelen se poplatek platí měsíčně, ročně nebo čtvrtletně. (Stavebky.cz, n. d.)

Dle portálu Stavebky.cz (n. d.) se často vyskytují ještě další poplatky:

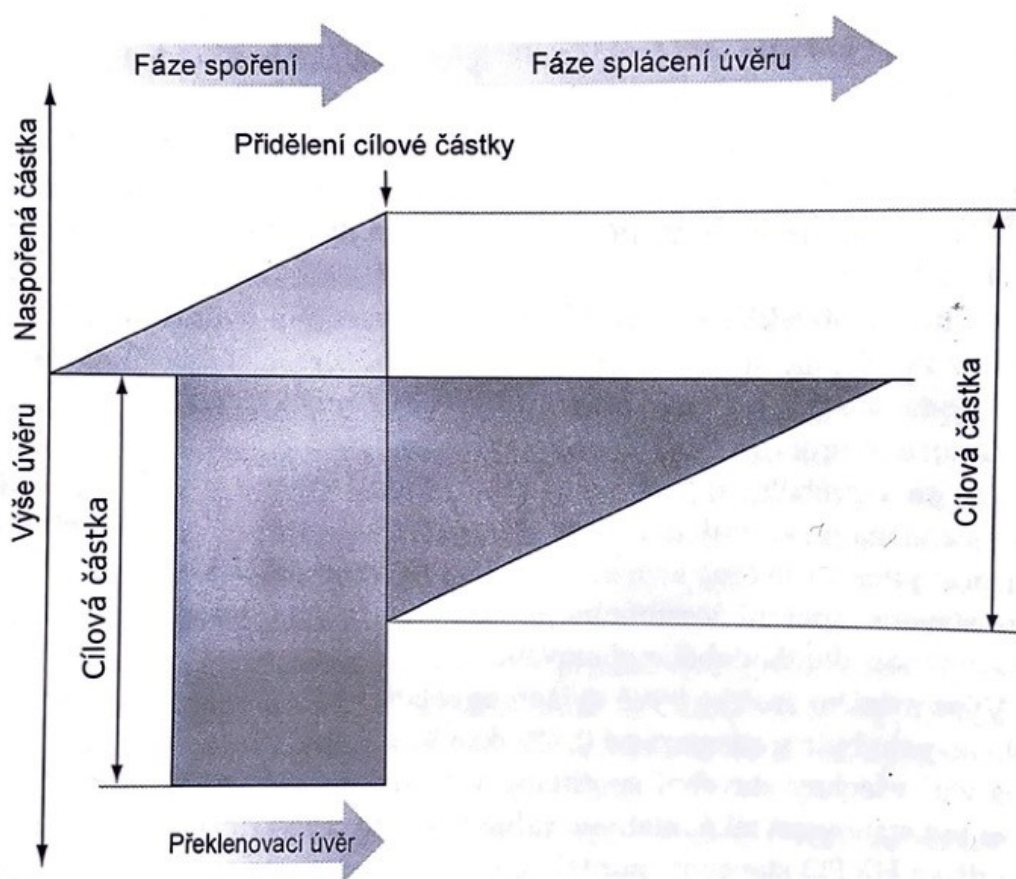
- poplatek za poskytnutí úvěru ze stavebního spoření,
- poplatek za vedení účtu úvěru ze stavebního spoření,
- poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru,
- poplatek za vedení účtu překlenovacího úvěru.

1.2.6 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr je označován také jako „meziúvěr“. Jedná se o úvěr, který je poskytnutý stavební spořitelnou a je vázáný ke konkrétnímu účtu stavebního spoření. Je určený na překlenutí období než bude klientům přidělena cílová částka. Zpravidla je poskytován ve výši cílové částky, ale nikdy nesmí být ve vyšší částce. Překlenovací úvěr je splácen přidělenou cílovou částkou v okamžiku přidělení cílové částky, proto nesmí být vyšší. Kdyby byl vyšší, pak by po přidělení nedošlo k jeho úplnému splacení. Překlenovací úvěr není splácen hned, ale klient platí pouze úroky. Tzn. že překlenovací úvěr není umořován postupně, ale je splácen jednorázově po přidělení cílové částky. Překlenovací úvěr má klient k dispozici již ve fázi spoření. Zároveň při splacení úroků překlenovacího úvěru je klient povinen spořit na účtu stavebního spoření. Úroková sazba není regulována – neplatí omezení úrokových sazeb a může se měnit. Avšak změna úrokové sazby není stavebními spořitelny přespříliš využívána, protože mají dostatek

finančních prostředků i pro překlenovací úvěry. I tak je překlenovací úvěr pro klienty nevýhodný a je praktičtější, když využijí pouze úvěr ze stavebního spoření. V případě předčasného splacení překlenovacího úvěru je po klientech požadována náhrada a zaniká jejich nárok na státní podporu. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 42)

Obr. 3: Schéma stavebního spoření



Zdroj: Lukáš & Kielar (2014, s. 42), zpracováno autorkou

Z Obrázku 3 je patrné, že překlenovací úvěr slouží k překlenutí doby, než je klientovi přidělena cílová částka.

1.2.7 Státní podpora

Velkou výhodou stavebního spoření je státní podpora, jež má podporovat financování vlastního bydlení. O stavební spoření může žádat fyzická i právnická osoba. Avšak na to, kdo dostane státní podporu, jsou přísnější omezení. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 28)

Lukáš a Kielar (2014, s. 28) uvádí, že ze zákona má na státní podporu nárok:

- občan České republiky,

- občan EU s povolením k pobytu na území České republiky,
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky.

