Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta aplikovaných věd

Katedra matematiky

Bakalářská práce

Analýza možností pořízení bytu

Plzeň, 2012 Zuzana Loudová

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Analýza možností pořízení bytu“ vypracovala samostatně a výhradně za použití citovaných pramenů.

V Plzni dne 15. 5. 2012

…….

Zuzana Loudová

Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucí mé bakalářské práce RNDr. Blance Šedivé, Ph.D. za cenné rady při zpracování tématu.

Dále bych chtěla poděkovat rodině za její pomoc a podporu v době zpracovávání bakalářské práce.

Abstrakt

Bakalářská práce „Analýza možností pořízení bytu“ se zabývá možnostmi financování vlastního bydlení. Popisuje výhody a nevýhody nájemního bydlení a koupě vlastního bytu. Na základě pojmů finanční matematiky posoudí, která možnost je pro investora výhodnější. V další části práce zhodnotí nabídky bankovních institucí pro získání hypotečního úvěru. Také se zmíní o možnosti úvěru ze stavebního spoření. Součástí bakalářské práce jsou jednoduché výpočty provedené v programu MS Excel 2010.

Klíčová slova: financování bydlení, nájem, koupě bytu, úroková sazba, hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření.

Abstract

The bachelor thesis “Analysis of buying options for a flat” deals with possibilities of financing your own housing. It describes the advantages and disadvantages of rental housing and purchasing your own flat. Based on the terms of financial mathematics it will assess, which option is preferable for the investor. In the next part it evaluates offers of banking institutions to get a mortgage loan. There will be also a mention about the possibility of building saving loans. In the thesis there are carried out simple calculations in MS Excel 2010.

Keywords: financing of housing, rent, purchase of a flat, interest rate, mortgage loan, building saving loan.

Obsah

1 Úvod ... 1

2 Základní pojmy ... 2

2.1 Úrok ... 2

2.2 Složené úročení ... 2

2.2.1 Področní složené úročení ... 2

2.3 Inflace ... 3

2.4 RPSN ... 3

2.5 Důchody ... 3

2.5.1 Základní členění důchodů ... 4

2.5.2 Současná hodnota dočasného polhůtního důchodu ... 4

2.5.3 Koncová hodnota dočasného polhůtního důchodu ... 4

2.6 Hypoteční úvěr ... 5

2.6.1 Úroková sazba ... 5

2.6.2 Splácení ... 6

2.6.3 Pojištění hypotečního úvěru ... 6

2.6.4 Daňové odpočty úroků z hypotečního úvěru ... 7

2.6.5 Poplatky ... 7

2.7 Stavební spoření ... 8

2.7.1 Státní podpora ... 8

2.7.2 Doba spoření ... 9

2.7.3 Úvěr ze stavebního spoření ... 9

2.7.4 Daňové odpočty úroků z úvěru ze stavebního spoření ... 10

3 Možnosti pořízení bydlení ... 11

3.1 Výhody a nevýhody vlastního bydlení a bydlení v nájmu ... 11

3.2 Porovnání nájmu s koupí bytu na hypotéku ... 11

3.2.1 Předmět investice ... 12

3.2.1.1 Investice ve formě hypotečního úvěru ... 15

3.2.1.2 Investice ve formě nájemného ... 18

3.3 Citlivostní analýza ... 21

3.3.1 Citlivost na cenu nemovitosti ... 21

3.3.2 Citlivost na daňové odpočty úroků z hypotečního úvěru ... 21

3.3.3 Citlivost na dobu splácení hypotečního úvěru ... 23

3.3.4 Citlivost na změnu inflace ... 23

3.3.5 Citlivost na úrokové sazby pro investování 24
4 Možnosti koupě bytu 26
4.1 Financování hypotečním úvěrem 26
4.2 Financování hypotečním úvěrem a vlastními zdroji 28
4.3 Financování úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem 31
5 Závěr 39
Použitá literatura a zdroje 41
Seznam použitých zkratek 44

1 Úvod

Tématem této bakalářské práce je problematika pořízení vlastního bydlení. Otázka vlastního bydlení je v životě snad každého člověka jedním z prvních krůčků k osamostatnění se a začátku ekonomicky aktivního života.

Každý mladý člověk, který se chce osamostatnit, může volit mezi dvěma variantami, a to bydlením v pronájmu, nebo koupě vlastního bytu. Tato otázka je hlavním předmětem zkoumání bakalářské práce. Aby mohla být porovnávána výhodnost volby mezi těmito dvěma možnostmi, budou zavedeny základní pojmy finanční matematiky. Především pak úrok, splatná částka, současná a budoucí hodnota důchodu a v neposlední řadě také RPSN. V případě koupě bytu má klient možnost využít hypotečního úvěru či úvěru ze stavebního spoření, a to v případě, kdy nemá dostatek vlastních finančních prostředků, které by pokryly hodnotu nemovitosti. Proto budou i tyto finanční nástroje popsány.

Následně budou tyto základní pojmy využity v praktické části. Za pomoci programu MS Excel 2010 bude vytvořena modelová situace rozhodování mezi nájemním bydlením a bydlením ve vlastním bytě, pro které budou využity konkrétní nabídky nemovitostí a také aktuální možnosti získání úvěru u bankovního ústavu. Jelikož bude rozhodování postaveno na konkrétním případu, bude provedena citlivostní analýza různých parametrů.

Poslední část bakalářské práce bude zaměřena na rozhodování, která z vybraných bank na českém trhu nabízí nejvýhodnější podmínky hypotečního úvěru. Budou posuzovány tři možné varianty financování koupě bytu a v závěru bude rozhodnuto, která je nejvýhodnější.

2 Základní pojmy

V této kapitole budou zavedeny základní pojmy používané ve finanční matematice, které budou dále využívány nejen pro výpočty. Při zpracování této kapitoly bylo vycházeno především z materiálů přednášek předmětu KMA/FIPM a knihy [1].

2.1 Úrok

Úrok je nutné posuzovat ze dvou hledisek:

- **Z hlediska věřitele** (vkladatele, investora) – je úrok odměna za dočasné poskytnutí peněz někomu jinému. Jedná se především o odměnu za dočasné pozbytí dispozičního práva s penězi, za pokles jejich hodnoty během půjčky vzhledem k inflaci, za podstoupení určitých rizik spojených s dočasnou ztrátou kontroly nad penězi.
- **Z hlediska dlužníka** – je úrok cena za získání úvěru. Přestože dlužník musí za pronájem peněz platit nemalé částky navíc, představuje pro něj získání úvěru většinou přínos, neboť úvěr je pro něj nezbytný a ihned dostupný.

2.2 Složené úročení

V práci bude využito složené úročení, kde dochází k připisování úroků k původnímu kapitálu, který se dále úročí, takže se počítají „úroky z úroků“. Pro složené úročení je typické exponenciální narůstání základu.

Splatná částka při složeném úročení:

$$S = P(1+i)^n \tag{1}$$

kde jsou

P … základ (kapitál),
i … roční úroková míra,
n … počet ročních úrokových období.

2.2.1 Področní složené úročení

Področní složené úročení je složené úročení, při němž se úroky připisují *p*-krát ročně (*p* je tzv. frekvence úročení). Mezi nejčastější období patří:

Frekvence	Slovně	Míra	Zkratka
***p*=1**	ročně	per anum	p.a.
***p*=2**	pololetně	per semestre	p.s.
***p*=4**	čtvrtletně	per quartale	p.q.
***p*=12**	měsíčně	per mensem	p.m.
***p*=52**	týdně	per septimanam	p.sept.
***p*=365**	denně	per diem	p.d.

Tabulka 1: Nejčastější frekvence úročení. Zdroj: Marek, P. KMA/FIPM

V případě področního úročení se také udává tzv. *nominální úroková míra* $i^{(p)}$. V tomto případě dochází k připisování úroků *p*-krát do roka s mírou $i^{(p)}/p$.

Pro výpočet splatné částky při področním složeném úročení se využívá vzorec:

$$S = P\left(1 + \frac{i^{(p)}}{p}\right)^{np+k} \tag{2}$$

kde jsou

$i^{(p)}$ … nominální úroková míra splatná *p*-krát za období,
n … počet celých let úročení,
k … počet *p*-tin období necelého roku.

K porovnávání různých nominálních úrokových měr, které se mohou lišit nejen svou absolutní velikostí, ale také četností úročení, tedy frekvencí, se používá *efektivní úroková míra* i_{ef}. Lze ji vypočítat pomocí vzorce:

$$i_{ef} = \left(1 + \frac{i^{(p)}}{p}\right)^{p} - 1 \tag{3}$$

2.3 Inflace

Dle zdroje [27] je inflace všeobecný růst cenové hladiny v ekonomice. Nejčastěji se inflace měří indexem spotřebitelských cen. V indexu spotřebitelských cen se porovnávají ceny vybraných výrobků a služeb a přisoudí se jim podíl podle toho, jak se podílí na celkové spotřebě domácnosti. Porovnáním hodnoty tohoto indexu v různých obdobích se získá *míra inflace*. Inflace má za následek pokles kupní síly peněz, protože za stejnou částku lze koupit méně zboží a služeb.

2.4 RPSN

RPSN neboli roční procentní sazba nákladů je číslo, které usnadňuje porovnání nabídek úvěrů. RPSN udává procentuální podíl z dlužné částky, který musí spotřebitel zaplatit za období jednoho roku v souvislosti se splátkami, správou a dalšími výdaji spojenými s čerpáním úvěru.

Při posuzování výhodnosti úvěrů se nelze řídit pouze nabízenými úrokovými sazbami, které mohou být udávány jako roční, měsíční, týdenní, atd. Také při posuzování nejsou zohledněny poplatky spojené s úvěrem. Proto RPSN, které zahrnuje všechny platby a je zásadně na roční bázi, usnadňuje orientaci při porovnání různých nabídek [28].

2.5 Důchody

Důchod (neboli *anuita*) je systém pravidelně se opakujících plateb, jejichž (nominální) výše zůstává v čase stejná nebo se mění podle určitého schématu. Období mezi důchodovými platbami se nazývá *výplatní období*. Důchody patří k základním finančním a pojistných pojmům a lze je klasifikovat podle nejrůznějších hledisek [1].

2.5.1 Základní členění důchodů

Důchody mohou být členěny například na důchod *polhůtní* (jeho platby probíhají vždy na konci příslušných výplatních období) a *předlhůtní* (jeho platby probíhají na počátku příslušných výplatních období).

Další možností členění důchodů je dle času mezi výplatními obdobími. Mohou existovat důchody roční, měsíční, týdenní a další.

Pro další výpočty s důchody se využívá tzv. *jednotkový důchod*, což je důchod s jednotkovými platbami (tj. ve výši 1 Kč). Výsledky se získají vynásobením jednotkového důchodu s konstantní výší skutečných plateb.

Hodnota peněz se s časem samozřejmě mění, a tak se rozlišuje jejich časová hodnota.

2.5.2 Současná hodnota dočasného polhůtního důchodu

Současná hodnota jednotkového polhůtního důchodu se počítá pomocí vzorce:

$$a_{n\rceil} = \frac{1 - v^n}{i}, \tag{4}$$

kde jsou

i … roční úroková míra,
v … diskontní faktor, který má vzorec $v = (1 + i)^{-1}$,
n … počet ročních výplat.

Pokud však důchod netvoří jednotkové platby, a to často netvoří, získává se současná hodnota všech konstantních plateb ve výši *K* pomocí vzorce:

$$PV = K \cdot a_{n\rceil} = K \cdot \frac{1 - v^n}{i}, \tag{5}$$

kde PV je označení pro současnou hodnotu (*Present value*) důchodu.

2.5.3 Koncová hodnota dočasného polhůtního důchodu

Koncová hodnota (FV – *Future value*) polhůtního důchodu představuje hodnotu všech plateb vztaženou ke konci období. Koncová hodnota jednotkového důchodu se spočítá pomocí vzorce:

$$s_{n\rceil} = \frac{(1 + i)^n - 1}{i} \tag{6}$$

A je-li nutné získat koncovou hodnotu všech plateb ve výši *K*, je použit vzorec:

$$FV = K \cdot s_{n\rceil} = K \cdot \frac{(1 + i)^n - 1}{i} \tag{7}$$

2.6 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je definován v zákonu č. 190/2004 Sb., o dluhopisech [32]. Je to úvěr na pořízení nemovitosti krytý nemovitostí jako zástavou. Nejčastěji bývá zastavena nemovitost, na kterou byl hypoteční úvěr poskytnut, avšak není to podmínkou a ručit může klient i jinou nemovitostí. Banka, jako věřitel, získá na tuto nemovitost tzv. *zástavní právo*, na jehož základě může s nemovitostí disponovat v případě nedodržení smluvních podmínek ze strany klienta. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva [2].

V současné době na českém trhu existují dva typy hypotečních úvěrů [3]:

- **Účelový hypoteční úvěr** – V tomto případě musí klient doložit záměr použití úvěru za účelem zajištění bydlení. Nejčastěji se účelový úvěr využívá pro koupi vlastní nemovitosti, pro koupi pozemku a následnou výstavbu nemovitosti, nebo například k rekonstrukci či modernizaci stávajícího bydlení.
- **Neúčelový hypoteční úvěr (tzv. Americká hypotéka)** – Tento hypoteční úvěr nemá pro klienta žádná omezení. Tímto úvěrem proto může financovat například i movité věci, avšak úroková sazba se pohybuje ve vyšších hodnotách než v případě účelového úvěru. Opět je však jako zástava potřebná nemovitost.

2.6.1 Úroková sazba

Úrokové sazby hypotečních úvěrů se samozřejmě mění v závislosti na bankovní instituci, která hypoteční úvěr poskytuje, v závislosti na době fixace hypotečního úvěru, výše zajištění nemovitosti a také v závislosti na bonitě klienta.

2.6.1.1 Doba fixace úrokové sazby

Doba fixace úrokové sazby je jedním ze základních atributů hypotečních úvěrů. Délka fixace úrokové sazby představuje časový úsek, po který banka klientovi nesmí změnit výši úrokové sazby. Dle zdroje [4] se délka fixace stanovuje při podpisu úvěrové smlouvy nejčastěji v délce 1, 3, 5, 10 či 15 let. Po jejím skončení banka stanoví novou úrokovou sazbu dle aktuálních tržních podmínek. Z hlediska úrokové sazby je v současné době nejvýhodnější doba fixace do 5 let. Delší doba fixace s sebou nese navýšení této úrokové sazby.

2.6.1.2 Výše zajištění nemovitosti

V současné době banky nabízí i hypoteční úvěr do 100 % zajištění nemovitosti, avšak úroková sazba se v tomto případě pohybuje přibližně o 1 procentní bod (u Hypoteční banky [5]) výše nežli v případě zajištění 70 – 85 %. Pokud banka poskytne hypoteční úvěr do 70 – 85 % výše nemovitosti, chrání se v případě problémů splácení před ztrátou financí. V případě nesplácení, zaručí zástavní právo nemovitosti bance návratnost půjčky i úroků.

