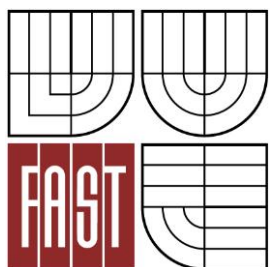




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

# POSOUZENÍ FINANČNÍ EFEKTIVNOSTI PRONÁJMU A KOUPEŽ BYTU JAKO MOŽNÝCH ALTERNATIV ŘEŠENÍ BYDLENÍ

ASSESSMENT OF THE FINANCIAL EFFECTIVENESS IN LEASE OR PURCHASE OF A FLAT AS  
POSSIBLE ALTERNATIVES OF HOUSING

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

BC. MARTIN ŠINDELEK

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. JITKA CHOVANCOVÁ, Ph.D.

BRNO 2015



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

|                                |                                                                   |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Studijní program</b>        | N3607 Stavební inženýrství                                        |
| <b>Typ studijního programu</b> | Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia |
| <b>Studijní obor</b>           | 3607T038 Management stavebnictví                                  |
| <b>Pracoviště</b>              | Ústav stavební ekonomiky a řízení                                 |

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

|                                        |                                                                                              |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Diplomant</b>                       | Bc. Martin Šindelek                                                                          |
| <b>Název</b>                           | Posouzení finanční efektivnosti pronájmu a koupě bytu jako možných alternativ řešení bydlení |
| <b>Vedoucí diplomové práce</b>         | Ing. Jitka Chovancová, Ph.D.                                                                 |
| <b>Datum zadání diplomové práce</b>    | 31. 3. 2014                                                                                  |
| <b>Datum odevzdání diplomové práce</b> | 16. 1. 2015                                                                                  |
| V Brně dne 31. 3. 2014                 |                                                                                              |

.....  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

.....  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA  
Děkan Fakulty stavební VUT

## **Podklady a literatura**

Doporučená literatura:

SYROVÝ, P.: Financování vlastního bydlení. Grada Publishing

NOVÁKOVÁ, J.: Financování bydlení.

ŠOBA, O. – ŠIRŮČEK, M. – PTÁČEK, R.: Finanční matematika v praxi.

JANDA, J.: Jak žít šťastně na dluh.

SYROVÝ, P. – TYL, T: Osobní finance - řízení financí pro každého.

CANCER, M.: Financial planning : a guide to planning your finances more effectively.

JOEHNK, M. D.: Planning your personal finances. South-Western, 2011.

## **Zásady pro vypracování**

Cíl práce: Posoudit CF rodinných financí pro různé varianty řešení bydlení.

Osnova:

1. Rodinné finance a životní standard.
2. Vymezení CF a jeho plánování.
3. Možnosti řešení bydlení.
4. Definice standardu bydlení.
5. Případová studie pro řešení bydlení formou pronájmu a koupě.
6. Vyhodnocení výsledků případové studie.

Požadovaný výstup: Vyhodnocení výsledků případové studie pro řešení bydlení formou pronájmu a koupě.

## **Předepsané přílohy**

Licenční smlouva o zveřejňování vysokoškolských kvalifikačních prací

.....

Ing. Jitka Chovancová, Ph.D.  
Vedoucí diplomové práce

## **Abstrakt**

Předmětem diplomové práce je finanční problematika vlastnického a nájemního bydlení v ČR. Teoretická část se zabývá životní úrovní, plánováním peněžních toků domácnosti, bytovým fondem ČR a největší pozornost je kladena na možnosti financování vlastního bydlení. Jde především o hypoteční úvěr a o stavební spoření. V praktické části jsou aplikovány předchozí poznatky na konkrétní případ pronájmu bytu a koupě bytu. Dále jsou provedeny různé varianty financování vlastního bydlení. A na závěr je z dlouhodobého hlediska porovnána finanční efektivita pronájmu a vlastního bydlení.

## **Klíčová slova**

Životní úroveň, bytový fond, rodinný rozpočet, peněžní toky, financování bydlení, hypoteční úvěr, stavební spoření, státní podpora.