Ze zákona vyplývá, že právnická osoba státní podporu nedostane. Rozhodnutí, zda klient bude či nebude žádat o státní podporu, již musí být zakomponováno ve smlouvě o stavebním spoření. Ministerstvo financí má omezený rozpočet určený na státní podporu vlastního bydlení. Tyto finanční prostředky rozdělí mezi stavební spořitelny, které následně částku rozdělují mezi své klienty. Pokud dojde k situaci, kdy klient nesplňuje podmínky pro získání státní podpory, pak jsou finanční prostředky vráceny zpět ministerstvu financí České republiky. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 28)

Státní podpora se počítá a připisuje klientům jednou za rok a státní podpora činí 10 % z ročně uspořené částky, nejvýše však z částky 20 000 Kč. Státní podpora je počítána ze základu – základ je tvořen vklady klientů, zvýšený o úroky a snížený o veškeré poplatky. Státní podpora je omezena částkou 2 000 Kč ročně, přičemž toto omezení se týká klienta, nikoliv na smlouvu – toto omezení je z důvodu, že klient může mít více stavebních spoření, na kterých může žádat státní podporu. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 28)

Pro výplatu státní podpory musí klient splňovat stanovené podmínky. Klienti, kteří nežadají o úvěr nesmí šest let nakládat s vkladem (výběr naspořené částky). S vkladem mohou nakládat až po uplynutí šesti let, jinak ztrácí nárok na státní podporu. Pokud klient se stavebním spořením žádá o úvěr, pak je rozhodující, zda klient použije finanční prostředky na stanovený účel – na bydlení. (Lukáš & Kielar, 2014, s. 29)

1.2.8 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Stavební spoření má řadu výhod i nevýhod jako každý finanční produkt. Při rozhodování je důležité výhody a nevýhody promyslet a určit, co klient od bankovního produktu očekává.

Dle Ježka (2018) mezi hlavní nevýhody patří:

- vysoké poplatky (zpravidla poplatek za uzavření smlouvy ve výši 1 % z cílové částky, poplatek za vedení účtu, zaslání výpisu z účtu),
- šestiletá lhůta na dosažení státní podpory.

Dle Ježka (2018) mezi výhody patří:

- možnost uzavření smlouvy on-line,

- vyšší úrokové sazby spoření,
- fixní úroková sazba po dobu šesti let,
- státní podpora.

1.3 Úvěry poskytované státem

Mezi obyvateli České republiky jsou oblíbené i úvěry na bydlení poskytované státem.

Program Vlastní bydlení

Jedním z nabízených produktů je program Vlastní bydlení, který je určen pro rodiny s dětmi.

Dle Bureše (2021) lze úvěr použít na:

- výstavbu novostavby,
- koupi nemovitosti,
- modernizaci bydlení,
- koupi družstevního podílu v bytovém družstvu s právem nájmu družstevního bytu.

Dle Bureše (2021) pro získání úvěru musí žadatelé splnit podmínky:

- žadatelé musí být v manželství, registrovaném partnerství,
- alespoň jeden z žadatelů musí být mladší 40 let,
- alespoň jedno dítě musí být mladší 15 let,
- první čerpání úvěru od Státního fondu podpory investic (SFPI),
- žadatelé nemají ve vlastnictví ani spoluvlastnictví jinou nemovitost ani podíl v bytovém družstvu,
- žadatelé nesmí mít dluhy na daních, zdravotním či sociálním pojištění.

Výše poskytnutého úvěru se liší podle typu financovaného objektu. U stavby či pořízení domu je možné získat úvěr až do výše 2 400 000 Kč, u pořízení bytu či družstevního podílu až do výše 2 000 000 Kč a u modernizace bydlení až do výše 600 000 Kč. Úroková sazba je odvozená od základní sazby Evropské unie pro Českou republiku snížené o 0,2 procentního bodu za každé dítě do 15 let věku, o které žadatel trvale pečuje a které s žadatelem trvale bydlí. Fixace úrokové sazby je na 5 let. Splatnost úvěru je maximálně 20 let u pořízení nemovitosti a 10 let u modernizace bydlení. Velkou výhodou je možnost přerušování splácení jistiny až na 2 roky z důvodu narození, osvojení, poručenství,

pěstounství dítěte či svěření dítěte do péče, ztráty zaměstnání na dobu delší než 3 měsíce, nemoci trvající déle než 3 měsíce či úmrtí člena domácnosti. Úvěr musí být zajištěn ručitelem při poskytnutí částky do 600 000 Kč. Ručitel musí být ve věku do 55 let s průměrným měsíčním příjmem nad 15 000 Kč. Při poskytnutí úvěru nad 600 000 Kč musí být úvěr zajištěn zástavním právem. Při narození či osvojení dítěte navíc získá domácnost dotaci ve výši 30 000 Kč. (Bureš, 2021)

Jelikož program Vlastní bydlení poskytuje nižší částky, které nemusí stačit k celému financování, lze k této půjčce sjednat i hypoteční úvěr od banky. (Kb.cz, n. d.)

1.4 Vlastní zdroje

Využití vlastních finančních zdrojů na pořízení bydlení je tou nejjednodušší variantou, avšak málokterá domácnost má dostatek financí k uhrazení celé částky za nemovitost. Mnoha domácnostem přijde financování z vlastních zdrojů výhodnější především kvůli pocitu „nezadlužení“. Vhodnější variantou než financovat bydlení z vlastních zdrojů, je si na bydlení půjčit a vlastní zdroje investovat a zhodnocovat. Je ale důležité, aby byla investice výnosnější než úroky a poplatky u úvěru, jinak může domácnost prodělavat.

2 Nepřímá podpora bydlení státem

Stát se snaží podporovat vlastní bydlení různými způsoby. Jedná se především o státní podporu, která se realizuje prostřednictvím stavebního spoření a úvěru ze stavebního spoření, daňovými úlevami a příspěvkem na bydlení. V této kapitole se zaměříme především na daňové úlevy a příspěvky na bydlení.

2.1 Daňové úlevy

Částku zaplacenou na úrocích hypotečního úvěru i úvěru ze stavebního spoření lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob až do roční výše 150 000 Kč. Což znamená, že při aktuální sazbě daně 15 % lze ušetřit ročně až 45 000 Kč. (Finance.cz, n. d.)

Avšak dle portálu Finance.cz (n. d.) pro odpočet úroků ze základu daně musí být splněno několik podmínek:

- v jedné domácnosti může odpočet úroků použít pouze jedna osoba,
- při placení úroků jen po část roku, nesmí nezdanitelná částka překročit 1/12 maximální částky za každý měsíc placení úroků,
- pokud z nemovitosti plyne příjem ze samostatné činnosti či příjem z nájmu, pak lze úroky odečíst pouze v poměrné výši,
- základ daně lze snížit pouze ve zdaňovacím období, ve kterém poplatník nemovitost vlastnil nebo užíval.