2.6.1.3 Bonita klienta

Bonita klienta také rozhoduje při určení výše úrokové sazby. Klient je bonitní, pokud mu po odečtení měsíční splátky hypotečního úvěru, částky životního minima a dalších pravidelných

výdajů (pojištění, leasing, jiné úvěry) od jeho čisté měsíční výše příjmů zbyde ještě určitá finanční rezerva [6].
V současnosti banky nabízí i hypoteční úvěr bez doložení příjmů, ale v tomto případě musí žadatel opět počítat s navýšením úrokové sazby. Jednou z bank, která nabízí tuto možnost, je například Hypoteční banka [33].

2.6.2 Splácení

Existují tři způsoby splácení hypotečního úvěru [3]:

- **Anuitní** – Splátka úvěru se po celou dobu trvání úvěru nemění. V každé splátce je zahrnuta splátka jistiny úvěru (tzv. úmor) i splátka úroků. Jen se v průběhu času mění poměr mezi těmito splátkami. Zpočátku se více platí úroky a postupem času narůstá výše splácení jistiny. Tento způsob je vhodný pro klienty s pravidelným měsíčním příjmem. Avšak možnost mimořádných splátek nastává až po uplynutí doby fixace.

- **Progresivní** – Výše splátek je oproti anuitnímu způsobu proměnná. Zpočátku jsou měsíční splátky nižší a postupem času rostou. Klient si volí první splátku, která má však minimální výši v hodnotě úroků. Následně se splátky navyšují s pevně stanoveným koeficientem. Přičemž postupně dochází ke splácení jistiny. Tento způsob je vhodný pro mladé klienty na počátku pracovní kariéry.

- **Degresivní** – Výše splátek je opět proměnná. Na rozdíl od progresivního způsobu má však klesající tendenci. Na počátku klient platí vyšší splátky, které se časem snižují. Tento způsob je vhodný pro klienty s vysokými příjmy.

Zdroj [7] uvádí, že je takřka nemožné si u jednotlivých bank z těchto způsobů splácení vybrat. Většina bank nabízí jen možnost anuitních splátek vyjma Hypoteční banky a mBank. Proto i v práci bude uvažován anuitní způsob splácení.

Doba splácení hypotečního úvěru se může lišit dle uzavřené smlouvy. Obecně platí, že čím delší je doba splácení, tím nižší jsou měsíční splátky a naopak. Nejčastěji se však doba splácení pohybuje mezi 15 a 20 lety, kdy je výhodný poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Doba splácení může být nejméně 5 let a nejvíce 45 let. Avšak klient musí počítat také s věkovým omezením. Úvěr musí být splacen nejpozději v den předcházející 70. narozenin klienta [8].

2.6.3 Pojištění hypotečního úvěru

V současnosti každá bankovní instituce požaduje pojištění hypotečního úvěru pro případ neschopnosti splácet úvěr v případě nenadálé životní situace (ztráta zaměstnání, případ smrti, trvalé invalidity, atd.).

Pojištění může být sjednáno při uzavření smlouvy o hypotečním úvěru přímo u zvolené banky. V tomto případě pak klient kromě měsíční splátky hypotečního úvěru hradí i měsíční poplatky za sjednané pojištění. Dále pak banky doporučují pojištění nemovitosti a domácnosti, které samozřejmě navýší měsíční splátky bance.

2.6.4 Daňové odpočty úroků z hypotečního úvěru

V případě splácení hypotečního úvěru (také úvěru ze stavebního spoření) lze uplatnit možnost daňového odpočtu úroků z hypotečního úvěru (úvěru ze stavebního spoření) z daní z příjmu. V rámci jedné domácnosti lze odečíst až 300 000 Kč ročně, maximálně však 25 000 Kč za každý měsíc splácení. Nyní si tak lze snížit daň o 45 000 Kč [9].

V lednu 2014 by však měla vejít v platnost daňová reforma, kterou odsouhlasila vláda ODS, TOP 09 a VV v létě roku 2011 [10,11]. Tato reforma změní výši možných odpočtů úroků z 300 000 Kč na 80 000 Kč ročně, avšak dle výpočtů se nejvíce dotkne lidí, kteří si sjednají nadprůměrnou hypotéku. Touto nadprůměrnou hypotéku je myšlen úvěr, jehož roční úroky převyšují hodnotu 101 333 Kč. Tato hranice je dána zvýšením daně z příjmu fyzických osob ze současných 15 % na 19 %. Maximální možné snížení daně se tak změní ze 45 000 Kč na pouhých 15 200 Kč ročně.

Zaplacené úroky (ročně)	Daňový odpočet nyní (ročně)	Daňový odpočet od 2014 (ročně)	Rozdíl po reformě
10 000 Kč	1 500 Kč	1 900 Kč	400 Kč
20 000 Kč	3 000 Kč	3 800 Kč	800 Kč
30 000 Kč	4 500 Kč	5 700 Kč	1 200 Kč
40 000 Kč	6 000 Kč	7 600 Kč	1 600 Kč
50 000 Kč	7 500 Kč	9 500 Kč	2 000 Kč
60 000 Kč	9 000 Kč	11 400 Kč	2 400 Kč
70 000 Kč	10 500 Kč	13 300 Kč	2 800 Kč
80 000 Kč	12 000 Kč	15 200 Kč	3 200 Kč
90 000 Kč	13 500 Kč	15 200 Kč	1 700 Kč
100 000 Kč	15 000 Kč	15 200 Kč	200 Kč
120 000 Kč	18 000 Kč	15 200 Kč	-2 800 Kč
140 000 Kč	21 000 Kč	15 200 Kč	-5 800 Kč
160 000 Kč	24 000 Kč	15 200 Kč	-8 800 Kč
180 000 Kč	27 000 Kč	15 200 Kč	-11 800 Kč
200 000 Kč	30 000 Kč	15 200 Kč	-14 800 Kč
250 000 Kč	37 500 Kč	15 200 Kč	-22 300 Kč
300 000 Kč	45 000 Kč	15 200 Kč	-29 800 Kč

Tabulka 2: Porovnání daňových odpočtů. Zdroj: [11], vlastní zpracování.

Z této tabulky můžeme vyčíst, že schválená daňová reforma je výhodnější pro klienty, jejichž úroky z hypotečního úvěru nepřevyšují 101 333 Kč ročně. Naopak klienti s nadprůměrným hypotečním úvěrem (nad 3,2 mil. Kč [9]), kteří si dosud mohou snížit daň z příjmů až o 45 000 Kč si od roku 2014 značně pohorší oproti dosavadním možnostem odpočtu.

2.6.5 Poplatky

Se získáním hypotečního úvěru je spojeno několik poplatků, které se mohou lišit v závislosti na výběru banky. Proto klient musí počítat i s těmito výdaji. Některé poplatky jsou jednorázové,

některé se opakují každý měsíc po dobu trvání úvěru, jako například již zmíněné pojištění úvěru. Všeobecně mohou být popsány pomocí zdroje [12] následovně:

- **Ocenění nemovitosti –** Všechny banky na našem trhu požadují jako podmínku poskytnutí hypotečního úvěru tržní ocenění nemovitosti. Pro takové případy spolupracují se znalci, kteří nemovitost ocení. Poplatek pro tohoto znalce je jednorázový a je nezbytný pro získání hypotéky.

- **Poplatek za schválení hypotéky –** Tento poplatek vyžadují téměř všechny banky a je splatný po schválení hypotečního úvěru. Obvykle se sazby pohybují mezi 0 % a 0,8 % z výše hypotečního úvěru v závislosti na volbě bankovní instituce. V případě vyšších hypotečních úvěrů je tento poplatek omezen maximální částkou.

- **Poplatek za čerpání úvěru –** Čerpání úvěru může být jednorázové nebo postupné. V případě postupného čerpání úvěru některé banky účtují klientovi poplatek za čerpání úvěru, a to ve výši 0 – 1 000 Kč v závislosti na bance. Některé banky tento poplatek účtují až po několikátém čerpání.

- **Poplatek za nadstandardní služby –** Pod tímto poplatkem se skrývá možnost čerpat hypoteční úvěr již při podání návrhu na vklad zástavního práva. Téměř všechny banky si účtují tento poplatek ve výši 1 000 – 3 000 Kč.

- **Poplatek za správu úvěru –** Jedná se o měsíční poplatek, který se pohybuje ve výši od 150 Kč do 250 Kč.

Podle náročnosti klienta se samozřejmě odvíjí další možné poplatky spojené s úvěrem. Těmito poplatky mohou být například prodloužení splatnosti hypotečního úvěru, možnost mimořádné splátky v průběhu fixace a mnoho dalších.

2.7 Stavební spoření

Tento způsob spoření je speciální v tom, že takto naspořené prostředky jsou následně využity za účelem bydlení. Dle zdroje [13] může stavební spoření uzavřít fyzická či právnická osoba. Často také dochází k tomu, že smlouva je vedená na jméno nezletilé osoby. V tomto případě může smlouvu uzavřít zákonný zástupce této osoby. Při uzavření smlouvy si spořitelny obvykle účtují 1 % z cílové částky, na kterou je smlouva uzavřena.

2.7.1 Státní podpora

Stavební spoření je mezi lidmi vyhledáváno především z důvodu, že se na něm částečně podílí i stát, a to tzv. státní podporou.

Od 1. 1. 2012 vešla v platnost novela zákona o stavebním spoření [14], která změnila výši státní podpory. Od tohoto data bude stát podporovat stavební spoření státní podporou ve výši 10 % z vložené částky, maximálně však částkou 2 000 Kč ročně (při uložené částce 20 000 Kč ročně).

Změny vztahující se ke státní podpoře stavebního spoření:

Uzavření smluv	Minimální doba spoření	Výše státní podpory	Max. částka státní podpory (ročně)	Roční vklad efektivní pro získání stát. podpory
do 31. 12. 2003	5 let	25 %	4 500 Kč	18 000 Kč
od 1. 1. 2004 do 31. 12. 2010	6 let	15 %	3 000 Kč	20 000 Kč
od 1. 1. 2011	6 let	10 %	2 000 Kč	20 000 Kč

Tabulka 3: Změny státní podpory stavebního spoření. Zdroj: [13], vlastní zpracování.

Státní podporu může získat každý klient pouze na jednu smlouvu. Podpora se připisuje na rodné číslo, a tak pokud má jeden člověk více smluv stavebního spoření, má nárok pouze na jednu státní podporu. Státní podpora se také připisuje pouze v případě, že klient dodrží minimální vázací dobu, která je nyní 6 let (tj. naspořené peníze si nesmí vybrat dříve než po 6 letech) [13, 35].

Zda klient spoří a ukládá peníze měsíčně nebo jednou ročně nemá na státní podporu žádný vliv. Záleží pouze na klientovi, jaký způsob mu nejvíce vyhovuje.

2.7.2 Doba spoření

Minimální vázací doba, po kterou musí klient spořit je v současné době 6 let. Tato doba je nutnou podmínkou pro zisk státní podpory [15]. V případě, že klient vypoví smlouvu před koncem této vázací doby, přichází o státní podporu a často také musí zaplatit sankci za ukončení stavebního spoření předčasně.

Po uplynutí vázací doby může klient řádně ukončit stavební spoření a vybrat si naspořené peníze. Pokud však klient tyto peníze momentálně nepotřebuje, může si navýšit cílovou částku a pokračovat ve spoření.

2.7.3 Úvěr ze stavebního spoření

Stavební spořitelny nabízí na českém trhu 2 typy úvěrů ze stavebního spoření.

2.7.3.1 Řádný úvěr

Úvěr je hlavním důvodem existence stavebního spoření. Úroková sazba se nejčastěji pohybuje v rozmezí 3 – 6 %. Na tento úvěr má klient ze zákona nárok, jestliže splňuje určité podmínky. Tyto podmínky se samozřejmě drobně liší v závislosti na výběru stavební spořitelny, avšak základní princip zůstává stejný [16].

- Klient má u stavební spořitelny založené spoření minimálně po určitou dobu (nejčastěji 24 měsíců).
- Klient musí mít naspořené určité procento z cílové částky (obvykle 35 – 50 %).

- Klient musí dosáhnout spořením požadované výše hodnotícího čísla[1].
- Klient musí prokázat svoji bonitu.
- Klient musí doložit účelovost.
- Klient musí splnit požadavky na zajištění úvěru (nejčastěji zástavní právo, ručení třetí osobou).

Za vyřízení úvěru si stavební spořitelny často neúčtují žádný poplatek, avšak klient musí počítat s poplatkem za vedení účtu, který se pohybuje kolem 300 Kč ročně.

2.7.3.2 Překlenovací úvěr

Zdroj [17] udává, že pokud člověk nesplní některou z podmínek pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření, například nespoří 2 roky, nemá na účtu naspořeno potřebné procento z cílové částky nebo nemá dostatečně vysoké hodnotící číslo, může požádat o překlenovací úvěr neboli meziúvěr.

Překlenovací úvěr tak slouží především k rychlému získání finančních prostředků a záleží pouze na stavební spořitelně, jestli jej klientovi poskytne. Na udělení překlenovacího úvěru tak neexistuje žádný právní nárok.

Překlenovací úvěr však nebývá nejlevnější. Pokud stavební spořitelna poskytne překlenovací úvěr, rozdělí se stavební spoření na dvě paralelně probíhající části. Jednak musí klient dále spořit a tím si zvyšovat svoje hodnotící číslo, aby mohl časem získat řádný úvěr. V druhé části (překlenovacího úvěru) je klientovi přidělena požadovaná částka (úvěr tedy nepředstavuje pouze rozdíl mezi naspořenými prostředky a cílovou částkou jako tomu bylo u řádného úvěru) a musí splácet úroky z celkového objemu půjčených peněz. V rámci splátek překlenovacího úvěru však není splácena jistina, a tak se postupem času úroky nezmenšují, jako tomu je u řádného úvěru nebo například u hypotéky. Překlenovací úvěr je proto splacen až přidělením klasického úvěru ze stavebního spoření. Teprve poté se splácí i jistina a úroky se v čase snižují.

2.7.4 Daňové odpočty úroků z úvěru ze stavebního spoření

Pro daňové odpočty úroků z úvěru ze stavebního spoření platí stejné podmínky jako v případě odpočtů úroků u hypotečního úvěru. Klient si tedy může v současnosti odečíst až 300 000 Kč ročně, maximálně však 25 000 Kč za každý měsíc splácení. Daň si tak může snížit až o 45 000 Kč. S daňovou reformou se však tyto podmínky změní. Od ledna 2014 si člověk bude moci odečíst maximálně 80 000 Kč a kvůli zvýšení daňové sazby z 15 % na 19 % [18] si tak bude moci snížit daň jen o 15 200 Kč ročně.