## **Abstract**

The subject of this thesis is the financial assessment of ownership and rental housing in the country. The theoretical part focuses on the standard living, cash flow planning for household, Czech housing fund and the most attention is paid to the possibilities of financing of own housing. These are mainly mortgage and building savings. In the practical part are applied previous knowledge to the specific case of renting an apartment and buying a flat. Different financing alternatives own housing are also made. Financial efficiency of rent an apartment and own apartment is compared in the long term.

## **Keywords**

Standard of living, residential resources, household budget, cash flows, financing of living, mortgage, building saving, state support.

## **Bibliografická citace VŠKP**

Bc. Martin Šindelek *Posouzení finanční efektivnosti pronájmu a koupě bytu jako možných alternativ řešení bydlení*. Brno, 2015. 112 s., 3 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Jitka Chovancová, Ph.D.

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 16. 2. 2015

.....  
podpis autora  
Bc. Martin Šindelek

## **Poděkování**

Tímto bych chtěl poděkovat vedoucí mé diplomové práce paní Ing. Jitce Chovancové, Ph.D. za trpělivost a za udělení cenných rad a připomínek, díky kterým jsem mohl tuto práci zpracovat. Dále bych rád poděkoval nejmenovanému finančnímu poradci, jehož rady mi byly nápomocny při vypracování praktické části.

## Obsah

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| ÚVOD .....                                                        | 9  |
| 1. VÝZNAM BYDLENÍ .....                                           | 10 |
| 2. HOSPODAŘENÍ DOMÁCNOSTÍ A ŽIVOTNÍ STANDARD .....                | 13 |
| 2.1. Životní úroveň .....                                         | 13 |
| 2.2. Strategie a taktika .....                                    | 13 |
| 2.3. Rodinný rozpočet .....                                       | 14 |
| 2.3.1. Výdaje .....                                               | 15 |
| 2.3.2. Příjmy .....                                               | 16 |
| 2.3.3. Tvorba rozpočtu .....                                      | 16 |
| 3. CASH FLOW V RODINNÉ EKONOMICE .....                            | 21 |
| 3.1. Osobní plánování .....                                       | 22 |
| 3.1.1. Analýza příjmů a výdajů .....                              | 22 |
| 3.1.2. Definice cílů .....                                        | 24 |
| 3.1.3. Tvorba plánu .....                                         | 24 |
| 3.1.4. Realizace .....                                            | 26 |
| 3.1.5. Revize .....                                               | 26 |
| 3.2. Bydlení je součást plánu .....                               | 26 |
| 4. BYTOVÁ SITUACE .....                                           | 28 |
| 4.1. Základní sektory bydlení .....                               | 28 |
| 4.1.1. Vlastnické bydlení .....                                   | 28 |
| 4.1.2. Nájemní bydlení .....                                      | 29 |
| 4.1.3. Družstevní bydlení .....                                   | 31 |
| 4.2. Porovnání sektorů bydlení .....                              | 33 |
| 4.3. Cena bydlení .....                                           | 36 |
| 4.3.1. Ceny nemovitostí .....                                     | 37 |
| 4.3.2. Ceny pronájmů .....                                        | 41 |
| 5. MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ .....                             | 44 |
| 5.1. Stavební spoření .....                                       | 44 |
| 5.1.1. Princip .....                                              | 44 |
| 5.1.2. Historie stavebního spoření .....                          | 45 |
| 5.1.3. Smlouva o stavebním spoření .....                          | 48 |
| 5.1.4. Fáze stavebního spoření .....                              | 50 |
| 5.1.5. Státní podpora .....                                       | 55 |
| 5.1.6. Úmrtí účastníka stavebního spoření .....                   | 56 |
| 5.1.7. Srovnání stavebních spořitelen podle úrokových sazeb ..... | 56 |
| 5.1.8. Vývoj stavebního spoření od roku 2002 .....                | 57 |
| 5.1.9. Shrnutí stavebního spoření .....                           | 60 |
| 5.2. Hypoteční úvěr .....                                         | 61 |
| 5.2.1. Historie hypotečního úvěru .....                           | 62 |
| 5.2.2. Účelovost úvěru .....                                      | 63 |
| 5.2.3. Splácení úvěru .....                                       | 64 |