2.2 Příspěvek na bydlení

Příspěvek na bydlení je finanční dávka, která přispívá domácnosti na úhradu nákladů souvisejících s bydlením. Na tento příspěvek má nárok vlastník bytu, nájemce a podnájemce bytu. Nárok těmto osobám vzniká, pokud náklady na bydlení jsou vyšší než 30 % čistého příjmu domácnosti a zároveň těchto 30 % čistého příjmu domácnosti není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení. Příspěvek na bydlení se vyplácí 2x ročně a dokládají se příjmy domácnosti za 1. a 3. kalendářní čtvrtletí. Zpětně lze uplatnit nárok na příspěvek max. 3 měsíce zpětně. Nárok na výplatu příspěvku vzniká dnem podání žádosti. Ze zákona náklady na bydlení tvoří u nájemních bytů nájemné a u družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví srovnatelné náklady a náklady za

pevná paliva. Výše příspěvku je rozdíl mezi normativními náklady a čistým příjmem domácnosti vynásobený koeficientem 0,30. (Mpsv.cz, n. d.)

Tab. 1: Výše částek normativních nákladů na bydlení pro období 1.1.2023 – 31.12.2023 pro nájemní bydlení

Počet osob v rodině	Měsíční náklady na bydlení		
	Praha a Brno	Obce s alespoň 70 000 obyvateli	Obce do 69 999 obyvateli
Jedna nebo dvě	18 129 Kč	15 597 Kč	15 137 Kč
Tři	20 812 Kč	17 500 Kč	16 899 Kč
Čtyři a více	24 995 Kč	21 002 Kč	20 277 Kč

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí (n. d.)

Tab. 2: Výše částek normativních nákladů na bydlení pro období 1.1.2023 – 31.12.2023 u družstevního bydlení a vlastním bydlení

Počet osob v rodině	Měsíční náklady na bydlení v Kč
Jedna nebo dvě	10 932 Kč
Tři	13 561 Kč
Čtyři a více	16 368 Kč

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí (n. d.)

3 Modelové příklady

Cílem modelových příkladů je ukázat rozdíly, které nastanou při financování bydlení u různých domácností s rozdílnými zdroji, příjmy, výdaji a věkem.

V bakalářské práci figurují tři modelové domácnosti:

- mladá rodina s jedním nezletilým dítětem a oběma pracujícími rodiči,
- manželský pár ve středním věku,
- mladá rodina s jedním nezletilým dítětem a matkou na mateřské dovolené.

Pro všechny modelové příklady bude použita stejná nemovitost pro co nejlepší srovnání.

Nemovitostí je byt 3+1 v Plzni o výměře 75 m², jež se prodává za 4 200 000 Kč. Velikost a cena vychází z aktuální nabídky nemovitostí, kterou nabízí realitní kancelář WOW Reality s. r. o. (Sreality.cz, n. d.)

U všech příkladů bude využíván hypoteční úvěr od Komerční banky, a. s.

Jako první je potřeba vypočítat ukazatele LTV, DTI a DSTI. Ukazatele jsou doporučovány Českou národní bankou a většina bank se jimi řídí. K výpočtu ukazatelů budou použity vzorce (3), (4), (5).

A zároveň bude použit vzorec pro roční konstantní anuitu (1).

Poté následuje výpočet měsíční konstantní anuity pomocí vzorce (2).

Pro účely bakalářské práce budou využity roční splátky, ale v praxi jsou využívány především splátky měsíční. Pro srovnání bude použita částka, o kterou se jednotlivé modelové příklady přeplatí na úrocích.

3.1 Modelový příklad č. 1

V modelovém příkladu č. 1 figuruje mladý manželský pár s jedním nezletilým dítětem. Muži je 28 let, ženě je 26 let a dítěti 6 let. Celkový čistý měsíční příjem domácnosti činí 60 000 Kč a jejich náklady na bydlení jsou 14 500 Kč. Manželský pár nemá dluhy ani nezaplacené závazky vůči státu. Pár má našetřeno 450 000 Kč a bude ručit financovaným bytem.

Výše úvěru:

$$4\,200\,000 - 450\,000 = 3\,750\,000 \text{ Kč}$$

Manželskému páru byla nejprve nabídnuta hypotéka na 3 750 000 Kč s dobou splatností 22 let a fixací na 5 let s úrokovou sazbou 6,39 % p. a. Vyhodnocení žádosti o úvěr by u Komerční banky stálo 2 900 Kč, vyhodnocení rizik spojených s bytovou jednotkou by stálo 4 500 Kč. Čerpání úvěru, správa úvěru a elektronický výpis z úvěrového účtu je u Komerční banky zdarma. Při těchto parametrech by měsíční splátka činila 26 486,80823 Kč.

$$LTV = 100 * \frac{3\,750\,000}{4\,200\,000} = 89,28571429 \% - \text{splněno}$$

$$DTI = \frac{3\,750\,000}{720\,000} = 5,208333333 - \text{splněno}$$

$$DSTI = 100 * \frac{26\,486,80823}{60\,000} = 44,14468038 \% - \text{splněno}$$

$$A = 3\,750\,000 * \frac{0,0639}{1-(1+0,0639)^{-22}} = 322\,061,8753 \text{ Kč}$$

$$\text{Měsíční splátka} = 3\,750\,000 * \frac{\frac{0,0639}{12}}{1-(1+\frac{0,0639}{12})^{-22*12}} = 26\,486,80823 \text{ Kč}$$

Tab. 3: Roční umořovací plán hypotečního úvěru modelové domácnosti č. 1 se splatností 22 let

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný stav
1	322 061,8753	239 625,000	82 436,875	3 667 563,125
2	322 061,8753	234 357,284	87 704,592	3 579 858,533
3	322 061,8753	228 752,960	93 308,915	3 486 549,618
4	322 061,8753	222 790,521	99 271,355	3 387 278,263
5	322 061,8753	216 447,081	105 614,794	3 281 663,469
6	322 061,8753	209 698,296	112 363,580	3 169 299,889
7	322 061,8753	202 518,263	119 543,612	3 049 756,277
8	322 061,8753	194 879,426	127 182,449	2 922 573,828
9	322 061,8753	186 752,468	135 309,408	2 787 264,420
10	322 061,8753	178 106,196	143 955,679	2 643 308,741
11	322 061,8753	168 907,429	153 154,447	2 490 154,295

12	322 061,8753	159 120,859	162 941,016	2 327 213,279
13	322 061,8753	148 708,929	173 352,947	2 153 860,332
14	322 061,8753	137 631,675	184 430,200	1 969 430,132
15	322 061,8753	125 846,585	196 215,290	1 773 214,842
16	322 061,8753	113 308,428	208 753,447	1 564 461,395
17	322 061,8753	99 969,083	222 092,792	1 342 368,603
18	322 061,8753	85 777,354	236 284,522	1 106 084,081
19	322 061,8753	70 678,773	251 383,103	854 700,979
20	322 061,8753	54 615,393	267 446,483	587 254,496
21	322 061,8753	37 525,562	284 536,313	302 718,183
22	322 061,8753	19 343,692	302 718,183	0,000
Celkem	7 085 361,257	3 335 361,256	3 750 000,000	-

Zdroj: vlastní zpracování, 2023

U tohoto hypotečního úvěru domácnost zaplatí 7 085 361,257 Kč. Jednorázové poplatky z úvěru jsou 7 400 Kč. Na úrocích přeplatí o 3 335 361,256 Kč. A hodnota úvěru je 3 750 000 Kč. Domácnost celkem zaplatí 7 092 761,257 Kč.