[1] Jedná se o číslo, které počítá každá stavební spořitelna z důvodu poskytnutí úvěru. Pomocí tohoto čísla spořitelny určují, zda je klient spolehlivý a má tedy nárok na udělení úvěru. ČMSS uvádí vzorec: HČ = VÚ (Výkon úspor) * HF (Hodnotící číselný faktor) * VF (výkonnostní faktor)/ CČ (cílová částka)

3 Možnosti pořízení bydlení

Jak již bylo řečeno v úvodu, pořízení vlastního bydlení je velkým krokem v životě zejména mladých lidí, kteří začínají samostatně žít. Jestliže již nemají díky rodičům nebo prarodičům zajištěn byt, ve kterém by jim byl umožněn bezstarostný začátek dospělého života, nastává mnoho otázek, jak si pořídit bydlení.

První otázkou, kterou se budeme zabývat, je otázka nájmu či koupě vlastního bytu. Zároveň předpokládáme, že investor nemá dostatek financí ke koupi bytu z vlastních prostředků, a tak by bylo nutné využít nabídky půjčky nějakého finančního ústavu za účelem koupě bytu.

3.1 Výhody a nevýhody vlastního bydlení a bydlení v nájmu

Každá z možností pořízení bydlení má své výhody a nevýhody a je tak čistě na investorovi, čemu přikládá větší důležitost. Dle zdroje [19] jsou hlavními výhodami a nevýhodami následující body.

Výhody vlastního bydlení

- Po splacení splátek hypotéky či úvěru je byt vlastnictvím investora, které může přetrvat generace nebo později posloužit jako zdroj příjmů z nájmu, pokud by se investor rozhodl přestěhovat.
- Vlastní byt dává určitý pocit životní jistoty z hlediska střechy nad hlavou.
- S nemovitostí může vlastník nakládat, jak uzná za vhodné a provádět případné změny.
- Ačkoli v poslední době ceny nemovitostí klesaly, z dlouhodobého hlediska se předpokládá jejich růst a na investici lze vydělat.

Výhody nájmu

- Pokud člověk nechce v bytě bydlet dlouho, nájem může kdykoli ukončit a přestěhovat se.
- Může bydlet v lokalitách, kde by koupě bytu byla příliš drahá, nebo kde se byty na prodej nenachází.
- Nájemníci nejsou zatíženi velkým dluhem vůči nějakému finančnímu ústavu k splacení hypotéky či úvěru, a tak nepodstupují velké riziko při možných finančních potížích s následnými formami zabavování majetku.
- Nemusí se nijak starat o nemovitost. Jen v rozsahu nájemní smlouvy samozřejmě.
- V případě, že bude platba nájemného nižší než splátka hypotéky, může člověk spořit na vlastní bydlení, které by si pak mohl dovolit z vlastních prostředků.

Výhod a nevýhod obou možností je samozřejmě daleko více. Záleží na situaci a prioritách investora, pro co se rozhodne a kterou možnost zvolí.

3.2 Porovnání nájmu s koupí bytu na hypotéku

Tento příklad slouží pouze k porovnání, zda je výhodnější byt koupit nebo si ho najmout. K porovnání byl zvolen hypoteční úvěr, avšak výhodnost hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření bude porovnávána v dalších kapitolách.

3.2.1 Předmět investice

Předmětem investice při koupi s hypotečním úvěrem je byt 2+kk v lokalitě Plzeň, Bručná [20], nabízený k datu 24. 4. 2012 s následujícími parametry. Byt se nachází v komplexu pěti objektů, který je momentálně ve výstavbě. Tento byt byl vybrán zejména díky své poloze v klidné části města Plzně a zároveň výborné občanské vybavenosti.

Parametry bytu:

Cena:	1 879 000 Kč
Velikost bytu:	2+kk
Užitná plocha:	51 m^2
Podlahová plocha:	64 m^2
Adresa:	Do Zámostí, Bručná
Vlastnictví:	osobní
Podlaží umístění:	1. podlaží
Celkový počet podlaží:	4 včetně 1 podzemního
Budova:	cihlová
Balkón:	10 m^2
Sklep:	3 m^2
Bezbariérový přístup:	ANO

Popis: Nový moderní byt 2+KK s balkonem, sklepem a parkovacím stáním v prvotřídní městské části Plzeň, Bručná, lokalita Do Zámostí. Každý byt 2+kk má svůj balkon či terasu, současně je zde pamatováno na dostatek úložných prostor v bytech i v oddělené komoře na stejném podlaží. Připravena TV a datová síť. Komfortní bydlení posiluje dětské hřiště a oddychová zóna ve vnitrobloku a doplňují jej menší obchody a služby v přízemí bytového domu. Dodávka tepla a teplé vody centrálně bez náročné obsluhy a dodatečných investic klienta. Kvalitní okna, konstrukční systém a zateplený vnější plášť zaručují úsporný provoz bytu. Pohodlné parkování umožňuje halová garáž v podzemním podlaží domu nebo soukromá venkovní stání v bezpečném vnitrobloku chráněná parkovací zábranou nebo závorou. Realizací tohoto zajímavého projektu vzniká nové centrum Bručné s posílenou občanskou vybaveností a s výborným dopravním spojením směrem ven z města nebo naopak do centra. Zastávka MHD (trolejbus č. 10, 13 a noční autobus N2) je vzdálena 50m. Blízkost nákupního centra Olympie. Kvalitu lokality dále zvyšuje ideální příjezd od dálnice D5 směr Praha nebo Rozvadov (pouhé 3 min.) Rodiny s dětmi uvítají, že v lokalitě východního předměstí je nejhustší síť školek a škol v Plzni.

SREALITY.CZ

SREALITY.CZ

SREALITY.CZ

RADČICE
KŘIMICE
SEVERNÍ PŘEDM.
ÚJEZD
Vnitřní Město
DOUBRAVKA
SKVRŇANY
26
JIŽNÍ PŘEDM.
BOŽKOV
PLZEŇ
KOTEROV
E50
D5
VALCHA
HRADIŠTĚ
E53
73
RADOBYČICE
LITICE
180

Žádný byt v tomto komplexu bohužel není možné pronajmout, ale aby byly porovnávány byty s co nejvíce společnými parametry, byl nalezen byt k pronájmu nedaleko tohoto.

Jedná se o byt 2+kk o výměře užitné plochy 52 m^2 [21]. Byt se nachází taktéž v ulici Do Zámostí v novostavbě a k bytu náleží balkón. Výše měsíčního nájmu byla 24. 4. 2012 stanovena na 9 000 Kč bez energií.

Pronájem, byt 2+kk, 52 m²

Cena	**9 000,- Kč za měsíc**
	včetně právního servisu
Poznámka k ceně	+ energie, vratná kauce, provize
Adresa	Do Zámostí, Černice
Datum vložení	05.03.2012
ID zakázky	LL 50412
Budova	Cihlová
Stav objektu	Novostavba
Vlastnictví	Osobní
Podlaží umístění	2 podlaží
Plocha užitná	52 m²
Balkón	Ano
Parkovací stání	Ano
Voda	Dálkový vodovod
Topení	Ústřední plynové
Odpad	Veřejná kanalizace
Doprava	Dálnice, Silnice, MHD
Zařízení	Ano

Nyní je možné tyto dvě nemovitosti porovnat, zda by bylo výhodnější byt koupit na hypoteční úvěr nebo si ho najmout.

Pro tuto analýzu budeme předpokládat hypoteční úvěr (HÚ) s pravidelnou měsíční splátkou a dobou splatnosti hypotečního úvěru 20 let, což je dle pracovnice Hypoteční banky v Plzni nejčastější doba splatnosti HÚ.

Jelikož koupě bytu může být chápána také jako investice, bude v případě bydlení v nájmu investován rozdíl mezi splátkou hypotéky a měsíčním nájmem. Pro tuto investici bude vybraný spořicí účet s výhodnou úrokovou sazbou, který je v současnosti dostupný na českém trhu.

Poplatky za energii, vodu a další režijní náklady bytu nebudou zohledňovány, neboť předpokládáme, že budou shodné jak pro nájemní bydlení, tak pro bydlení ve vlastním bytě. Poplatky spojené se ziskem HÚ budou zohledněny v případě nájemního bydlení jako uspořené finance, které mohou být také investovány. Stejně tak budou investovány roční platby daně z nemovitosti, kterou platí pouze vlastník bytu a nájemník je tohoto poplatku ušetřen.

Pro výpočet budou použity vzorce zapsané v kapitole 2 (Základní pojmy) a pomocí těchto vzorců bude vytvořen jednoduchý program v MS Excel 2010, který při různých parametrech zodpoví otázku, zda je výhodnější pronájem nebo koupě bytu na hypotéku.

3.2.1.1 Investice ve formě hypotečního úvěru

Jako první jsou zvoleny požadované parametry pro hypoteční úvěr, kterými jsou výše hypotečního úvěru (pro tento případ je uvažováno 100% zajištění hypotečním úvěrem) a doba, na kterou byl tento úvěr poskytnut. Hypoteční banka jako nejvýhodnější dobu fixace úrokové sazby doporučila 5 let, kde je úroková sazba stanovena na 4,79 % p.a. [5]. V konkrétním příkladu jsou zadány tyto parametry:

Cena bytu na prodej	**1 879 000 Kč**
Doba poskytnuté hypotéky [roky]	20
Doba poskytnuté hypotéky [měsíce]	240
Doba fixace [roky]	5
Doba fixace [měsíce]	60
Úroková sazba hypotéky p.a.	4,79%
Úroková sazba používaná pro měsíční splátky: $i^{(12)}/12$	0,40%

Tabulka k výpočtům 1

Z těchto údajů je získána po úpravě vzorce (5) splátka *K*, která je platná pro dobu fixace a kterou musí investor měsíčně platit. V tomto případu měsíčních plateb je p rovno hodnotě 12.

$$PV = K \cdot a_{n\rceil} = K \cdot \frac{1 - v^n}{i} = K \cdot \frac{1 - \left(1 + \frac{i^{(p)}}{p}\right)^{-np}}{\frac{i^{(p)}}{p}} \Rightarrow K = PV \cdot \frac{\frac{i^{(p)}}{p}}{1 - \left(1 + \frac{i^{(p)}}{p}\right)^{-np}}$$

Výše měsíční splátky hypotéky	12 183,63 Kč

Tabulka k výpočtům 2

Každý hypoteční úvěr je spojen s měsíčními poplatky, které si banka účtuje za vedení a správu HÚ a samozřejmě také za povinné pojištění pro případ nenadálé události. Hypoteční banka nabízí 3 možnosti pojištění [22], které si klient může zvolit. Pojištění pro případ smrti nebo trvalé invalidity, pojištění pro případ smrti nebo trvalé invalidity a neschopnosti splácet či pojištění pro případ smrti nebo trvalé invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání. Poslední dvě možnosti nejsou povinné a klient musí počítat s navýšením částky pojištění v případě výběru jedné z nich. V příkladu bylo použito základní povinné pojištění[2]. Těmito poplatky se navýšila měsíční splátka bance.

Měsíční vedení a správa hypotéky	150,00 Kč
Měsíční platba pojištění	542,68 Kč
Měsíční platba bance	**12 876,31 Kč**

Tabulka k výpočtům 3

Jednorázové poplatky spojené s udělením hypotečního úvěru byly vypočteny na částku 9 416 Kč.

Ocenění bytové jednotky	1 900,00 Kč

[2] Hypoteční banka stanovuje výši pojištění hypotečního úvěru takto: Měsíční splátka pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity = (měsíční splátka hypotéky + poplatek za správu účtu)*4,4 % [22].

Zpracování hypotéčního úvěru	7 516,00 Kč
Celkově za vyřízení hypotéky	**9 416,00 Kč**

Tabulka k výpočtům 4

Daň z nemovitosti, jež se skládá z daně ze stavby a daně z pozemku, je placena každoročně a je vyměřena individuálně podle velikosti bytu a podílu zastavěného pozemku. Také je zde důležitým faktorem koeficient[3], který je určen pro každou oblast města jinak.

Daň z nemovitosti	558,00 Kč

Tabulka k výpočtům 5

Výše daně z nemovitosti se v průběhu 20 let může změnit, avšak nenavýší se natolik, aby výrazně ovlivnila rozhodování výhodnosti bydlení.

Po uplynutí doby fixace úrokové sazby banka nabídne klientovi novou úrokovou sazbu. V současné době však nelze určit, jak se úroková sazba změní, a tak bylo zvoleno několik možností, pomocí kterých je změna hodnocena. Po uplynutí 5leté fixační doby budou počítány nové měsíční splátky ze zbývajícího dluhu hypotečního úvěru. Tyto měsíční splátky se mění v závislosti na měnících se úrokových sazbách.

Zbylý dluh bance	**1 562 208,75 Kč**		
Zbývající doba splácení [roky]	15		
Zbývající doba splácení [měsíce]	180		
Nová úroková sazba p.a.	4,40%	4,60%	4,80%
Nová úroková sazba používaná pro měsíční splátky	0,37%	0,38%	0,40%
Nová výše měsíční splátky hypotéky	11 871,11 Kč	12 030,79 Kč	12 191,70 Kč
Měsíční vedení a správa hypotéky	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční platba pojištění	528,93 Kč	535,95 Kč	543,03 Kč
Měsíční platba bance	**12 550,04 Kč**	**12 716,74 Kč**	**12 884,74 Kč**

Tabulka k výpočtům 6

Zbylý dluh bance	**1 562 208,75 Kč**		
Zbývající doba splácení [roky]	15		
Zbývající doba splácení [měsíce]	180		
Nová úroková sazba p.a.	5,00%	5,20%	5,40%
Nová úroková sazba používaná pro měsíční splátky	0,42%	0,43%	0,45%
Nová výše měsíční splátky hypotéky	12 353,85 Kč	12 517,22 Kč	12 681,80 Kč
Měsíční vedení a správa hypotéky	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční platba pojištění	550,17 Kč	557,36 Kč	564,60 Kč
Měsíční platba bance	**13 054,02 Kč**	**13 224,57 Kč**	**13 396,40 Kč**

Tabulka k výpočtům 7

[3] Koeficient (podle § 11 odst. 3 a 4 zákona) pro výpočet daně z nemovitosti se nejčastěji pohybuje v závislosti na velikosti města, resp. obce, a také na oblasti, kde se byt ve městě nachází. Pro byt, který je posuzován je tento koeficient podle zdroje [23] stanoven ve výši 4,5.

Změnou úrokových sazeb po době fixace se samozřejmě mění i RPSN jednotlivých možností hypotečního úvěru, neboť dochází i ke změně měsíčních plateb pojištění HÚ.