|         |                                                                        |     |
|---------|------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5.2.4.  | Úroková sazba .....                                                    | 68  |
| 5.2.5.  | Fixace .....                                                           | 71  |
| 5.2.6.  | Zajištění úvěru.....                                                   | 71  |
| 5.2.7.  | Životní cyklus hypotéky.....                                           | 72  |
| 5.2.8.  | Státní podpora k hypotečním úvěrům .....                               | 72  |
| 5.2.9.  | Poplatky spojené s hypotečním úvěrem .....                             | 75  |
| 5.2.10. | Shrnutí hypotečního úvěru .....                                        | 75  |
| 5.3.    | Další možnosti financování bydlení .....                               | 76  |
| 5.3.1.  | Kombinace stavebního spoření a hypotéky.....                           | 76  |
| 5.3.2.  | Kombinace hypotéka a IŽP .....                                         | 77  |
| 5.3.3.  | Úvěry od Státního fondu rozvoje bydlení .....                          | 77  |
| 5.3.4.  | Vlastní hotovost .....                                                 | 78  |
| 6.      | PŘÍPADOVÁ STUDIE .....                                                 | 80  |
| 6.1.    | Rozpočet domácnosti .....                                              | 80  |
| 6.1.1.  | Příjem ze zaměstnání.....                                              | 80  |
| 6.1.2.  | Výdaje domácnosti.....                                                 | 82  |
| 6.2.    | Předmět koupě a pronájmu.....                                          | 85  |
| 6.2.1.  | Shrnutí předmětu koupě a pronájmu .....                                | 86  |
| 6.3.    | Financování bydlení .....                                              | 87  |
| 6.3.1.  | Kalkulace hypotéky.....                                                | 87  |
| 6.3.2.  | Kombinace hypotéky a stavebního spoření.....                           | 89  |
| 6.3.3.  | Stavební spoření .....                                                 | 91  |
| 6.3.4.  | Srovnání způsobů financování vlastního bydlení .....                   | 92  |
| 6.3.5.  | Náklady spojené s bydlením .....                                       | 92  |
| 6.3.6.  | Daňová úspora.....                                                     | 94  |
| 6.4.    | Dlouhodobý horizont.....                                               | 96  |
| 6.4.1.  | Časové porovnání nájemního a vlastního bydlení .....                   | 96  |
| 6.4.2.  | Porovnání příjmů a nákladů na určitý typ bydlení .....                 | 98  |
| 6.4.3.  | Základní milníky týkající se srovnání způsobu financování bydlení..... | 100 |
| 6.5.    | Shrnutí .....                                                          | 101 |
| 7.      | ZÁVĚR.....                                                             | 104 |
| 8.      | SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....                                        | 105 |
| 9.      | SEZNAM TABULEK .....                                                   | 109 |
| 10.     | SEZNAM GRAFŮ .....                                                     | 110 |
| 11.     | SEZNAM OBRÁZKŮ .....                                                   | 110 |
| 12.     | SEZNAM ZKRATEK .....                                                   | 111 |
| 13.     | SEZNAM PŘÍLOH .....                                                    | 111 |

# ÚVOD

Ve své diplomové práci se budu zabývat problematikou bydlení, která je pro mě velmi zajímavá z hlediska mé blízké budoucnosti. Během následujících měsíců pro mě bude otázka bydlení aktuální a z tohoto důvodu mi přišla práce s tímto tématem velmi zajímavá a užitečná. A samozřejmě zajímavá by neměla být pouze pro mě. Tím, že mám kolem sebe lidi, kteří jsou v podobné situaci jako já, vím, že jim tato práce může být nápomocná na informace, které mohou získat.