Zároveň banka nabízí manželům úvěr na 3 750 000 Kč s delší dobou splatnosti na 30 let a fixací 5 let s úrokovou sazbou 6,39 % p. a. Všechny jednorázové poplatky jsou stejné jako u první nabídky. Při těchto parametrech by měsíčně spláceli 23 431,92328 Kč.

$$LTV = 100 * \frac{3\,750\,000}{4\,200\,000} = 89,28571429 \% - \text{splněno}$$

$$DTI = \frac{3\,750\,000}{720\,000} = 5,208333333 - \text{splněno}$$

$$DSTI = 100 * \frac{23\,431,92328}{60\,000} = 39,05320547 \% - \text{splněno}$$

$$A = 3\,750\,000 * \frac{0,0639}{1-(1+0,0639)^{-30}} = 283\,897,8931 \text{ Kč}$$

$$\text{Měsíční splátka} = 3\,750\,000 * \frac{\frac{0,0639}{12}}{1-(1+\frac{0,0639}{12})^{-30*12}} = 23\,431,92328 \text{ Kč}$$

Tab. 4: Roční umořovací plán hypotečního úvěru modelové domácnosti č. 1 se splatností 30 let

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný stav
1	283 897,8931	239 625,000	44 272,893	3 705 727,107
2	283 897,8931	236 795,962	47 101,931	3 658 625,176
3	283 897,8931	233 786,149	50 111,744	3 608 513,432
4	283 897,8931	230 584,008	53 313,885	3 555 199,547
5	283 897,8931	227 177,251	56 720,642	3 498 478,905
6	283 897,8931	223 552,802	60 345,091	3 438 133,814
7	283 897,8931	219 696,751	64 201,142	3 373 932,671
8	283 897,8931	215 594,298	68 303,595	3 305 629,076
9	283 897,8931	211 229,698	72 668,195	3 232 960,881
10	283 897,8931	206 586,200	77 311,693 Kč	3 155 649,188
11	283 897,8931	201 645,983	82 251,910 Kč	3 073 397,278
12	283 897,8931	196 390,086	87 507,807 Kč	2 985 889,471
13	283 897,8931	190 798,337	93 099,556 Kč	2 892 789,915
14	283 897,8931	184 849,276	99 048,618 Kč	2 793 741,297

15	283 897,8931	178 520,069	105 377,824	2 688 363,473
16	283 897,8931	171 786,426	112 111,467	2 576 252,006
17	283 897,8931	164 622,503	119 275,390	2 456 976,616
18	283 897,8931	157 000,806	126 897,087	2 330 079,529
19	283 897,8931	148 892,082	135 005,811	2 195 073,717
20	283 897,8931	140 265,211	143 632,683	2 051 441,035
21	283 897,8931	131 087,082	152 810,811	1 898 630,224
22	283 897,8931	121 322,471	162 575,422	1 736 054,802
23	283 897,8931	110 933,902	172 963,991	1 563 090,811
24	283 897,8931	99 881,503	184 016,390	1 379 074,421
25	283 897,8931	88 122,855	195 775,038	1 183 299,383
26	283 897,8931	75 612,831	208 285,063	975 014,320
27	283 897,8931	62 303,415	221 594,478	753 419,842
28	283 897,8931	48 143,528	235 754,365	517 665,477
29	283 897,8931	33 078,824	250 819,069	266 846,408
30	283 897,8931	17 051,485	266 846,408	0,000
Celkem	8 516 936,793	4 766 936,793	3 750 000,000	-

Zdroj: vlastní zpracování, 2023

U hypotečního úvěru s delší splatností zaplatí domácnost 8 516 936,793 Kč. Jednorázové poplatky jsou 7 400 Kč. Na úrocích se přeplatí o 4 766 936,793 Kč. Celková hodnota hypotečního úvěru je 3 750 000 Kč. Celkem domácnost zaplatí 8 524 336,793 Kč.

V tomto modelovém příkladu je bonita manželů vyhovující pro oba nabízené úvěry a byly by schváleny bankou. Po schválení bankou by následovalo vyplnění žádosti o úvěr, předložení potvrzení o příjmech, předložení výpisů z účtu a banka by vypracovala vyhodnocení žádosti.

3.2 Modelový příklad č. 2

V modelovém příkladu č. 2 je manželský pár středního věku, který si chce pořídit vlastní byt. Oběma manželům je 45 let. Celkový čistý měsíční příjem manželů činí 52 000 Kč. Měsíční náklady na bydlení činí 13 000 Kč. Manželský pár nemá dluhy ani nezaplacené

závazky vůči státu. Pár má našetřeno 900 000 Kč a manželé budou ručit financovaným bytem.