Úroková sazba po uplynutí doby fixace	4,40%	4,60%	4,80%
RPSN	**5,45%**	**5,55%**	**5,66%**

Tabulka k výpočtům 8

Úroková sazba po uplynutí doby fixace	5,00%	5,20%	5,40%
RPSN	**5,77%**	**5,88%**	**5,98%**

Tabulka k výpočtům 9

Z těchto tabulek je patrné, že změna úrokových sazeb o 0,2 procentního bodu způsobí při dalších neměnných parametrech změnu RPSN přibližně o 0,11 procentního bodu.

Každý klient, kterému byl poskytnut hypoteční úvěr má nárok na odpočet úroků z úvěru z daní z příjmu až do výše stanovené zákonem [14]. Každý rok klient získá od banky výpis, kolik zaplatil pouze na úrocích a tuto částku pak může uplatnit v odpočtech.

Za předpokladu, že byl byt pořízen v lednu 2012, je využit dvakrát odpočet dle současných pravidel a zbylých 18 let se bude řídit dle daňové reformy, která vejde v platnost 1. 1. 2014. V současnosti nejsou další připravované varianty daňové reformy, a tak nejsou předpokládány nějaké další změny.

Jelikož možnost odpočtu úroků z úvěru od základu daně nastává pouze v případě nákupu bytu na hypotéku a nikoliv v případě nájemního bydlení. Proto bude uvažováno, že majitel bytu bude ušetřené finance, které nájemník zaplatí státu, investovat například do ročních termínovaných vkladů, které mají vyšší míru zhodnocení nežli například spořicí účty. K tomuto účelu byla vybrána bankovní instituci Zuno, která nabízí roční termínované vklady s úrokovou sazbou 2,7 % bez jakýchkoli poplatků za založení, zrušení či vedení [24]. Tato úroková sazba je výhodnější než úroková sazba Zuno spoření 2 % p.a. [26] s denním připisováním úroků, která odpovídá roční efektivní úrokové míře 2,02 %. Investována bude na počátku každého roku ušetřená částka spolu s již zhodnocenou investicí z předešlého roku.

Zhodnocení finančních prostředků je zobrazeno v následujících tabulkách pro různé hodnoty úrokových sazeb.

Úroková sazba hypotéky po období fixace	**4,40%**	**4,60%**	**4,80%**
Zhodnocení ušetřených peněz do roku 2031	251 964,60 Kč	258 933,78 Kč	265 953,28 Kč

Tabulka k výpočtům 10

Úroková sazba hypotéky po období fixace	**5,00%**	**5,20%**	**5,40%**
Zhodnocení ušetřených peněz do roku 2031	273 022,85 Kč	280 142,24 Kč	286 578,61 Kč

Tabulka k výpočtům 11

V oblasti nemovitostí samozřejmě dochází ke změnám hodnoty majetku, a tak lze říci, že koupí bytu majitelé trvale investovali za předpokladu růstu cen nemovitostí. V každé lokalitě roste tržní

hodnota nemovitostí různým tempem, a tak je v práci předpokládaný růst cen nemovitostí stejným tempem jako roční míra inflace. Z důvodu dlouhodobého horizontu investice budou brány v úvahu inflační cíle, které vyhlašuje ČNB. Od ledna 2010 je v platnosti inflační cíl 2 % a ČNB uvádí, že bude usilovat o to, aby se skutečná hodnota inflace nelišila od cíle o více než 1% bod na obě strany [25]. Konečná hodnota bytu je vypočtena pomocí vzorce.

$$FV = PV \cdot (1 + i)^n \tag{10}$$

Míra inflace	2,00%
Zhodnocení nemovitosti	2 792 095,16 Kč

Tabulka k výpočtům 12

Jestliže bylo uvažováno, že se byt v průběhu 20 let zhodnotí, musí se brát v úvahu i fakt, že se v průběhu těchto let také opotřebuje či zastará. Z předpokladu, že byt je projektován na 100 let a při koupi byl zcela nový, v horizontu 20 let zastará o pětinu hodnoty. Takto je získána výsledná budoucí hodnota bytu, který si investor koupil.

Pokles hodnoty bytu o	20,00%
Hodnota bytu po 20 letech	2 233 676,13 Kč

Tabulka k výpočtům 13

Výslednou hodnotu investice, kterou získá klient po 20 letech, je pak určena součtem hodnoty bytu a investice, kterou majitel nemovitosti získal díky ušetřeným financím při odpočtu úroků z úvěru od základu daně.

Úroková sazba po uplynutí doby fixace	**4,40%**	**4,60%**	**4,80%**
Výsledná hodnota bytu a investice (HÚ)	2 485 640,73 Kč	2 492 609,90 Kč	2 499 629,41 Kč

Tabulka k výpočtům 14

Úroková sazba po uplynutí doby fixace	**5,00%**	**5,20%**	**5,40%**
Výsledná hodnota bytu a investice (HÚ)	2 506 698,98 Kč	2 513 818,37 Kč	2 520 254,74 Kč

Tabulka k výpočtům 15

3.2.1.2 Investice ve formě nájemného

Pro byt, který je možné si najmout, byla 24. 4. 2012 stanovena výše ceny nájemného na 9 000 Kč. Rozdíl mezi měsíční splátkou hypotečního úvěru a nájemného klient investuje se zhodnocením ve výši 2 %, kterou nabízí spořicí účet banky Zuno [26]. Tato banka byla vybrána z důvodu nabídky služeb zdarma a také kvůli dennímu připisování úroků ze spořené částky.

Výše měsíčního nájmu	9 000,00 Kč
Možnost měsíční investice	3 876,31 Kč
Úroková sazba p.a.	2,00%
Úroková sazba pro denní investování	2,00%
Budoucí hodnota měsíčních investicí	**244 400,76 Kč**

Tabulka k výpočtům 16

Tato částka byla vypočtena pomocí vzorce (7) pro budoucí hodnotu uvedeného v kapitole Základní pojmy.

Po uplynutí doby fixace se mohou úrokové sazby HÚ měnit a s největší pravděpodobností se změní. Tímto se samozřejmě změní i rozdíl mezi měsíční splátkou HÚ a měsíční hodnotou nájmu. Proto se také změní částka, kterou může klient investovat. Tyto změny jsou zaznamenané v tabulkách.

Po období fixace	4,40%	4,60%	4,80%
Výše měsíčního nájmu	9 000,00 Kč	9 000,00 Kč	9 000,00 Kč
Možnost měsíční investice	3 550,04 Kč	3 716,74 Kč	3 884,74 Kč
Úroková sazba	2,00%	2,00%	2,00%
Úroková sazba pro měsíční investování	2,00%	2,00%	2,00%
Budoucí hodnota měsíční investice	**744 582,59 Kč**	**779 547,58 Kč**	**814 782,92 Kč**

Tabulka k výpočtům 17

Po období fixace	5,00%	5,20%	5,40%
Výše měsíčního nájmu	9 000,00 Kč	9 000,00 Kč	9 000,00 Kč
Možnost měsíční investice	4 054,02 Kč	4 224,57 Kč	4 396,40 Kč
Úroková sazba	2,00%	2,00%	2,00%
Úroková sazba pro měsíční investování	2,00%	2,00%	2,00%
Budoucí hodnota měsíční investice	**850 287,41 Kč**	**886 059,83 Kč**	**922 098,90 Kč**

Tabulka k výpočtům 18

Samozřejmě je nutné zohlednit i poplatky spojené se získáním HÚ, které klient v nájemním bydlení ušetří, a tak je může investovat. Jedná se o poplatky jednorázové, které ušetří hned v počátku a následně také o poplatky roční, kterými je myšlena daň z nemovitosti, kterou klient v nájmu platit nemusí, jelikož není vlastníkem bytu.

Jednorázové poplatky, které si banka účtuje za vyřízení hypotečního úvěru, mohou být investovány do termínovaného vkladu na 3 roky u banky Zuno [24] při současné úrokové míře 3,1 % p.a. Vázaností na 3 roky tak bylo docíleno vyšší úrokové míry. Po vypršení doby vkladu jsou získané finance opět investovány na další 3 roky. Na poslední 2 roky investuje klient do ročních termínovaných vkladů s úrokovou sazbou 2,7 % p.a.

Investice jednorázových poplatků	
Ušetřené poplatky za vyřízení hypotéky	9 416,00 Kč
Zhodnocení v době fixace	**11 927,77 Kč**

Tabulka k výpočtům 19

Taktéž bude investována i každoroční daň z nemovitosti.

Investice ročních úspor	
Roční úspory oproti hypotéce	558,00 Kč
Efektivní úroková míra roční	2,70%
Zhodnocení	**14 544,41 Kč**

Tabulka k výpočtům 20

Nyní lze již rozhodnout, zda je výhodnější si byt koupit za pomoci hypotečního úvěru, nebo si byt pouze pronajmout a investovat rozdíl mezi splátkami.

Z výpočtů aplikovaných na reálnou situaci na trhu s nemovitostmi v Plzni jednoznačně vyplývá, že výhodnější variantou je byt koupit, neboť budoucí hodnota investice do bytu je vyšší nežli zhodnocení investice ušetřených prostředků v případě platby nájemného, a to ve všech uvažovaných možnostech změn úrokových sazeb.

Úroková sazba po uplynutí doby fixace	4,40%	4,60%	4,80%
Výsledná hodnota bytu a investice (HÚ)	**2 485 640,73 Kč**	**2 492 609,90 Kč**	**2 499 629,41 Kč**
Celkové zhodnocení financí (nájem)	**1 015 455,53 Kč**	**1 050 420,52 Kč**	**1 085 655,86 Kč**

Tabulka k výpočtům 21

Úroková sazba po uplynutí doby fixace	5,00%	5,20%	5,40%
Výsledná hodnota bytu a investice (HÚ)	**2 506 698,98 Kč**	**2 513 818,37 Kč**	**2 520 254,74 Kč**
Celkové zhodnocení financí (nájem)	**1 121 160,35 Kč**	**1 156 932,77 Kč**	**1 192 971,84 Kč**

Tabulka k výpočtům 22

Z těchto výsledků je zřejmé, že rozdíl mezi budoucí hodnotou bytu spolu s investicí odpočtů od daně a investice ušetřených prostředků v případě platby nájemného je opravdu velký a pro investora je tak výhodnější koupě vlastního bytu na hypotéku.

Významnou finanční úlevou je při koupi bytu s HÚ také možnost odpočtu úroků z hypotečního úvěru od základu daně. V případě koupě bytu v hodnotě 1 879 000 Kč si investor za současných podmínek může v průběhu 20 let odepsat z daní více než 250 000 Kč. To vše je také způsobeno daňovou reformou [18], která zvýhodní klienty s nižšími HÚ.

3.3 Citlivostní analýza

Rozhodnutí, zda je výhodnější byt koupit nebo platit nájemné, ovlivňuje celá řada parametrů. V předchozí části byla hodnocena tato situace pro konkrétní případ 2 bytů a nabídky hypotečního úvěru jedné bankovní instituce. Existuje však větší variabilita v rozhodování, a tak bude provedena citlivostní analýzu jednotlivých parametrů.

3.3.1 Citlivost na cenu nemovitosti

Pro konkrétní případ byl pro porovnání vybrán byt v atraktivní lokalitě v novostavbě, jehož cena byla určena na 1 879 000 Kč. V nabídce realitních kanceláří však lze nalézt různorodé nemovitosti s odlišnými cenami. Proto budou zobrazeny tabulky s citlivostí měsíčních splátek bance, poplatků za poskytnutí úvěru a výsledné hodnoty investice do bytu na změnu ceny nemovitosti pro koupi při zachování ostatních parametrů jako jsou například úrokové sazby.

Cena bytu na prodej	**1 250 000 Kč**	**1 879 000 Kč**	**2 000 000 Kč**
Úroková sazba hypotéky p.a.	4,79%	4,79%	4,79%
Měsíční platba bance v období fixace	8 618,35 Kč	12 876,31 Kč	13 695,40 Kč
Celkově za vyřízení hypotéky	6 900,00 Kč	9 416,00 Kč	9 900,00 Kč
Nová úroková sazba p.a.	4,40%	4,40%	4,40%
Měsíční platba bance po období fixace	8 401,30 Kč	12 550,04 Kč	13 348,12 Kč
Výsledná hodnota bytu a investice (HÚ)	1 654 160,61 Kč	2 485 640,73 Kč	2 642 251,27 Kč
RPSN	5,53%	5,45%	5,44%

Tabulka citlivosti 1: Změna ceny nemovitosti při úrokové sazbě 4,40 % po období fixace. Vlastní zpracování.

Cena bytu na prodej	**1 250 000,00 Kč**	**1 879 000,00 Kč**	**2 000 000,00 Kč**
Úroková sazba hypotéky p.a.	4,79%	4,79%	4,79%
Měsíční platba bance v období fixace	8 618,35 Kč	12 876,31 Kč	13 695,40 Kč
Celkově za vyřízení hypotéky	6 900,00 Kč	9 416,00 Kč	9 900,00 Kč
Nová úroková sazba p.a.	5,40%	5,40%	5,40%
Měsíční platba bance po období fixace	8 964,34 Kč	13 396,40 Kč	14 248,99 Kč
Výsledná hodnota bytu a investice (HÚ)	1 677 674,83 Kč	2 520 254,74 Kč	2 676 630,31 Kč
RPSN	6,07%	5,98%	5,97%

Tabulka citlivosti 2: Změna ceny nemovitosti při úrokové sazbě 5,40 % po období fixace. Vlastní zpracování.

Za všech takovýchto podmínek se investor bude rozhodovat pro koupi bytu do soukromého vlastnictví. Pokud by však byla uvažována také změna nájmu, může se klient rozhodnout opačně. Za podmínek vysoké kupní ceny nemovitosti (2 000 000 Kč), nejvyšší uvažované úrokové míře po době fixace (5,40 %) a značném poklesu nájmu na 4 000 Kč měsíčně se vyplatí bydlet v nájmu a ušetřené peníze investovat, neboť by byly zhodnoceny na 2 787 997,68 Kč, což převyšuje hodnotu investice do bytu.

3.3.2 Citlivost na daňové odpočty úroků z hypotečního úvěru

Vláda České republiky stanovuje možnosti odpočtů úroků z hypotečního úvěru, a jak je uvedeno v odstavci 2.5.4, může tyto podmínky upravit. V roce 2011 odsouhlasila úpravu ve formě snižování možného odpočtu z důvodu zisku finančních prostředků do státního rozpočtu. Proto je provedena

citlivostní analýza pro další možné snížení odpočtu úroků z úvěru od daně z příjmu a také úplné zrušení této možnosti zvýhodnění hypotečních úvěrů.