Každého člověka čeká v životě vyřešení otázky, jak a kde bydlet. Bydlení patří k těm nejdůležitějším krokům v lidském žití, jež se týká všech, kteří se rozhodnou osamostatnit. Mohou si vybrat mezi nájemní, vlastním a družstevním bydlením. Já se zaměřím na zjištění finanční efektivity nájemního a vlastnického bydlení.

Práce bude rozdělena na dvě základní části. První část je teoretická. Na začátku této části rozeberu hospodaření průměrné domácnosti a zaměřím se na cash flow rodinných financí a jeho plánování, jehož součástí je bez debat bydlení. Dále se podívám na strukturu bytového fondu v ČR a stanovím dle průměrných hodnot cenu bydlení a to jak pronájmu bytu, tak ceny v případě koupě bytu. Poslední kapitola teoretické části bude zaměřena na způsoby financování vlastního bydlení, ve které bude kladena největší pozornost na dvě základní možnosti, jimiž jsou stavební spoření a hypoteční úvěr, následně jejich kombinace.

V praktické části budu vycházet z části teoretické. V první řadě si vymezíme možnosti podle ekonomické situace rodinných financí, určíme standard bydlení, jeho cenu a následně jeho způsoby financování. Teoretická efektivita jednotlivých možností se nám projeví v dlouhodobém horizontu a bude znázorněna výpočty a grafy.

# 1. VÝZNAM BYDLENÍ

Jelikož je bydlení jedna z nejdůležitějších a nezastupitelných potřeb člověka, je i nedílnou součástí ekonomiky. Nebude-li moci člověk tuto potřebu uspokojovat, bude to mít zásadní vliv na kvalitu jeho života.

Bydlení má v lidském životě velmi zvláštní postavení. Je to místo, ve kterém tráví většinu času života, které dodává pocit jistoty, bezpečí nebo osobní svobody, dochází zde také k seberealizaci každého z nás a napomáhá sociální integraci společnosti. Z uvedených vlastností je patrné, že bydlení má nesmírný vliv pro sociální, ekonomický a kulturní vývoj společnosti.

## **Hledisko životních podmínek**

Obecná definice vymezuje bydlení jako soubor činností, které souvisí s užíváním obydlí. Za obydlí je považován chráněný prostor proti nepříznivým vlivům přírody a nežádoucím kontaktům s lidmi. S užíváním obydlí je spjata celá škála činností, které formují určitý životní styl. Nejen protože zde lidé tráví více než polovinu životního času a uspokojují zde své potřeby jak fyziologické (odpočinek), spotřební (výživa). Ale také zde dochází ke komunikaci lidí a socializaci lidských vztahů. Proto je potřeba bydlení velmi významná a nelze ji kompenzovat jinou spotřebou.

## **Sociální hledisko**

Sociální aspekty vychází ze skutečnosti, jaká je důležitost bydlení v oblasti formování člověka. Bydlení je jedna ze základních lidských potřeb, určuje kvalitu neboli životní úroveň lidí.

Investice do bydlení jsou pro ekonomiku přínosné v tom, že oživují stavebnictví, které má vliv na celkovou ekonomiku, proto jsou velmi důležité zásahy státu. Bezpochyby nezastupitelná role státu souvisí s cílem zajištění adekvátního bydlení všem příjmových skupinám obyvatel. Umožňuje zajistit dostupnost bydlení těm, kteří si ji nedokáží zajistit ze soukromých zdrojů (Krebs, 2007, s. 399 - 401).

## **Mikroekonomické hledisko**

Bydlení je považováno za zboží dlouhodobé spotřeby, ale má svá specifika, která je od ostatního zboží odlišují. Mezi základní rozdíly patří např.:

- Heterogenita bydlení

Bydlení je heterogenní a komplexní zboží. Jednotlivé byty či domy se navzájem od sebe velmi liší ať už velikostí, designem, stářím, materiálem nebo počtem a kvalitou přidružených prostor (garáž, sklep, zahrada,...).