Výše úvěru:

$$4\,200\,000 - 900\,000 = 3\,300\,000 \text{ Kč}$$

Manželskému páru ve středních letech byl nabídnut hypoteční úvěr 3 300 000 Kč s dobou splácení 22 let, fixací 5 let s úrokovou sazbou 5,99 % p. a. Stejně jakou u předchozího příkladu by pár zaplatil 2 900 Kč za vyhodnocení žádosti o úvěr a 4 500 Kč za vyhodnocení rizik spojených s bytovou jednotkou. Čerpání úvěru, správa účtu a elektronický výpis z úvěrového účtu je zdarma. Při těchto parametrech by manželé zaplatili 22 521,95939 Kč měsíčně.

$$\text{LTV} = 100 * \frac{3\,300\,000}{4\,200\,000} = 78,57142857 \% - \text{splněno}$$

$$\text{DTI} = \frac{3\,300\,000}{624\,000} = 5,288461538 - \text{splněno}$$

$$\text{DSTI} = 100 * \frac{22\,521,95939}{52\,000} = 43,31146037 \% - \text{splněno}$$

$$A = 3\,300\,000 * \frac{0,0599}{1-(1+0,0599)^{-22}} = 273\,812,1384 \text{ Kč}$$

$$\text{Měsíční splátka} = 3\,300\,000 * \frac{\frac{0,0599}{12}}{1-(1+\frac{0,0599}{12})^{-22*12}} = 22\,521,95939 \text{ Kč}$$

Tab. 5: Roční umořovací plán hypotečního úvěru modelové domácnosti č. 2 se splatností 22 let

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný stav
1	273 812,14	197 670,00	76 142,14	3 223 857,86
2	273 812,14	193 109,09	80 703,05	3 143 154,81
3	273 812,14	188 274,97	85 537,17	3 057 617,64
4	273 812,14	183 151,30	90 660,84	2 966 956,80
5	273 812,14	177 720,71	96 091,43	2 870 865,38
6	273 812,14 Kč	171 964,84 Kč	101 847,30 Kč	2 769 018,07
7	273 812,14 Kč	165 864,18 Kč	107 947,96 Kč	2 661 070,12

8	273 812,14 Kč	159 398,10 Kč	114 414,04 Kč	2 546 656,08
9	273 812,14	152 544,70	121 267,44	2 425 388,64
10	273 812,14	145 280,78	128 531,36	2 296 857,28
11	273 812,14	137 581,75	136 230,39	2 160 626,89
12	273 812,14	129 421,55	144 390,59	2 016 236,31
13	273 812,14	120 772,55	153 039,58	1 863 196,72
14	273 812,14	111 605,48	162 206,65	1 700 990,07
15	273 812,14	101 889,31	171 922,83	1 529 067,24
16	273 812,14	91 591,13	182 221,01	1 346 846,22
17	273 812,14	80 676,09	193 136,05	1 153 710,18
18	273 812,14	69 107,24	204 704,90	949 005,28
19	273 812,14	56 845,42	216 966,72	732 038,55
20	273 812,14	43 849,11	229 963,03	502 075,52
21	273 812,14	30 074,32	243 737,81	258 337,71
22	273 812,14	15 474,43	258 337,71	0,00
Celkem	6 023 867,04	2 723 867,05	3 300 000,00	-

Zdroj: vlastní zpracování, 2023

U hypotečního úvěru zaplatí domácnost 6 023 867,04 Kč. Na jednorázových poplatecích zaplatí 7 400 Kč. Na úrocích se přeplatí o 2 723 867,05 Kč. Celková hodnota hypotečního úvěru je 3 300 000 Kč. Celkem domácnost zaplatí 6 031 267,04 Kč.

Páru byl zároveň nabídnut jiný hypoteční úvěr na 3 300 000 Kč s delší dobou splatnosti na 25 let, fixací 5 let a úrokovou sazbou 5,99 % p. a. Z důvodu vyššího věku žadatelů jim není umožněn úvěr s délkou splatnosti 30 let, protože banka umožňuje úvěry se splatností do 70 let žadatelů. Stejně jakou u předchozího příkladu by pár zaplatil 2 900 Kč za vyhodnocení žádosti o úvěr a 4 500 Kč za vyhodnocení rizik spojených s bytovou jednotkou. Čerpání úvěru, správa účtu a elektronický výpis z úvěrového účtu je zdarma. Při těchto parametrech by manželé zaplatili 21 241,77856 Kč měsíčně.

$$LTV = 100 * \frac{3\,300\,000}{4\,200\,000} = 78,57142857 \% - \text{splněno}$$

$$DTI = \frac{3\,300\,000}{624\,000} = 5,288461538 - \text{splněno}$$

$$DSTI = 100 * \frac{21\,241,77856}{52\,000} = 40,84957415 \% - \text{splněno}$$

$$A = 3\,300\,000 * \frac{0,0599}{1 - (1 + 0,0599)^{-25}} = 257\,902,9268 \text{ Kč}$$

$$\text{Měsíční splátka} = 3\,300\,000 * \frac{\frac{0,0599}{12}}{1 - (1 + \frac{0,0599}{12})^{-25*12}} = 21\,241,77856 \text{ Kč}$$

Tab. 6: Roční umořovací plán hypotečního úvěru modelové domácnosti č. 2 se splatností 25 let

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný stav
1	257 902,9268	197 670,0000	60 232,9268	3 239 767,0732
2	257 902,9268	194 062,0477	63 840,8791	3 175 926,1941
3	257 902,9268	190 237,9790	67 664,9478	3 108 261,2463
4	257 902,9268	186 184,8487	71 718,0781	3 036 543,1682
5	257 902,9268	181 888,9358	76 013,9910	2 960 529,1771
6	257 902,9268	177 335,6977	80 567,2291	2 879 961,9480
7	257 902,9268	172 509,7207	85 393,2061	2 794 568,7419
8	257 902,9268	167 394,6676	90 508,2592	2 704 060,4828
9	257 902,9268	161 973,2229	95 929,7039	2 608 130,7789
10	257 902,9268	156 227,0337	101 675,8931	2 506 454,8858
11	257 902,9268	150 136,6477	107 766,2791	2 398 688,6066
12	257 902,9268	143 681,4475	114 221,4793	2 284 467,1273
13	257 902,9268	136 839,5809	121 063,3459	2 163 403,7815
14	257 902,9268	129 587,8865	128 315,0403	2 035 088,7412
15	257 902,9268	121 901,8156	136 001,1112	1 899 087,6300
16	257 902,9268	113 755,3490	144 147,5778	1 754 940,0522

17	257 902,9268	105 120,9091	152 782,0177	1 602 158,0345
18	257 902,9268	95 969,2663	161 933,6605	1 440 224,3740
19	257 902,9268	86 269,4400	171 633,4868	1 268 590,8872
20	257 902,9268	75 988,5941	181 914,3327	1 086 676,5546
21	257 902,9268	65 091,9256	192 811,0012	893 865,5534
22	257 902,9268	53 542,5466	204 360,3802	689 505,1732
23	257 902,9268	41 301,3599	216 601,5669	472 903,6063
24	257 902,9268	28 326,9260	229 576,0008	243 327,6055
25	257 902,9268	14 575,3236	243 327,6032	0,0023
Celkem	6 447 573,17	3 147 573,1723	3 299 999,9977	-

Zdroj: vlastní zpracování, 2023

U hypotečního úvěru zaplatí domácnost 6 447 573,17 Kč. Na jednorázových poplatcích zaplatí 7 400 Kč. Na úrocích se přeplatí o 3 147 573,1723 Kč. Celková hodnota hypotečního úvěru je 3 300 000 Kč. Celkem domácnost zaplatí 6 454 973,17 Kč.