Budou-li uvažovány parametry bytu, který byl zkoumán, lze hodnotit citlivost na odpočty úroků z hypotečního úvěru při změnách maximálního možného ročního odpočtu a změnách vyhlášené daňové sazby. Jako hodnoty daňových sazeb byla zvolena současná daňová sazba, sazba, která vejde v platnost 1. 1. 2014 [10] a také daňová sazba 20 %.

daňová sazba	15,00%	19,00%	20,00%
maximální možný odpočet úroků z úvěru: 80 000 Kč ročně			
maximální snížení daně o	12 000,00 Kč	15 200,00 Kč	16 000,00 Kč
úspora na daních za 20 let (z příkladu)	145 669,89 Kč	184 515,19 Kč	194 226,52 Kč
možný zisk z investice po 20 letech (při úrokové sazbě 4,40% po době fixace)	204 335,27 Kč	258 824,68 Kč	272 447,03 Kč
možný zisk z investice po 20 letech (při úrokové sazbě 5,40% po době fixace)	232 240,46 Kč	293 438,69 Kč	308 882,83 Kč
maximální možný odpočet úroků z úvěru: 40 000 Kč ročně			
maximální snížení daně o	6 000,00 Kč	7 600,00 Kč	8 000,00 Kč
úspora na daních za 20 let (z příkladu)	99 042,33 Kč	125 453,61 Kč	132 056,44 Kč
možný zisk z investice po 20 letech (při úrokové sazbě 4,40% po době fixace)	134 308,34 Kč	170 123,90 Kč	179 077,79 Kč
možný zisk z investice po 20 letech (při úrokové sazbě 5,40% po době fixace)	140 003,32 Kč	177 337,54 Kč	186 671,09 Kč
maximální možný odpočet úroků z úvěru: 20 000 Kč ročně			
maximální snížení daně o	3 000,00 Kč	3 800,00 Kč	4 000,00 Kč
úspora na daních za 20 let (z příkladu)	55 153,44 Kč	69 861,03 Kč	73 537,92 Kč
možný zisk z investice po 20 letech (při úrokové sazbě 4,40% po době fixace)	73 265,17 Kč	92 802,55 Kč	97 686,90 Kč
možný zisk z investice po 20 letech (při úrokové sazbě 5,40% po době fixace)	74 549,28 Kč	94 429,09 Kč	99 399,04 Kč

Tabulka citlivosti 3: Změna daňových odpočtů. Vlastní zpracování.

V tabulce jsou zobrazeny 3 varianty výše maximálního možného odpočtu úroků z úvěru, a to odpočet maximálně 80 000 Kč, který bude aktuální od 1. 1. 2014, 40 000 Kč a 20 000 Kč. Lze říci, že v průběhu 20 let činí tyto změny nezanedbatelné částky. Zatímco při současné daňové sazbě 15 % a maximálním možném odpočtu 80 000 Kč ročně by rodina ušetřila 145 669,89 Kč za 20 let trvání úvěru, které by dále mohla investovat, při maximálním možném odpočtu 20 000 Kč by ušetřila pouze 55 153,44 Kč.

Při sestavování daňové reformy uvažovalo ministerstvo financí také o úplném zrušení možnosti odpočtu úroků z HÚ a úvěru ze stavebního spoření [29]. Tato myšlenka nebyla schválena, ale pokud by k tomu došlo, klienti bankovních institucí, kteří žádají o hypoteční úvěr, by si značně pohoršili. V případě posuzovaného bytu o částku mezi 180 319,35 Kč a 207 540,63 Kč v závislosti na výši úrokové sazby po uplynutí doby fixace.

3.3.3 Citlivost na dobu splácení hypotečního úvěru

Ve výpočtech bylo zatím počítáno s dobou splácení 20 let, která je dle pracovnice Hypoteční banky volena nejčastěji. Klient se však může rozhodnout podle svých finančních možností na době splácení od 5 do 30 let. Vykonává-li klient práci, která je nadprůměrně ohodnocena, může si dovolit zkrátit dobu úvěru za cenu vyšší měsíční splátky.

Doba poskytnuté hypotéky [roky]	10	20	30
Cena bytu na prodej	1 879 000 Kč	1 879 000 Kč	1 879 000 Kč
Úroková sazba hypotéky p.a.	4,79%	4,79%	4,79%
Měsíční platba bance v době fixace	20 762,44 Kč	12 876,31 Kč	10 436,98 Kč
Nová úroková sazba p.a.	4,40%	4,40%	4,40%
Měsíční platba bance po době fixace	20 567,53 Kč	12 550,04 Kč	10 037,40 Kč
Výsledná hodnota bytu a investice (HÚ)	2 068 710,29 Kč	2 485 640,73 Kč	2 707 489,20 Kč
RPSN	5,92%	5,45%	5,31%

Tabulka citlivosti 4: Změna doby splácení při úrokové sazbě 4,40 % po době fixace. Vlastní zpracování.

Doba poskytnuté hypotéky [roky]	10	20	30
Cena bytu na prodej	1 879 000 Kč	1 879 000 Kč	1 879 000 Kč
Úroková sazba hypotéky p.a.	4,79%	4,79%	4,79%
Měsíční platba bance v době fixace	20 762,44 Kč	12 876,31 Kč	10 436,98 Kč
Nová úroková sazba p.a.	5,40%	5,40%	5,40%
Měsíční platba bance po době fixace	21 069,59 Kč	13 396,40 Kč	11 078,30 Kč
Výsledná hodnota bytu a investice (HÚ)	2 039 709,84 Kč	2 520 254,74 Kč	2 752 914,40 Kč
RPSN	6,57%	5,98%	5,74%

Tabulka citlivosti 5: Změna doby splácení při úrokové sazbě 5,40 % po době fixace. Vlastní zpracování.

Zde je vidět, že změnou doby splácení hypotečního úvěru se nezmění jen výše měsíční splátky, ale také výsledná hodnota bytu, která se každých 10 let více a více zhodnocuje. Změnou doby splatnosti se mění také RPSN úvěru, které je vyšší při kratší době splácení.

Při takovýchto změnách doby splácení se nijak nemění výhodnost koupě vlastní nemovitosti, avšak pokud by byl klient schopen splatit hypoteční úvěr v horizontu 5 let s měsíčními splátkami 36 987,41 Kč po celou dobu trvání úvěru, bylo by pro něho výhodnější si byt najmout a investovat rozdíl mezi měsíčním nájmem a splátkou hypotéky na zmíněný spořicí účet.

3.3.4 Citlivost na změnu inflace

Doposud bylo počítáno s inflačním cílem 2 %, který stanovila ČNB [25]. V průběhu 20 let se však inflace bude měnit.

Cena bytu na prodej	1 879 000 Kč	1 879 000 Kč	1 879 000 Kč	1 879 000 Kč
Doba poskytnuté hypotéky [roky]	20	20	20	20
Míra inflace	1,00%	1,50%	2,00%	2,50%
Výsledná hodnota bytu a investice (HÚ)	2 086 154,27 Kč	2 276 557,05 Kč	2 485 640,73 Kč	2 715 132,83 Kč

Tabulka citlivosti 5: Změna inflace. Vlastní zpracování.

Cena bytu na prodej	**1 879 000 Kč**	**1 879 000 Kč**	**1 879 000 Kč**
Doba poskytnuté hypotéky [roky]	20	20	20
Míra inflace	3,00%	3,50%	4,00%
Výsledná hodnota bytu a investice (HÚ)	2 966 911,01 Kč	3 243 015,22 Kč	3 545 660,91 Kč

Tabulka citlivosti 6: Změna inflace. Vlastní zpracování.

Změna inflace nemá na rozhodování, zda si byt koupit či najmout, velký vliv. Inflace zvyšuje hodnotu nemovitosti v osobním vlastnictví, ale neovlivňuje možnosti nájemního bydlení. Nájemní bydlení by bylo výhodnější v případě poklesu cen nemovitostí v průběhu 20 let. Tato varianta není zcela vyloučena, jak jsme se mohli přesvědčit v několika uplynulých letech (dle [30] od roku 2008). Aby byl výhodnější nájem, musela by cena nemovitostí klesat s mírou -3 % po dobu 20 let.

3.3.5 Citlivost na úrokové sazby pro investování

Pro investování ušetřených finančních prostředků byla vybrána banka Zuno, která nabízí spořicí účet s úrokovou mírou 2 % p.a. s denním připisováním [26] a termínovaný vklad téže banky s úrokovou sazbou 2,7 % p.a. pro roční vklad a 3,1 % p.a. pro vklad na 3 roky [24]. Tato banka byla vybrána, protože si neúčtuje poplatky za založení účtu, zrušení účtu či vedení účtu a je tak dostupná každému, kdo nechce platit zbytečné poplatky.

Investor si však může vybrat dle svého uvážení jakoukoliv možnost investování. Pokud je ekonomicky gramotný a vyzná se například v investování na burze, je možné, že získá vyšší úrokovou míru, se kterou bude zhodnocovat své peníze.

Možnost měsíční investice	3 876,31 Kč	3 876,31 Kč	3 876,31 Kč	3 876,31 Kč
Úroková sazba p.a.	**1,50%**	**2,00%**	**2,50%**	**3,00%**
Zhodnocení	241 371,21 Kč	244 400,76 Kč	247 481,16 Kč	250 613,39 Kč
Ušetřené poplatky za vyřízení hypotéky	9 416,00 Kč	9 416,00 Kč	9 416,00 Kč	9 416,00 Kč
Term.Vklad.- úrok na 3 roky	**2,60%**	**3,10%**	**3,60%**	**4,10%**
Term.Vklad.- úrok na 1 rok	**2,10%**	**2,70%**	**3,20%**	**3,70%**
Zhodnocení	11 927,77 Kč	11 927,77 Kč	12 398,93 Kč	12 886,30 Kč
Roční úspory oproti hypotéce	558,00 Kč	558,00 Kč	558,00 Kč	558,00 Kč
Efektivní úroková míra roční	**2,10%**	**2,70%**	**3,20%**	**3,70%**
Zhodnocení	13 693,76 Kč	14 544,41 Kč	15 302,46 Kč	16 108,36 Kč
Celkem zhodnoceno	**266 992,74 Kč**	**270 872,94 Kč**	**275 182,56 Kč**	**279 608,05 Kč**

Tabulka citlivosti 7: Změna investičních možností. Vlastní zpracování.

Ačkoliv si investor může polepšit přibližně o 9 000 Kč za 20 let oproti navrhovanému způsobu investování, rozhodnutí, zda je výhodnější byt koupit nebo najmout, to nezmění. Stále bude výhodnější nemovitost koupit, proto lze říci, že na změnu úrokové sazby pro investování není model příliš citlivý.

Citlivost na změnu úrokové sazby nabízené pro hypoteční úvěr bude provedena ve formě výběru nejvýhodnější nabídky hypotečního úvěru na českém trhu HÚ v následující kapitole pro HÚ zajišťující 100 % hodnoty nemovitosti.

Z provedené citlivostní analýzy vyplývá, že rozhodnutí koupě bytu versus nájem bytu je nejvíce citlivé na změnu doby splácení HÚ či změnu inflace, zatímco změna úrokové sazby na investování toto rozhodnutí příliš neovlivní.

4 Možnosti koupě bytu

Jestliže se klient po předešlé analýze rozhodne pro koupi bytu do osobního vlastnictví a nemá dostatek vlastních finančních prostředků na uskutečnění tohoto záměru, může zažádat o úvěr u některé z bankovních institucí na trhu. Jedná-li se o účelový úvěr na bydlení, nejvýhodněji si může půjčit díky hypotečnímu úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření, které nabízejí nižší úrokové sazby než běžné spotřebitelské úvěry. Avšak chce-li klient zažádat o úvěr ze stavebního spoření, musí splňovat podmínky pro získání úvěru dané stavební spořitelnou. Každá stavební spořitelna uvádí tyto podmínky trochu odlišné, ale odvíjí se od stejného základu, který je popsán v kapitole Základních pojmů.

4.1 Financování hypotečním úvěrem

Za první klienty je uvažován mladý pár, který si krátce po vystudování našel práci a uvažuje o koupi vlastního bydlení. Nemají žádné jiné závazky v podobě úvěrů, avšak také nemají žádné stavební spoření ani větší částku v hotovosti, kterou by mohli použít na částečné financování nemovitosti. Jsou tedy zcela odkázáni na hypoteční úvěr, který by měl zajistit 100 % ceny nemovitosti.

Před rozhodnutím, u které bankovní instituce klient zažádá o hypoteční úvěr, bude provedena analýza tří nabídek, které se aktuálně vyskytují na našem trhu. Pro toto porovnání jsou vybrány nabídky Hypoteční banky (HB), České spořitelny (ČS) a Komerční banky (KB) jako zástupců bankovních domů, které hypoteční úvěr nabízejí a jsou největšími konkurenty na českém trhu.

Základní finanční údaje k nabídkám hypotečních úvěrů můžeme zobrazit v tabulce:

	HB	ČS	KB
Hypoteční úvěr (100 %)	**1 879 000,00 Kč**	**1 879 000,00 Kč**	**1 879 000,00 Kč**
Doba poskytnutí úvěru (roky)	20	20	20
Doba fixace úrokové sazby (roky)	5	5	5
Fixní úroková sazba	4,79 %	3,19%	4,49%
Měsíční splátka hypotéky	**12 183,63 Kč**	**10 600,51 Kč**	**11 877,34 Kč**
Jednorázové poplatky spojené s hypotečním úvěrem			
Zpracování hypotečního úvěru	7 516,00 Kč	---	2 900,00 Kč
Ocenění bytové jednotky	1 900,00 Kč	3 900,00 Kč	3 500,00 Kč
Hypotéka až do 100 % hodnoty nemovitosti	---	3 000,00 Kč	---
Celkové jednorázové náklady	**9 416,00 Kč**	**6 900,00 Kč**	**6 400,00 Kč**
Poplatky spojené s hypotečním úvěrem - měsíční			
Vedení a správa úvěru	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Pojištění úvěru	542,68 Kč	700,87 Kč	470,00 Kč
Celkové měsíční náklady	**692,68 Kč**	**850,87 Kč**	**620,00 Kč**

Tabulka k výpočtům 23

Z těchto zobrazených hodnot lze vidět značný rozdíl mezi úrokovými sazbami na dobu 5 let jednotlivých bank. Česká spořitelna nabízí úrokovou sazbu o více než 1 procentní bod nižší. Na druhou stranu je jedinou bankou, která si účtuje jednorázový poplatek za hypoteční úvěr

zajišťující 100 % hodnoty nemovitosti. Vysokou položku tvoří v jednorázových poplatcích částka za zpracování hypotečního úvěru u Hypoteční banky. Toto je způsobeno tím, že HB si účtuje procentní podíl z poskytnutého úvěru, zatímco Komerční banka používá jednotnou částku pro jakoukoli výši HÚ a Česká spořitelna dokonce zpracuje hypoteční úvěr zdarma.