- Fixace v prostoru

Ve srovnání s jiným zbožím bydlení nelze jednoduše přesunout na jiné místo. Proto pokud si domácnost pořizuje bydlení, bere v potaz jak kvalitu bydlení samotného, tak dostupnost a kvalitu služeb v dané lokalitě (dostupnost zaměstnání, školy, lékařská péče, kultura apod.).

- Další specifika

Vysoké transakční náklady v případě stěhování, které souvisí hlavně s nalezením a zařízením nového bydlení.

Vysoká míra intervence státu do trhu s bydlením (Srovň, 2005, s. 15-16).

## **Investiční hledisko**

Ten, kdo kupuje nemovitost, pořizuje ji hlavně z důvodu, že ji potřebuje užívat a bydlet v ní. Nepohlíží na ni jako na investici, která se bude s časem zhodnocovat a která by mohla být někdy v budoucnu prodána se ziskem. Cena nemovitostí je určena, stejně jako u jiného zboží, nabídkou a poptávkou na trhu. Ale cena bydlení je značně vysoká, k jejímu pořízení je třeba dlouhodobých hypotečních úvěrů, proto se domácnosti snaží investovat do takového bydlení, jehož cena se v budoucnu alespoň vyrovná součtu všech nákladů spojených s jejím pořízením.

Investice do vlastního bydlení nám sice nemusí přinášet zisk, ale snižuje nám náklady, které bychom museli vložit do pronájmu. V případě pronájmu si peníze jednoduše řečeno „odbydlíme“ a nájemné budeme muset platit až do konce života. Což znamená,

že prostředky vložené do vlastního bydlení nám nemusí přinést zisk, ale přinejmenším nám přinesou úsporu nákladů, které bychom museli vynaložit jinak.

Ovšem nemovitost nemusí být pořízena pouze pro vlastní potřebu. Lze ji zakoupit za účelem uložení peněz a jejich zhodnocení formou pronájmu. Zhodnocení investovaných prostředků bude dvojího typu:

1. příjem z nájemného a
2. růst ceny nemovitosti (Srový, 2005, s. 12-13).

Velice zhruba by se dalo říct, že ceny nemovitostí rostou podobně jako inflace.

## 2. HOSPODAŘENÍ DOMÁCNOSTÍ A ŽIVOTNÍ STANDARD

### 2.1. Životní úroveň

Životní úroveň neboli životní standard je odvozen od míry uspokojení lidských potřeb. Tím není myšleno uspokojování pouze hmotných potřeb, ale je důležité zohlednit celkové životní podmínky (např. kvalitu bydlení, zdravotní péči, kvalitu životního prostředí, práci, úroveň vzdělání, množství volného času, chudobu apod.).

Tento standard může být měřen několika způsoby. Za prvé můžeme přímo vyčíslit množstvím spotřebovaného zboží a služeb, finančním příjmem, majetkem, volným časem atd. Nebo je zjišťován průzkumem veřejného mínění, co lidé samotní považují za vyhovující.

Každý z nás si chce nastavit a zároveň zachovat určitý životní standard. Zachování lze provést několika přístupy, jako je např. tvorba rezerv (krátkodobých i dlouhodobých) a zároveň počítat s realitou a mít pojištěná rizika.

Zvyšování osobního bohatství jednoho člověka, umožňuje zvýšit osobní bohatství dalším lidem (Smrčka, 2010, s. 38). Co vlastně bohatství je? Řada definic se váže pouze k majetku. Lépe je bohatství definováno v knize z roku 2010 od Luboše Smrčky na straně 102. Kde se píše, že bohatství je takový stav rodinných financí, jež nám umožňuje dokončit vlastní život způsobem neznamenajícím žádné vážné a výrazné omezení životní úrovně a navíc bude obsahovat takové úspory, které nám zabezpečí kvalitní a dlouhodobou lékařskou a případně i další potřebnou péči.