U tohoto páru je bonita žadatelů pro oba nabízené úvěry uspokojující a banka by úvěr schválila. Po schválení bankou by následovalo vyplnění žádosti o úvěr, předložení potvrzení o příjmech, předložení výpisů z účtu a banka by vypracovala vyhodnocení žádosti.

3.3 Modelový příklad č. 3

V poslední modelové domácnosti jsou tři členové. Manželé ve věku 25 let a dítě ve věku 2 let. Čistý příjem muže je 30 000 Kč, žena je na rodičovské dovolené a její příjem činí 8 333 Kč. Celkový čistý měsíční příjem domácnosti je 38 333 Kč. Měsíční náklady na bydlení má rodina 15 000 Kč. Manželé nemají žádné dluhy ani nezaplacené závazky vůči státu. Pár má naspořeno 200 000 Kč.

Výše úvěru:

4 200 000 – 200 000 = 4 000 000 Kč.

Mladému manželskému páru byl nabídnut úvěr ve výši 4 000 000 Kč s dobou splatnosti 22 let, fixací 5 let s úrokovou sazbou 6,39 % p.a. Stejně jako u předchozích modelových příkladů by pár zaplatil 2 900 za vyhodnocení žádosti o úvěr a 4 500 Kč za vyhodnocení rizika spojeného s bytovou jednotkou. Čerpání úvěru, správa úvěru a elektronický výpis z úvěrového účtu je u Komerční banky zdarma. Při těchto parametrech by měsíční splátka činila 20 051,89903 Kč.

$$LTV = 100 * \frac{4\,000\,000}{4\,200\,000} = 95,23809524 \% - \text{nesplněno}$$

$$DTI = \frac{4\,000\,000}{459\,996} = 8,695727789 - \text{nesplněno}$$

$$DSTI = 100 * \frac{28\,252,59545}{38\,333} = 73,70306381 \% - \text{nesplněno}$$

$$A = 4\,000\,000 * \frac{0,0639}{1-(1+0,0639)^{-22}} = 343\,532,667 \text{ Kč}$$

$$\text{Měsíční splátka} = 4\,000\,000 * \frac{\frac{0,0639}{12}}{1-(1+\frac{0,0639}{12})^{-22*12}} = 28\,252,59545 \text{ Kč}$$

Mladý manželský pár nesplňuje ukazatele LTV, DTI, DSTI, a proto by mu hypoteční úvěr Komerční banka, a.s. neposkytla. Ke splnění ukazatelů doporučených Českou národní bankou by musela mít domácnost naspořeno alespoň 450 000 Kč.

3.4 Vyhodnocení modelových příkladů

Ve všech modelových příkladech je patrné, že čím více má domácnost našetřeno, tím nižší úrokovou sazbu jim může banka nabídnout.

Tab. 7: Celkové zhodnocení úvěrů dle celkových přeplateků na úrocích

Domácnost	Splatnost úvěru (v letech)	Celkový přeplatek na úrocích (v Kč)
Modelová domácnost 1	22	3 335 361,256
	30	4 766 936,793
Modelová domácnost 2	22	2 723 867,05
	25	3 147 573,1723
Modelová domácnost 3	-	-

Zdroj: vlastní zpracování, 2023

Z tabulky č. 7 vyplývá, že čím delší je splatnost úvěru, tím více zaplatí rodina na úrocích.

Tab. 8: Přehled měsíčních splátek jednotlivých modelových domácností

Domácnost	Splatnost úvěru (v letech)	Měsíční splátka (v Kč)
Modelová domácnost 1	22	26 486,80823
	30	23 431,92328
Modelová domácnost 2	22	22 521,95939
	25	21 241,77856
Modelová domácnost 3	-	-

Zdroj: vlastní zpracování, 2023

Z tabulky č. 8 vyplývá, že čím delší je splatnost úvěru, tím nižší je velikost měsíční splátky.

Z finančního hlediska je pro modelovou domácnost č. 1 výhodnější hypoteční úvěr se splatností 22 let. Pro modelovou domácnost č. 2 je výhodnější také hypoteční úvěr se splatností 22 let. Modelová domácnost č. 3 nemá dostatek vlastních finančních prostředků pro získání hypotečního úvěru.

Při určení splatnosti úvěru by měla domácnost uvažovat nad celkovými přeplatky na úrocích, které se liší o stovky tisíc korun. Zároveň by domácnost měla přemýšlet nad tím, zda jsou pro ni lepší nižší nebo vyšší splátky, aby nedošlo k přílišnému omezení jejich rozpočtu a jejich finanční svobody.

Pro výpočet modelových příkladů byl zvolen finanční produkt hypoteční úvěr, protože se jedná o nejoblíbenější a nejpoužívanější produkt k financování vlastního bydlení.

Závěr

Pořízení vlastního bydlení je důležitou životní fází téměř každé domácnosti a její financování by nemělo být podceněno. Pro mladé domácnosti se stále zpříšňují podmínky pro získání hypotečního úvěru a mít dostatek vlastních finančních prostředků je pro průměrnou domácnost téměř nemožné. Při rozhodování o způsobu financování bydlení je podstatné mít alespoň základní přehled a znalosti.

Vlastní bydlení lze financovat více způsoby, které jsem představila v bakalářské práci. Každá domácnost má jiné možnosti a každému bude vyhovovat jiný způsob financování. Hlavním přínosem bakalářské práce bylo vyhodnocení a porovnání hypotečního úvěru s různou dobou splatností u vybrané finanční instituce pro modelové domácnosti.