Z těchto údajů je možné jednoduše spočítat, kolik klient přesně zaplatí za poskytnutý úvěr 1 879 000 Kč po 20 letech u jednotlivých bank. Je přitom počítáno s 5letou dobou fixace úrokové sazby a následně zkoumáno více možností úrokových sazeb na zbylých 15 let. Vše se také odvíjí od zbývajícího dluhu hypotečního úvěru po 5 letech.

	HB	ČS	KB
Zbývající dluh (po období fixace)	**1 562 208,75 Kč**	**1 514 886,10 Kč**	**1 553 645,03 Kč**

Tabulka k výpočtům 24

Pro jednotlivé banky budou vypočteny celkové sumy finančních prostředků, které bude muset klient vynaložit v případě, že si vybere jednu z nich, pro hypoteční úvěr.

HB	4,40%	4,60%	4,80%
Měsíční splátka hypotéky	11 871,11 Kč	12 030,79 Kč	12 191,70 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	528,93 Kč	535,95 Kč	543,03 Kč
Klient celkově zaplatí za hypotéku	**3 041 000,74 Kč**	**3 071 007,96 Kč**	**3 101 247,19 Kč**
Z toho poplatky	173 183,94 Kč	174 448,61 Kč	175 723,06 Kč
Z toho úroky	988 816,80 Kč	1 017 559,35 Kč	1 046 524,13 Kč
RPSN	**5,45%**	**5,55%**	**5,66%**

Tabulka k výpočtům 25

HB	5,00%	5,20%	5,40%
Měsíční splátka hypotéky	12 353,85 Kč	12 517,22 Kč	12 681,80 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	550,17 Kč	557,36 Kč	564,60 Kč
Klient celkově zaplatí za hypotéku	**3 131 717,41 Kč**	**3 162 417,56 Kč**	**3 193 346,56 Kč**
Z toho poplatky	177 007,25 Kč	178 301,12 Kč	179 604,64 Kč
Z toho úroky	1 075 710,16 Kč	1 105 116,44 Kč	1 134 741,92 Kč
RPSN	**5,77%**	**5,88%**	**5,98%**

Tabulka k výpočtům 26

ČS	3,00%	3,10%	3,20%
Měsíční splátka hypotéky	10 461,53 Kč	10 534,54 Kč	10 607,86 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	700,87 Kč	700,87 Kč	700,87 Kč
Klient celkově zaplatí za hypotéku	**2 730 213,28 Kč**	**2 743 355,40 Kč**	**2 756 552,91 Kč**
Z toho poplatky	211 108,08 Kč	211 108,08 Kč	211 108,08 Kč
Z toho úroky	640 105,20 Kč	653 247,32 Kč	666 444,83 Kč
RPSN	**4,09%**	**4,14%**	**4,19%**

Tabulka k výpočtům 27

ČS	3,40%	3,60%	3,80%
Měsíční splátka hypotéky	10 755,42 Kč	10 904,20 Kč	11 054,21 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	700,87 Kč	700,87 Kč	700,87 Kč
Klient celkově zaplatí za hypotéku	**2 783 113,72 Kč**	**2 809 895,02 Kč**	**2 836 896,05 Kč**
Z toho poplatky	211 108,08 Kč	211 108,08 Kč	211 108,08 Kč
Z toho úroky	693 005,64 Kč	719 786,94 Kč	746 787,97 Kč
RPSN	**4,29%**	**4,40%**	**4,50%**

Tabulka k výpočtům 28

KB	4,10%	4,30%	4,50%
Měsíční splátka hypotéky	11 570,14 Kč	11 727,09 Kč	11 885,28 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	470,00 Kč	470,00 Kč	470,00 Kč
Klient celkově zaplatí za hypotéku	**2 950 465,10 Kč**	**2 978 716,81 Kč**	**3 007 190,93 Kč**
Z toho poplatky	155 200,00 Kč	155 200,00 Kč	155 200,00 Kč
Z toho úroky	916 265,10 Kč	944 516,81 Kč	972 990,93 Kč
RPSN	**5,05%**	**5,16%**	**5,26%**

Tabulka k výpočtům 29

KB	4,70%	4,90%	5,10%
Měsíční splátka hypotéky	12 044,70 Kč	12 205,35 Kč	12 367,21 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	470,00 Kč	470,00 Kč	470,00 Kč
Klient celkově zaplatí za hypotéku	**3 035 886,54 Kč**	**3 064 802,68 Kč**	**3 093 938,37 Kč**
Z toho poplatky	155 200,00 Kč	155 200,00 Kč	155 200,00 Kč
Z toho úroky	1 001 686,54 Kč	1 030 602,68 Kč	1 059 738,37 Kč
RPSN	**5,37%**	**5,47%**	**5,57%**

Tabulka k výpočtům 30

Z Tabulek k výpočtům 25 – 30 lze vyhodnotit hypoteční úvěr České spořitelny jako nejvýhodnější, neboť za dobu 20 let zaplatí klient nejmenší částku při úvěru 1 879 000 Kč. Stejně tak zde bylo vypočteno nejnižší RPSN z uvedených nabídek, které je signálem výhodnosti. Avšak navzdory tomu klient u ČS zaplatí nejvíce za poplatky spojené s hypotečním úvěrem. Výhodnost této hypotéky je tak způsobena nejnižší úrokovou sazbou. Proto, pokud by si klient sjednával HÚ u této banky, bylo by výhodné předem smluvně dohodnout maximální navýšení úrokové sazby po uplynutí doby fixace. Pokud by se úroková sazba pohybovala v přibližně stejné výši jako u ostatních bank, byl by HÚ od ČS kvůli poplatkům nevýhodný.

4.2 Financování hypotečním úvěrem a vlastními zdroji

Varianta, kdy má klient naspořené vlastní finanční prostředky, které může uvolnit na koupi bytu v kombinaci s hypotečním úvěrem, který nepokrývá 100 % nemovitosti, je samozřejmě výhodnější. Banky nabízejí nižší úrokové sazby, neboť předpokládají, že klient je schopen šetřit a vnímají ho tedy jako spolehlivého klienta. Také v případě, kdy klient není schopen splatit úvěr, získá banka nemovitost, která má vyšší hodnotu než poskytnutý úvěr. Tímto si zaručuje zisk z ušlých úroků z poskytnutého úvěru.

Dalším klientem bude rodina se stálým měsíčním příjmem, který není zatížen splácením jiného úvěru. Tato rodina byla schopna našetřit finanční prostředky ve výši 281 850 Kč, které nyní hodlá použít k financování nového bytu. Tato částka tvoří 15 % z ceny nemovitosti, a zbylých 85 % chtějí zajistit hypotečním úvěrem, protože nemají založené stavební spoření, které by využili. Průběh hypotečního úvěru po odečtení vlastních zdrojů je zobrazen v následující tabulce.

	HB	ČS	KB
Cena nemovitosti	1 879 000,00 Kč	1 879 000,00 Kč	1 879 000,00 Kč
Vlastní zdroje	281 850,00 Kč	281 850,00 Kč	281 850,00 Kč
Hypoteční úvěr (85 %)	**1 597 150,00 Kč**	**1 597 150,00 Kč**	**1 597 150,00 Kč**
Doba poskytnutí úvěru (roky)	20	20	20
Doba fixace úrokové sazby (roky)	5	5	5
Fixní úroková sazba	3,69%	3,19%	3,49%
Měsíční splátka hypotéky	**9 419,52 Kč**	**9 010,43 Kč**	**9 254,62 Kč**
Jednorázové poplatky spojené s hypotečním úvěrem			
Zpracování hypotečního úvěru	6 388,60 Kč	---	2 900,00 Kč
Ocenění bytové jednotky	1 900,00 Kč	3 900,00 Kč	3 500,00 Kč
Celkové jednorázové náklady	**8 288,60 Kč**	**3 900,00 Kč**	**6 400,00 Kč**
Poplatky spojené s hypotečním úvěrem - měsíční			
Vedení a správa úvěru	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Pojištění úvěru	421,06 Kč	595,74 Kč	470,00 Kč
Celkové měsíční náklady	**571,06 Kč**	**745,74 Kč**	**620,00 Kč**

Tabulka k výpočtům 31

Tyto údaje opět platí pro dobu fixace úrokové sazby. Ta se po 5 letech změní a tato změna bude nasimulována pro různé možnosti úrokových sazeb. Přitom bude vycházeno ze zbylého dluhu (nesplacené jistiny), který se liší pro každý HÚ u různých bank.

	HB	ČS	KB
Zbylý dluh (po období fixace)	**1 300 590,61 Kč**	**1 287 653,19 Kč**	**1 295 455,05 Kč**

Tabulka k výpočtům 32

Z tohoto základu budou vypočteny nové splátky HÚ pro různé úrokové sazby a také zobrazena celková částka, kterou klient zaplatí za poskytnutý úvěr 1 879 000 Kč a následně kolik zaplatí klient na poplatcích a úrocích.

HB	3,30%	3,50%	3,70%
Měsíční splátka hypotéky	9 170,48 Kč	9 297,70 Kč	9 425,96 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	410,10 Kč	415,70 Kč	421,34 Kč
Klient celkově zaplatí za hypotéku	**2 359 228,41 Kč**	**2 383 134,18 Kč**	**2 407 237,25 Kč**
Z toho poplatky	143 370,35 Kč	144 377,88 Kč	145 393,72 Kč
Z toho úroky	618 708,05 Kč	641 606,30 Kč	664 693,53 Kč
RPSN	**4,31%**	**4,42%**	**4,52%**

Tabulka k výpočtům 33

HB	3,90%	4,10%	4,30%
Měsíční splátka hypotéky	9 555,27 Kč	9 685,62 Kč	9 817,01 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	427,03 Kč	432,77 Kč	438,55 Kč
Klient celkově zaplatí za hypotéku	**2 431 536,93 Kč**	**2 456 032,50 Kč**	**2 480 723,24 Kč**
Z toho poplatky	146 417,84 Kč	147 450,22 Kč	148 490,83 Kč
Z toho úroky	687 969,09 Kč	711 432,28 Kč	735 082,41 Kč
RPSN	**4,63%**	**4,74%**	**4,85%**

Tabulka k výpočtům 34

ČS	2,80%	3,00%	3,20%
Měsíční splátka hypotéky	8 768,96 Kč	8 892,30 Kč	9 016,68 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	480,29 Kč	480,29 Kč	480,29 Kč
Klient celkově zaplatí za hypotéku	**2 281 136,57 Kč**	**2 303 336,67 Kč**	**2 325 725,36 Kč**
Z toho poplatky	162 097,25 Kč	162 097,25 Kč	162 097,25 Kč
Z toho úroky	521 889,31 Kč	544 089,42 Kč	566 478,10 Kč
RPSN	**3,90%**	**4,01%**	**4,11%**

Tabulka k výpočtům 35

ČS	3,40%	3,60%	3,80%
Měsíční splátka hypotéky	9 142,10 Kč	9 268,57 Kč	9 396,08 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	480,29 Kč	480,29 Kč	480,29 Kč
Klient celkově zaplatí za hypotéku	**2 348 302,05 Kč**	**2 371 066,15 Kč**	**2 394 017,03 Kč**
Z toho poplatky	162 097,25 Kč	162 097,25 Kč	162 097,25 Kč
Z toho úroky	589 054,80 Kč	611 818,90 Kč	634 769,78 Kč
RPSN	**4,21%**	**4,32%**	**4,42%**

Tabulka k výpočtům 36

KB	3,10%	3,30%	3,50%
Měsíční splátka hypotéky	9 008,61 Kč	9 134,27 Kč	9 260,98 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	470,00 Kč	470,00 Kč	470,00 Kč
Klient celkově zaplatí za hypotéku	**2 332 027,24 Kč**	**2 354 646,23 Kč**	**2 377 454,06 Kč**
Z toho poplatky	155 200,00 Kč	155 200,00 Kč	155 200,00 Kč
Z toho úroky	579 677,24 Kč	602 296,23 Kč	625 104,06 Kč
RPSN	**4,16%**	**4,26%**	**4,37%**

Tabulka k výpočtům 37

KB	3,70%	3,90%	4,10%
Měsíční splátka hypotéky	9 388,74 Kč	9 517,54 Kč	9 647,37 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	470,00 Kč	470,00 Kč	470,00 Kč
Klient celkově zaplatí za hypotéku	**2 400 450,13 Kč**	**2 423 633,77 Kč**	**2 447 004,32 Kč**
Z toho poplatky	155 200,00 Kč	155 200,00 Kč	155 200,00 Kč
Z toho úroky	648 100,13 Kč	671 283,77 Kč	694 654,32 Kč

RPSN	**4,47%**	**4,58%**	**4,68%**

Tabulka k výpočtům 38

Tabulky k výpočtům 33 – 38 zobrazily celkové platby za poskytnutý úvěr, které jsou nižší o více než 500 000 Kč v porovnání s hypotékou zajišťující 100 % nemovitosti. Také porovnáním RPSN jsme se dostali na výhodnější nabídky, a to hlavně z důvodu nižších úrokových sazeb pro HÚ zajišťující 85 % nemovitosti. Díky RPSN lze také říci, že nejvýhodněji nabízí hypoteční úvěr opět Česká spořitelna, avšak pouze pokud úroková sazba po uplynutí doby fixace nepřekročí hodnotu 3,2 %. Pak by byla výhodnější hypotéka Komerční banky s úrokovou sazbou 3,1 % po období fixace. Výhodnost hypotéky je tak závislá na stanovení úrokové sazby po uplynutí doby fixace.

4.3 Financování úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem

Poslední variantou budou klienti, kteří taktéž jako předchozí ušetřili vlastní finanční prostředky, ale ukládali peníze na účet stavebního spoření u stavební spořitelny Wüstenrot. Mají-li naspořeno 281 850 Kč za dobu minimálně 2 roky a splňují podmínku bonity, kterou stanoví stavební spořitelna, pak mají nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření, a to až do výše 563 700 Kč. Tento úvěr bude zatížený úrokovou sazbou 4,9 %, kterou spořitelna poskytuje klientům, jejichž úspory byly úročeny sazbou 2,2 % [31]. Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření je po celou dobu splácení neměnná. Doba poskytnutí úvěru se odvíjí od možností klienta a domluvy s poradcem stavební spořitelny.

Financování koupě bytu úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem bylo rozděleno do dvou variant. Nejdříve bude zhodnocena varianta, kde klient zažádá o úvěr ze stavebního spoření ve výši 281 850 Kč a zbylé chybějící finance si zajistí ve formě hypotečního úvěru. Poté klient využije maximální možný úvěr ze stavebního spoření, a to 563 700 Kč spolu s hypotečním úvěrem.

Úvěr ze stavebního spoření	
Cena nemovitost	1 879 000,00 Kč
Ušetřené prostředky	281 850,00 Kč
Úvěr ze stavebního spoření	281 850,00 Kč
Úroková sazba	4,90%
Doba poskytnutého úvěru [roky]	20
Doba poskytnutého úvěru [měsíce]	240
Měsíční splátka spořitelně	1 844,55 Kč
Měsíční poplatek za vedení účtu	25,00 Kč
Celková měsíční platba spořitelně	**1 869,55 Kč**
Jednorázové poplatky	
Posouzení nemovitosti	3 500,00 Kč

Tabulka k výpočtům 39

Klienti mají založené stavební spoření u společnosti Wüstenrot, a tak nemají příliš možností na volbu úvěru ze stavebního spoření, avšak k financování zbylé částky potřebné ke koupi bytu mohou využít nabídku kterékoliv bankovní instituce. Zhodnoceny byly opět 3 možnosti,

a to nabídka hypotečního úvěru HB, ČS a KB. Základní parametry společné pro všechny banky jsou následující:

Hodnota HÚ	**1 315 300,00 Kč**
Výše zajištění nemovitosti	70,00%
Doba poskytnuté hypotéky [roky]	20
Doba poskytnuté hypotéky [měsíce]	240

Tabulka k výpočtům 40

Další hodnoty už se liší v závislosti na dané bance, poplatcích a úrokových sazbách, které stanovila.

HB			
Doba fixace [roky]	5		
Doba fixace [měsíce]	60		
Úroková sazba hypotéky p.a.	3,49%		
Výše měsíční splátky hypotéky	7 621,45 Kč		
Měsíční vedení a správa hypotéky	150,00 Kč		
Měsíční platba pojištění	341,94 Kč		
Měsíční platba bance	8 113,40 Kč		
Jednorázové poplatky při uzavření úvěru			
Ocenění bytové jednotky	1 900,00 Kč		
Zpracování hypotečního úvěru	5 261,20 Kč		
Celkově za vyřízení hypotéky	7 161,20 Kč		
Po uplynutí doby fixace			
Zbylý dluh bance	1 066 845,34 Kč		
Zbývající doba splácení [roky]	15		
Zbývající doba splácení [měsíce]	180		
Nová úroková sazba p.a.	**3,10%**	**3,30%**	**3,50%**
Měsíční splátka hypotéky	7 418,86 Kč	7 522,34 Kč	7 626,69 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	333,03 Kč	337,58 Kč	342,17 Kč
Celkově klient zaplatí	2 368 496,57 Kč	2 387 943,57 Kč	2 407 552,94 Kč
RPSN	**4,36%**	**4,44%**	**4,53%**

Tabulka k výpočtům 41

Nová úroková sazba p.a.	**3,70%**	**3,90%**	**4,10%**
Měsíční splátka hypotéky	7 731,90 Kč	7 837,97 Kč	7 944,89 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	346,80 Kč	351,47 Kč	356,18 Kč
Celkově klient zaplatí	2 427 324,15 Kč	2 447 256,63 Kč	2 467 349,80 Kč
RPSN	**4,62%**	**4,71%**	**4,80%**

Tabulka k výpočtům 42

ČS	
Doba fixace [roky]	5
Doba fixace [měsíce]	60

Úroková sazba hypotéky p.a.	3,19%		
Výše měsíční splátky hypotéky	7 420,36 Kč		
Měsíční vedení a správa hypotéky	150,00 Kč		
Měsíční platba pojištění	490,61 Kč		
Měsíční platba bance	8 060,96 Kč		
Jednorázové poplatky při uzavření úvěru			
Ocenění bytové jednotky	3 900,00 Kč		
Zpracování hypotečního úvěru	0,00 Kč		
Celkově za vyřízení hypotéky	3 900,00 Kč		
Po uplynutí doby fixace			
Zbylý dluh bance	1 060 420,27 Kč		
Zbývající doba splácení [roky]	15		
Zbývající doba splácení [měsíce]	180		
Nová úroková sazba p.a.	**3,00%**	**3,20%**	**3,40%**
Měsíční splátka hypotéky	7 323,07 Kč	7 425,50 Kč	7 528,79 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	395,54 Kč	395,54 Kč	395,54 Kč
Celkově klient zaplatí	2 356 098,80 Kč	2 374 536,54 Kč	2 393 129,11 Kč
RPSN	**4,28%**	**4,37%**	**4,45%**

Tabulka k výpočtům 43

Nová úroková sazba p.a.	**3,60%**	**3,80%**	**4,00%**
Měsíční splátka hypotéky	7 632,94 Kč	7 737,95 Kč	7 843,80 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	395,54 Kč	395,54 Kč	395,54 Kč
Celkově klient zaplatí	2 411 876,02 Kč	2 430 776,75 Kč	2 449 830,74 Kč
RPSN	4,53%	4,62%	4,70%

Tabulka k výpočtům 44

KB	
Doba fixace [roky]	5
Doba fixace [měsíce]	60
Úroková sazba hypotéky p.a.	3,49%
Výše měsíční splátky hypotéky	7 621,45 Kč
Měsíční vedení a správa hypotéky	150,00 Kč
Měsíční platba pojištění	470,00 Kč
Měsíční platba bance	8 241,45 Kč
Jednorázové poplatky při uzavření úvěru	
Ocenění bytové jednotky	3 500,00 Kč
Zpracování hypotečního úvěru	2 900,00 Kč
Celkově za vyřízení hypotéky	6 400,00 Kč
Po uplynutí doby fixace	
Zbylý dluh bance	1 066 845,34 Kč
Zbývající doba splácení [roky]	15
Zbývající doba splácení [měsíce]	180

Nová úroková sazba p.a.	**3,10%**	**3,30%**	**3,50%**
Měsíční splátka hypotéky	7 418,86 Kč	7 522,34 Kč	7 626,69 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	470,00 Kč	470,00 Kč	470,00 Kč
Celkově klient zaplatí	2 386 744,07 Kč	2 405 371,47 Kč	2 424 154,39 Kč
RPSN	**4,51%**	**4,60%**	**4,68%**

Tabulka k výpočtům 45

Nová úroková sazba p.a.	**3,70%**	**3,90%**	**4,10%**
Měsíční splátka hypotéky	7 731,90 Kč	7 837,97 Kč	7 944,89 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	470,00 Kč	470,00 Kč	470,00 Kč
Celkově klient zaplatí	2 443 092,33 Kč	2 462 184,74 Kč	2 481 431,08 Kč
RPSN	**4,77%**	**4,85%**	**4,93%**

Tabulka k výpočtům 46

Díky Tabulkám k výpočtům 41 – 46 lze zhodnotit jako nejvýhodnější volbu hypotečního úvěru k úvěru ze stavebního spoření ve výši 281 850Kč úvěr České spořitelny v případě nejnižší uvažované úrokové sazby po uplynutí doby fixace. O výhodnosti hypotečního úvěru bylo rozhodnuto za pomoci ukazatele RPSN.

Nyní bude uvažován úvěr ze stavebního spoření ve výši 563 700 Kč. V této variantě tak bude klient financovat koupi bytu hypotečním úvěrem z 55 %. Tímto způsobem se sice sníží splátka hypotečního úvěru bance, ale zároveň se zvýší splátka stavební spořitelně, a tak budeme moci o výhodnosti opět rozhodnout pouze díky RPSN.

Tabulka zobrazující parametry a hodnoty úvěru ze stavebního spoření je opět použita ve všech možnostech kombinací s různými bankami poskytující hypoteční úvěr.

Úvěr ze stavebního spoření	
Cena nemovitost	1 879 000,00 Kč
Ušetřené prostředky	281 850,00 Kč
Úvěr ze stavebního spoření	563 700,00 Kč
Úroková sazba	4,90%
Doba poskytnutého úvěru [roky]	20
Doba poskytnutého úvěru [měsíce]	240
Měsíční splátka spořitelně	3 689,10 Kč
Měsíční poplatek za vedení účtu	25,00 Kč
Celková měsíční platba spořitelně	3 714,10 Kč
Jednorázové poplatky	
Posouzení nemovitosti	3 500,00 Kč

Tabulka k výpočtům 47

Základní popis hypotečního úvěru pro všechny bankovní instituce pak vypadá následovně:

Hodnota HÚ	**1 033 450,00 Kč**
Výše zajištění nemovitosti	55,00%
Doba poskytnuté hypotéky [roky]	20
Doba poskytnuté hypotéky [měsíce]	240

Tabulka k výpočtům 48

Opět budou porovnány vypočtené splátky v době fixace i pro jednotlivé úrokové sazby na zbylých 15 let trvání hypotečního úvěru, celkově zaplacené finanční prostředky v průběhu úvěru a hlavně ukazatel RPSN jednotlivých bank.

HB			
Doba fixace [roky]	5		
Doba fixace [měsíce]	60		
Úroková sazba hypotéky p.a.	3,49%		
Výše měsíční splátky hypotéky	5 988,28 Kč		
Měsíční vedení a správa hypotéky	150,00 Kč		
Měsíční platba pojištění	270,08 Kč		
Měsíční platba bance	6 408,37 Kč		
Jednorázové poplatky při uzavření úvěru			
Ocenění bytové jednotky	1 900,00 Kč		
Zpracování hypotečního úvěru	4 133,80 Kč		
Celkově za vyřízení hypotéky	6 033,80 Kč		
Po uplynutí doby fixace			
Zbylý dluh bance	838 235,62 Kč		
Zbývající doba splácení [roky]	15		
Zbývající doba splácení [měsíce]	180		
Nová úroková sazba p.a.	**3,10%**	**3,30%**	**3,50%**
Měsíční splátka hypotéky	5 829,10 Kč	5 910,41 Kč	5 992,40 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	263,08 Kč	266,66 Kč	270,27 Kč
Celkově klient zaplatí	2 069 749,84 Kč	2 085 029,63 Kč	2 100 436,99 Kč
RPSN	**4,56%**	**4,62%**	**4,69%**

Tabulka k výpočtům 49

Nová úroková sazba p.a.	**3,70%**	**3,90%**	**4,10%**
Měsíční splátka hypotéky	6 075,07 Kč	6 158,41 Kč	6 242,42 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	273,90 Kč	277,57 Kč	281,27 Kč
Celkově klient zaplatí	2 115 971,51 Kč	2 131 632,74 Kč	2 147 420,24 Kč
RPSN	**4,76%**	**4,83%**	**4,90%**

Tabulka k výpočtům 50

ČS			
Doba fixace [roky]	5		
Doba fixace [měsíce]	60		
Úroková sazba hypotéky p.a.	3,19%		
Výše měsíční splátky hypotéky	5 830,28 Kč		
Měsíční vedení a správa hypotéky	150,00 Kč		
Měsíční platba pojištění	385,48 Kč		
Měsíční platba bance	6 365,76 Kč		
Jednorázové poplatky při uzavření úvěru			
Ocenění bytové jednotky	3 900,00 Kč		
Zpracování hypotečního úvěru	0,00 Kč		
Celkově za vyřízení hypotéky	3 900,00 Kč		
Po uplynutí doby fixace			
Zbylý dluh bance	833 187,36 Kč		
Zbývající doba splácení [roky]	15		
Zbývající doba splácení [měsíce]	180		
Nová úroková sazba p.a.	**3,00%**	**3,20%**	**3,40%**
Měsíční splátka hypotéky	5 753,84 Kč	5 834,32 Kč	5 915,48 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	310,78 Kč	310,78 Kč	310,78 Kč
Celkově klient zaplatí	2 058 381,20 Kč	2 072 868,00 Kč	2 087 476,45 Kč
RPSN	**4,50%**	**4,56%**	**4,63%**

Tabulka k výpočtům 51

Nová úroková sazba p.a.	**3,60%**	**3,80%**	**4,00%**
Měsíční splátka hypotéky	5 997,31 Kč	6 079,81 Kč	6 162,99 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	310,78 Kč	310,78 Kč	310,78 Kč
Celkově klient zaplatí	2 102 206,16 Kč	2 117 056,73 Kč	2 132 027,73 Kč
RPSN	**4,69%**	**4,76%**	**4,83%**

Tabulka k výpočtům 52

KB	
Doba fixace [roky]	5
Doba fixace [měsíce]	60
Úroková sazba hypotéky p.a.	3,49%
Výše měsíční splátky hypotéky	5 988,28 Kč
Měsíční vedení a správa hypotéky	150,00 Kč
Měsíční platba pojištění	470,00 Kč
Měsíční platba bance	6 608,28 Kč
Jednorázové poplatky při uzavření úvěru	
Ocenění bytové jednotky	3 500,00 Kč
Zpracování hypotečního úvěru	2 900,00 Kč
Celkově za vyřízení hypotéky	6 400,00 Kč
Po uplynutí doby fixace	

Zbylý dluh bance	838 235,62 Kč		
Zbývající doba splácení [roky]	15		
Zbývající doba splácení [měsíce]	180		
Nová úroková sazba p.a.	**3,10%**	**3,30%**	**3,50%**
Měsíční splátka hypotéky	5 829,10 Kč	5 910,41 Kč	5 992,40 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	470,00 Kč	470,00 Kč	470,00 Kč
Celkově klient zaplatí	2 100 588,20 Kč	2 115 224,01 Kč	2 129 982,02 Kč
RPSN	**4,81%**	**4,87%**	**4,94%**

Tabulka k výpočtům 53

Nová úroková sazba p.a.	**3,70%**	**3,90%**	**4,10%**
Měsíční splátka hypotéky	6 075,07 Kč	6 158,41 Kč	6 242,42 Kč
Poplatky za správu účtu (za měsíc)	150,00 Kč	150,00 Kč	150,00 Kč
Měsíční pojištění	470,00 Kč	470,00 Kč	470,00 Kč
Celkově klient zaplatí	2 144 861,83 Kč	2 159 863,01 Kč	2 174 985,13 Kč
RPSN	**5,00%**	**5,07%**	**5,13%**

Tabulka k výpočtům 54

Porovná-li se RPSN, kdy klient využije vyššího úvěru ze stavebního spoření s první uvedenou možností, lze říci, že pro klienta je výhodnější kombinace financování koupě nemovitosti 70 % hypotečním úvěrem, 15 % vlastními zdroji a 15 % úvěrem ze stavebního spoření. Situace, kdy je koupě financována 55 % HÚ, 15 % vlastními úsporami a 30 % úvěrem ze SS pak navýšila hodnotu RPSN, což způsobilo nevýhodnost tohoto způsobu řešení. Tento fakt je způsoben především vyšší úrokovou sazbou úvěru ze stavebního spoření (4,90 %) oproti hypotečním úvěrům jednotlivých bank (HB: 3,49 %, ČS: 3,19 %, KB: 3,49 %).