Teoretická část představovala především vymezení pojmů jednotlivých možností financování vlastního bydlení. V teoretické části byly definovány nejtypičtější způsoby financování – vlastní zdroje, úvěry poskytované státem, hypoteční úvěry a stavební spoření. Vymezení pojmů se zabývalo především jednotlivými parametry různých možností financování, nepřímou podporou bydlení státem a příspěvky na bydlení. Dále bylo v bakalářské práci představeno několik parametrů, jež jsou využívány při posuzování hypotečních úvěrů. V návaznosti na tyto parametry bylo v praktické části propočteno, zda by modelová domácnost měla dostatek vlastních finančních prostředků pro získání hypotečního úvěru. U modelových domácností se propočítala výše měsíční a roční splátky a byl vytvořen umořovací plán na různé doby splatnosti úvěru pro jednotlivé modelové domácnosti. Všechny modelové domácnosti si chtěly pořídit byt v Plzni a využít hypoteční úvěr od Komerční banky, a.s. Při porovnání vypočtených hodnot z umořovacích plánů bylo zjištěno, že čím delší je splatnost úvěru, tím více domácnost zaplatí na úrocích a čím delší je splatnost úvěru, tím nižší je velikost splátky. Modelové příklady jsou smyšlené a nelze je posuzovat jako univerzální a finální verdikt, protože každá reálná domácnost má jiné životní a finanční podmínky a následné propočty pro posuzování hypotečních úvěrů jsou individuální dle situace rodiny.

V praxi bych doporučila propočet všech možností financování – hypoteční úvěr, stavební spoření a úvěry poskytované státem. Dle situace by mohlo některé domácnosti vycházet výhodněji i stavební spoření, které jsem u modelových domácností nepočítala. Každý způsob financování má své výhody a nevýhody, které by si měla domácnost před jeho zvolením posoudit dle své aktuální situace. Pokud domácnost nemá dostatečné znalosti

a přehled o možnostech financování bydlení, doporučila bych využití poradenství u finančních poradců či pracovníků bank.

Seznam použité literatury

- Asociace českých stavebních spořitelén [AČSS] (n.d.). *Něco málo z historie....* Dostupné 24.9.2022 z <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>
- Banky.cz (n. d.). *Americká hypotéka.* Dostupné 21.12.2022 z <https://www.banky.cz/americka-hypoteka/>
- Banky.cz (n. d.). *Jak probíhá čerpání hypotéky na výstavbu a na koupi nemovitosti.* Dostupné 21.12.2022 z <https://www.banky.cz/clanky/cerpani-hypoteky/>
- Banky.cz (n. d.). *Zástavní právo k nemovitosti.* Dostupné 21.12.2022 z <https://www.banky.cz/slovník/zastavni-pravo-k-nemovitosti/>
- Bcas.cz (2022). *Průměrná úroková sazba hypoték překročila hranici 5 %, během jednoho roku se tak více než zdvojnásobila.* Dostupné 29.12.2022 z <https://www.bcas.cz/pro-media/prumerna-urokova-sazba-hypotek-prekrocila-hranici-5-behem-jednoho-roku-se-tak-vice-nez-zdvojnásobila/>
- Borkovcová, L. (2020). *Financování bydlení v České republice.* [Bakalářská práce, Masarykova Univerzita]. Dostupné 26.9.2022 z https://is.muni.cz/th/yt3rz/Financovani_bydleni_v_Ceske_republice.pdf
- Bureš, M. (2018). *Jak funguje stavební spoření.* Finance.cz. <https://www.finance.cz/508484-jak-funguje-stavebni-sporeni/>
- Bureš, M. (2019). *Není sazba jako sazba aneb co je p.a. či RPSN?* Finance.cz. <https://www.finance.cz/520507-urokove-sazby-rpsn-p-a/#ÚR1>
- Bureš, M. (2021). *Státní půjčka Vlastní bydlení – jak a kdo ji může získat?* <https://www.finance.cz/536325-statni-pujcka-vlastni-bydleni-kdo-na-ni-dosahne-v-roce-2021/>
- Česká národní banka [ČNB] (n. d.). *96/1993 Sb. Zákon ze dne 25. února 1993, o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.* Dostupné 28.12.2022 z https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/zakony/zakon_96_1993.pdf
- Česká národní banka [ČNB] (n. d.). *Co je ukazatel RPSN?* Dostupné 27.9.2022 z <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-je-ukazatel-RPSN/>
- Česká národní banka [ČNB] (n. d.). *DSTI – zvládnou splácet?* Dostupné 4.4.2023 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti/index.html>
- Česká národní banka [ČNB] (n. d.). *DTI – Nebudu předlužený?* Dostupné 4.4.2023 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dti/index.html>
- Česká národní banka [ČNB] (n. d.). *LTV – neberu si příliš vysoký úvěr?* Dostupné 04.04.2023 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/ltv/index.html>
- Česká národní banka [ČNB] (n.d.). *190/2004 Sb. Zákon ze dne 1.dubna 2004, o dluhopisech.* Dostupné 25.9.2022 z https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/zakony/zakon_190_2004.pdf