Zajištění 100 % hypotečním úvěrem						
HB	4,40%	4,60%	4,80%	5,00%	5,20%	5,40%
RPSN	**5,45%**	**5,55%**	**5,66%**	**5,77%**	**5,88%**	**5,98%**
ČS	3,00%	3,10%	3,20%	3,40%	3,60%	3,80%
RPSN	**4,09%**	**4,14%**	**4,19%**	**4,29%**	**4,40%**	**4,50%**
KB	4,10%	4,30%	4,50%	4,70%	4,90%	5,10%
RPSN	**5,05%**	**5,16%**	**5,26%**	**5,37%**	**5,47%**	**5,57%**
Zajištění 85 % hypotečním úvěrem						
HB	3,30%	3,50%	3,70%	3,90%	4,10%	4,30%
RPSN	**4,31%**	**4,42%**	**4,52%**	**4,63%**	**4,74%**	**4,85%**
ČS	2,80%	3,00%	3,20%	3,40%	3,60%	3,80%
RPSN	**3,90%**	**4,01%**	**4,11%**	**4,21%**	**4,32%**	**4,42%**
KB	3,10%	3,30%	3,50%	3,70%	3,90%	4,10%
RPSN	**4,16%**	**4,26%**	**4,37%**	**4,47%**	**4,58%**	**4,68%**
Zajištění 70 % hypotečním úvěrem, 15 % úvěrem ze SS						
HB	3,10%	3,30%	3,50%	3,70%	3,90%	4,10%
RPSN	**4,36%**	**4,44%**	**4,53%**	**4,62%**	**4,71%**	**4,80%**

ČS	3,00%	3,20%	3,40%	3,60%	3,80%	4,00%
RPSN	**4,28%**	**4,37%**	**4,45%**	**4,53%**	**4,62%**	**4,70%**
KB	3,10%	3,30%	3,50%	3,70%	3,90%	4,10%
RPSN	**4,51%**	**4,60%**	**4,68%**	**4,77%**	**4,85%**	**4,93%**
Zajištění 55 % hypotečním úvěrem, 30 % úvěrem ze SS						
HB	3,10%	3,30%	3,50%	3,70%	3,90%	4,10%
RPSN	**4,56%**	**4,62%**	**4,69%**	**4,76%**	**4,83%**	**4,90%**
ČS	3,00%	3,20%	3,40%	3,60%	3,80%	4,00%
RPSN	**4,50%**	**4,56%**	**4,63%**	**4,69%**	**4,76%**	**4,83%**
KB	3,10%	3,30%	3,50%	3,70%	3,90%	4,10%
RPSN	**4,81%**	**4,87%**	**4,94%**	**5,00%**	**5,07%**	**5,13%**

Tabulka k výpočtům 55

Srovnáme-li pak všechny možnosti financování koupě bytu podle ukazatele RPSN, zjistíme, že pro klienta by bylo nejvýhodnější financovat svoje bydlení 85 % hypotečním úvěrem a 15 % vlastními zdroji, které ušetřil. V tomto případě by pak bylo nejvýhodnější vybrat Českou spořitelnu jako bankovní instituci, kterou klient zvolí pro HÚ.

Naopak nejhorší možností zajištění vlastního bydlení je hypoteční úvěr zajišťující 100 % hodnoty nemovitosti.

5 Závěr

Cílem bakalářské práce byl popis možností financování bydlení a následné zhodnocení výhodnosti jednotlivých situací. Rozhodovalo se přitom mezi nájemním bydlením a koupí bytu do osobního vlastnictví za využití nabídky finančních prostředků bankovních institucí, zejména pak hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření.

Nejprve byly v teoretické části práce zavedeny základními pojmy finanční matematiky a také důležitá fakta hypotečního úvěru či úvěru ze stavebního spoření (tj. podmínky získání úvěru, způsob splácení či zvýhodnění daňovými odpočty úroků z úvěru od základu daně).

V praktické části bylo zhodnoceno, zda je pro klienta výhodnější byt 2 + kk nacházející se v Plzni, Bručné koupit do osobního vlastnictví, nebo si podobný byt najmout a ušetřené finanční prostředky investovat. Toto rozhodnutí bylo simulováno na konkrétním příkladu dvou bytů a reálné nabídky hypotečního úvěru, který zajišťuje 100 % hodnoty nemovitosti. Při zadaných parametrech byl stanoven závěr, že při současné situaci na českém trhu s nemovitostmi a nabídkách hypotečních úvěrů je výhodnější byt koupit. A to především z důvodu nízkých úrokových sazeb hypotečních úvěrů nabízených v současnosti na českém trhu.

Jelikož jsou však při tomto rozhodování parametry volitelné v závislosti na výběru bankovní instituce či výběru bytu, byla provedena citlivostní analýza rozhodování při změnách vstupních parametrů. Pro analýzu možností financování bydlení byly vybrány 2 konkrétní byty, ale na trhu s nemovitostmi lze najít mnoho bytů s různými cenami v různých lokalitách Plzně. Také byl vybrán konkrétní způsob investování ušetřených finančních prostředků, a to ukládání peněz na spořicí účet či termínovaný vklad banky Zuno, která v současné době nabízí výhodné úrokové sazby a také podmínky založení účtu. V neposlední řadě je na volbě klienta také doba splácení hypotečního úvěru a tím ovlivněna také výše měsíční splátky úvěru. Takto bylo zjištěno, že rozhodování mezi nájmem a koupí bytu je nejvíce citlivé na dobu splácení hypotečního úvěru nebo na pokles či růst cen nemovitostí, což bylo simulováno za pomoci inflačního cíle stanoveného Českou národní bankou. Velkým kladem hypotečního úvěru byl také možný odpočet úroků z úvěru, který se po lednu 2014 stane výhodnějším pro hypotéky do 3,2 mil. Kč především kvůli zvýšení daňové sazby ze současných 15 % na 19 %.

V poslední části bakalářské práce se po rozhodnutí koupě vlastního bytu zvažoval nejvýhodnější způsob, jak tohoto dosáhnout. Pro tuto analýzu byly vybrány 3 bankovní instituce (Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka) jako zástupci českého trhu. Posuzovány byly možnosti financování koupě bytu hypotečním úvěrem spolu s vlastními zdroji klienta i kombinací s úvěrem ze stavebního spoření, které však bylo pevně dané z důvodu klientova rozhodnutí při zakládání stavebního spoření před více než 2 roky u stavební spořitelny Wüstenrot. V této části pak byla jako nejvýhodnější možnost vyhodnocena varianta financování vlastní nemovitosti z 85 % hypotečním úvěrem a 15 % vlastními zdroji. Nejhorší variantou je pak financování nemovitosti ze 100 % hypotečním úvěrem, kde banky poskytují nejvyšší úrokové sazby. Z bankovních institucí je pak dle výpočtů nejvýhodnější Česká spořitelna, která poskytuje hypoteční úvěry s úrokovou sazbou 3,19 % při 5leté době fixace bez ohledu na výši zajištění nemovitosti. 100% zajištění řeší jednorázovým poplatkem ve výši 2 000 Kč. Financování části nákladů na koupi nemovitosti úvěrem

ze stavebního spoření společnosti Wüstenrot je v současné době nevýhodné. Stavební spořitelna nabízí úrokovou sazbu 4,90 %, která je vyšší než úroková sazba nabízených hypotečních úvěrů České spořitelny, Komerční banky nebo Hypoteční banky.

Použitá literatura a zdroje

[1] CIPRA, Tomáš. *Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou*. Praha: Ekopress s.r.o., 2005. ISBN 80-86119-91-2.

[2] Co to je hypotéční úvěr?. FINANCE MEDIA A.S. *Finance.cz* [online]. 2010 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/

[3] Hypotéční úvěr. In: *Wikipedia*: *the free encyclopedia* [online]. 2001-2012, 16. 2. 2012 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9Br

[4] Finanční poradna: Doba fixace úrokové sazby. *Novinky.cz* [online]. 28. 3. 2008 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: http://www.novinky.cz/bydleni/reality-a-finance/136250-financni-poradna-doba-fixace-urokove-sazby.html

[5] Úrokové sazby. *Hypoteční banka* [online]. 2012 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/urokove-sazby/

[6] Bonita klienta - jak a proč ji banky zjišťují?. *Finance.cz* [online]. 2010 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: http://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji-/

[7] BUŘÍNSKÁ, Barbora. Vybrat si způsob splácení hypotéky je prakticky nemožné. *iDnes.cz*: *Finance* [online]. 30. 7. 2009 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/vybrat-si-zpusob-splaceni-hypoteky-je-prakticky-nemozne-pev-/uver.aspx?c=A090728_122603_uver_bab

[8] Jak dlouhou dobu splatnosti hypotéky si nastavit?. FINCENTRUM MEDIA s.r.o. *Hypoindex.cz* [online]. 2008-2012 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: http://www.hypoindex.cz/jak-dlouhou-dobu-splatnosti-hypoteky-si-nastavit/

[9] Odpočet hypotéky z daní 2011 a 2012. *Aktuálně.cz* [online]. 1999-2012 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: http://wiki.aktualne.centrum.cz/finance/odpocet-hypoteky-z-dani-odecet-uroku-2011-2012/

[10] Daňová reforma: Hlavní změny. *ICV* [online]. 2012 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: http://icv.vlada.cz/cz/danova-reforma/

[11] Hypotéky budou daňově výhodnější, zdraží jen pro bohaté. *Aktuálně.cz* [online]. 10. 5. 2011 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: http://aktualne.centrum.cz/finance/bydleni/clanek.phtml?id=699589

[12] Poplatky spojené s hypotečním úvěrem. *Gepard* [online]. 2003-2012 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: http://www.gpf.cz/poplatky-spojene-s-uverem

[13] Stavební spoření. In: *Wikipedia*: *the free encyclopedia* [online]. 2. 4. 2012 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Stavebn%C3%AD_spo%C5%99en%C3%AD

[14] Novela zákona o stavebním spoření. *Scribd* [online]. 2012 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: http://www.scribd.com/doc/61039107/Novela-zakona-o-stavebnim-spo%C5%99eni-2011-Tisk-378

[15] Vázací doba. FINCENTRUM MEDIA s.r.o. *Hypoindex.cz* [online]. 2008-2012, 25. 5. 2008 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: http://www.hypoindex.cz/nastroje/slovnicek/vazaci-doba/

[16] Úvěry ze stavebního spoření: Podmínky. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. 2011 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: http://www.cmss.cz/produkty/financovani-bydleni/uvery-sporeni/podminky.html

[17] Překlenovací úvěry. *Měšec.cz* [online]. 1998-2012 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/preklenovaci-uvery/

[18] Daňová reforma a další chystané změny daní. *Aktuálně.cz* [online]. 1999-2012, 8. 11. 2011 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: http://wiki.aktualne.centrum.cz/finance/danova-reforma-zmeny-dani/

[19] Je výhodnější hypotéka nebo nájem? – část 1: Nájem, spoření a hypotéka. *Kupujinemovitost.cz* [online]. 2010 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: http://www.kupujinemovitost.cz/archiv/hypoteka-nebo-najem-cast-1.html

[20] Prodej, byt 2+kk, 51 m². *Sreality.cz* [online]. 21. 4. 2011 [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/plzen-cernice-do-zamosti/3535738204

[21] Pronájem, byt 2+kk, 52 m². *Sreality.cz* [online]. 5. 3. 2013 [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/plzen-cernice-do-zamosti/2813207132

[22] Pojištění hypotéky. *Hypoteční banka* [online]. 2012 [cit. 2012-04-27]. Dostupné z: http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sluzby/pojisteni-hypoteky/

[23] Daňové koeficienty. *Magistrát města Plzně* [online]. 2012 [cit. 2012-05-11]. Dostupné z: http://aplikace.plzen.eu/dankoef/koefdom.asp?nazuvp=Do+Z%E1most%ED&ciso=0&cislod=0

[24] Dostaňte ze svých peněz maximum. *Zuno* [online]. 2012 [cit. 2012-05-08]. Dostupné z: http://www.zuno.cz/sporeni-vklady/terminovany-vklad/

[25] Cílování inflace v ČR. *Česká národní banka* [online]. 2003-2012 [cit. 2012-05-08]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/cilovani.html

[26] Spoření. *Zuno* [online]. 2012 [cit. 2012-05-08]. Dostupné z: http://www.zuno.cz/sporeni-vklady/sporeni/

[27] Inflace. *Peníze.cz* [online]. 2000-2012 [cit. 2012-05-11]. Dostupné z: http://www.penize.cz/inflace

[28] RPSN. In: *Wikipedia*: *the free encyclopedia* [online]. 24. 12. 2011 [cit. 2012-05-11]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/RPSN

[29] Možnost odpočtu úroků z hypotéky chce Ministerstvo financí zrušit. *FinExpert.cz* [online]. 2002-2012, 18. 3. 2011 [cit. 2012-05-11]. Dostupné z: http://finexpert.e15.cz/moznost-odpoctu-uroku-z-hypoteky-chce-ministerstvo-financi-zrusit

[30] Očima expertů: Budou ceny nemovitostí i nadále klesat?. *Peníze.cz* [online]. 2000-2012, 2. 3. 2012 [cit. 2012-05-15]. Dostupné z: http://www.penize.cz/nemovitosti/231980-ocima-expertu-budou-ceny-nemovitosti-i-nadale-klesat

[31] Úvěr ze stavebního spoření: Úvěr jaký jinde nenajdete. *Wüstenrot* [online]. 2012 [cit. 2012-05-15]. Dostupné z: http://www.wuestenrot.cz/uvery/ze-stavebniho-sporeni/

[32] Zákon č. 190/2004 Sb.: o dluhopisech. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 1. 4. 2004 [cit. 2012-05-22]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/zakony_1039.html

[33] Hypotéka bez doložení příjmů. *Hypoteční banka* [online]. 2012 [cit. 2012-05-22]. Dostupné z: http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/volitelne-parametry/hypoteka-bez-dolozeni-prijmu/?utm_medium=cpc&utm_source=adwords&utm_campaign=cpc_adwords_dalsi-produkty-s_hypoteka-bez-dolozeni-prijmu&utm_content=v1

[34] MACHÁČEK, Otakar. *Finanční a pojistná matematika*. 3. doplněné vydání. Praha: PROSPEKTRUM spol. s r. o., 2007. ISBN 80-7175-143-X.

[35] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vydání. Praha: GRADA Publishing a.s., 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

Seznam použitých zkratek

HÚ	Hypoteční úvěr
SS	Stavební spoření
HB	Hypoteční banka
ČS	Česká spořitelna
KB	Komerční banka
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
KMA	Katedra matematiky
FIPM	Finanční a pojistná matematika
ČNB	Česká národní banka
ODS	Občanská demokratická strana
VV	Věci veřejné