- Finance.cz (n. d.). *Čerpání hypotečního úvěru*. Dostupné 21.12.2022 z <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>
- Finance.cz (n. d.). *Jaký je průběh vyřizování hypotečního úvěru?* Dostupné 21.12.2022 z <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/vyrizovani/>
- Finance.cz (n. d.). *Odpověď na bydlení ze základu daně*. Dostupné 5.1.2023 z <https://www.finance.cz/bydleni/podpory-od-statu/odpocet-uroku/>
- Finanční vzdělávání (n.d.). *Účelový hypoteční úvěr*. Dostupné 24.9.2022 z <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/bankovnictvi/bankovni-produkty/hypotecni-uver/ucelovy-hypotecni-uver>
- Gepard hypoteční specialista (2019). *Výhody a nevýhody hypotéky*. Dostupné 21.12.2022 z <https://www.gpf.cz/vyhody-a-nevyhody-hypoteky>
- Heloňová, S. (2006). *Možnosti financování bydlení v ČR*. [Bakalářská práce, Masarykova Univerzita]. Dostupné 25.9.2022 z https://is.muni.cz/th/fjgd8/BP_final_IS.pdf
- Ježek, M. (2018). *Stavební spoření má své výhody i nevýhody. Kterých je víc?* Finance.cz. <https://www.finance.cz/515872-stavebni-sporeni-ano-ne/>
- Kb.cz (n. d.). *Státní půjčka na bydlení*. Dostupné 29.12.2022 z <https://www.kb.cz/cs/podpora/slovník/vyrazy-zacinajici-na-s/statni-pujcka-na-bydleni>
- Krůta, D. (2017). *Kde vznikly hypotéky a jak se v historii vyvíjela jejich úroková sazba? První úvěry, které by se daly považovat za hypoteční, znali již staří Indové*. Hypoindex. <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>
- Kurzy.cz (n. d.). *Doba splatnosti hypotéky*. Dostupné 28.9.2022 z <https://www.kurzy.cz/hypoteky/doba-splatnosti-hypotecniho-uveru/>
- Kurzy.cz (n. d.). *Typy splácení hypotečního úvěru (hypotéky)*. Dostupné 28.9.2022 z <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/>
- Lukáš V., & Kielar, P. (2014). *Stavební spoření a stavební spořitelny* (3. vyd.). Ekopress.
- Mečířová, L. (2018). *Na kolik opravdu vyjde hypotéka?* Finance.cz. <https://www.finance.cz/504135-poplatky-za-hypoteku/>
- Mesec.cz (n. d.). *Stavební spoření*. Dostupné 4.1.2023 z <https://www.mesec.cz/financi-portal/ucty/stavebni-sporeni/>
- Měsíc.cz (n. d.). *Co získáte od státu*. Dostupné 21.12.2022 z <https://www.mesec.cz/specialy/bydleni/co-ziskate-od-statu/>
- MONETA Money Bank (n. d.). *Co je úroková sazba?*. Dostupné 27.9.2022 z <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-urokova-sazba>
- Mpsv.cz (n. d.). *Příspěvek na bydlení*. Dostupné 5.1.2023 z <https://www.mpsv.cz/-/prispevek-na-bydleni>
- Peníze.cz (n. d.). *Jaké jsou podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření*. Dostupné 4.1.2023 z <https://www.penize.cz/17895-jake-jsou-podminky-pro-ziskani-uveru-ze-stavebniho-sporeni>
- Radová J., Dvořák, P., Málek, J. (2013). *Finanční matematika pro každého*. GRADA Publishing a.s. <https://www.bookport.cz/e-kniha/financi-matematika-pro-kazdeho-959891/>

REAL SPEKTRUM (n. d.). *Zřízení zástavního práva k nemovitosti*. Dostupné 26.9.2022 z <https://www.realspektrum.cz/bydleni/aktuality/zrizeni-zastavniho-prava-k-nemovitosti>

Rozkošný, P. (2020). *Žádá vás někdo o ručení u hypotéky? Toto byste měli vědět dříve než podepíšete*. Kurzy.cz. <https://www.kurzy.cz/zpravy/548064-zada-vas-nekdo-o-ruceni-u-hypoteky-toto-byste-meli-vedet-drive-nez-podepisetel>

Silný, M. (2018). *Dokumenty potřebné pro vyřízení hypotéky*. Banky.cz. <https://www.banky.cz/clanky/dokumenty-potrebne-pro-vyrizeni-hypoteky/>

Sreality.cz (n. d.). *Prodej bytu 3+1 75 m²*. Dostupné 23.04.2023 z <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/plzen-severni-predmesti-straznicka/571290700>

Stavebky.cz (2022). *Úrokové sazby rostou všude – s výjimkou úvěrů ze stavebního spoření*. Dostupné 4.1.2023 z <https://www.stavebky.cz/urokove-sazby-rostou-vsude-s-vyjimkou-uveru-ze-stavebniho-sporeni/>

Stavebky.cz (n. d.). *Poplatky*. Dostupné 28.12.2022 z <https://www.stavebky.cz/poplatky/>

Syrový, P. (2011). *Financování vlastního bydlení*. GRADA Publishing, a.s. <https://www.bookport.cz/e-kniha/financovani-vlastniho-bydleni-959655/>

Seznam tabulek

Tab. 1: Výše částek normativních nákladů na bydlení pro období 1.1.2023 – 31.12.2023 pro nájemní bydlení	36
Tab. 2: Výše částek normativních nákladů na bydlení pro období 1.1.2023 – 31.12.2023 u družstevního bydlení a vlastním bydlení	36
Tab. 3: Roční umořovací plán hypotečního úvěru modelové domácnosti č. 1 se splatností 22 let	38
Tab. 4: Roční umořovací plán hypotečního úvěru modelové domácnosti č. 1 se splatností 30 let	40
Tab. 5: Roční umořovací plán hypotečního úvěru modelové domácnosti č. 2 se splatností 22 let	42
Tab. 6: Roční umořovací plán hypotečního úvěru modelové domácnosti č. 2 se splatností 25 let	44
Tab. 7: Celkové zhodnocení úvěrů dle celkových přeplatků na úrocích	47
Tab. 8: Přehled měsíčních splátek jednotlivých modelových domácností	47

Seznam obrázků

Obr. 1: Průměrné úrokové sazby v letech 2016 – 2022.....	14
Obr. 2: Vývoj úrokových sazeb stavebního spoření v letech 2018 - 2022	25
Obr. 3: Schéma stavebního spoření	31

Abstrakt

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

Klíčová slova: financování bydlení, vlastní zdroje, úvěry poskytované státem, stavební spoření, hypoteční úvěr, nepřímá podpora bydlení státem, příspěvky na bydlení

Bakalářská práce se zabývá možnostmi financování bydlení v České republice. V teoretické části jsou vymezeny jednotlivé možnosti financování bydlení – vlastní zdroje, hypoteční úvěry, stavební spoření a úvěry poskytované státem. Dále je vymezena nepřímá podpora bydlení státem – daňové úlevy a příspěvky na bydlení. V praktické části jsou tři modelové domácnosti, které si chtějí pořídit byt v Plzni pomocí hypotečního úvěru. Parametry hypotečního úvěru jsou získány z webových stránek vybrané finanční instituce. Na závěr je vyhodnocení a porovnání výhodnosti všech modelových příkladů s různou dobou splatnosti úvěru.

Abstract

Pilecká, S. (2022). *Housing financing in the Czech Republic* [Bachelor Thesis, University of West Bohemia].

Key words: housing financing, own resources, loans provided by the state, building society account, mortgage loan, indirect housing support by the state, housing allowances

The bachelor's thesis deals with housing financing options in the Czech Republic. In the theoretical part, individual housing financing options are defined - own resources, mortgage loans, building society account and loans provided by the state. In addition, indirect support for housing by the state is defined - tax relief and housing allowances. In the practical part, there are three model households that want to buy an apartment in Pilsen using a mortgage loan. The parameters of the mortgage loan are obtained from the website of the selected financial institution. At the end, there is an evaluation and comparison of the advantages of all model examples with different loan maturity periods.