### 2.2. Strategie a taktika

Z počátku je třeba si nastavit určitou životní úroveň, jakou je rodina rozhodnuta držet. Dále musíme definovat hlavní priority v oblasti výdajů. Čímž je myšleno, ještě před sestavením rozpočtu, stanovit základní strategické cíle rodiny neboli určit dlouhodobou vizi rodiny. Mezi základní **strategické cíle** můžou patřit primární cíle či životní sny

jako např. koupě domu nebo bytu, podniknout cestu kolem světa, vytvořit dostatečnou rezervu na zajištění stáří nebo na studia svých dětí atd. (Smrčka, 2008, s. 135-138).

**Taktika** je zjednodušeně plán, jak dosáhnout určených strategických cílů. Je to už samotné sestavení rozpočtu na určitou dobu - krátkodobý rozpočet v řádech měsíců do jednoho roku a střednědobý plán zhruba v horizontu pěti let. Zajisté mohou nastat situace, se kterými budeme jen těžko počítat. Ovšem cíle pro následujících pět let budou spíš typu pořízení nového automobilu (který nezatíží příliš rodinný rozpočet), nákup domácího spotřebiče, nábytku, dovolené, vytvoření finanční rezervy, investice apod.

## 2.3. Rodinný rozpočet

Jako rodinný rozpočet si můžeme představit nástroj, pomocí kterého má domácnost své příjmy a výdaje pod kontrolou. Základním pravidlem rodinných financí je snaha přizpůsobit výdaje svým příjmům, tak aby nevznikalo zadlužování. Cílem finančního hospodaření domácností je vést v dlouhodobém horizontu rozpočet alespoň vyrovnaný, v lepším případě rozpočet přebytkový.

Musí tedy platit:

$$\text{příjmy domácnosti} \geq \text{výdaje domácnosti}.$$

Pokud rodina tento cíl dodržuje, je to známka toho, že správně hospodaří, což je základ pro tvorbu úspor. Přebytek je vhodné šetřit nebo investovat tak, aby došlo k jejich zhodnocení (Navrátilová, 2012, s. 63).

Pokud dochází k opačné situaci, kdy výdaje převyšují příjmy, existují v zásadě dvě možnosti, jak nesoulad vyrovnávat a to buď

- snižovat výdaje,
- nebo zvyšovat příjmy.

Ideální je samozřejmě kombinace obojího.

Dobře vedený rozpočet může pomoci najít rezervy, které se rodina může ukládat bokem. Jelikož nyní produktivní generace stráví v penzi nejspíš delší dobu, než jak tomu bylo dříve, bude potřebovat i větší množství peněz na zajištění svých potřeb. A navíc stát bude pravděpodobně přispívat o něco méně než kdysi.

Rozhodujícím prvkem rozpočtu rodiny nejsou příjmy, ale výdaje. Pro dosažení většího rodinného bohatství musíme nejprve analyzovat právě výdaje, abychom zjistili, jakou jsme schopni vytvořit rezervu.

Rozpočet je plán, jak bude domácnost hospodařit. První rozpočet se sestaví tak, že výdajové položky, u kterých neznáme přesnou výši, odhadneme. A v následujících měsících jejich výši upravuje na základě skutečných částek. Čím déle bude takto pozorovat skutečné výdaje, tím bude náš rozpočet reálnější. Naopak první odhadované měsíce mohou být dosti odlišné od skutečnosti. Ovšem určitým výkyvům se ubránit nelze, ať už jsou jakkoliv výrazné. Pro tyto potřeby je vždy důležité mít vytvořenou rezervu. Výše finanční rezervy se odvíjí od ekonomické situace každého jedince, ale měla by se pohybovat alespoň ve výši tří měsíčních výdajů (MF, 2014).

### **2.3.1. Výdaje**

Výdaje lze rozčlenit několika způsoby. Z hlediska plánování hospodaření domácností je vhodné výdaje zařadit dle účelu (např. bydlení, vzdělání, koníčky, automobil, apod.) a dále je možné v rámci konkrétního členění určit, které z nich jsou zbytné a naopak nezbytné. Může se objevit výdaj, který se jeví jako nezbytný, ale může být nahrazen levnější alternativou. Dále lze přidat členění na povinné, u kterých při nezaplacení hrozí sankce tzv. mandatorní výdaje a na ekonomicky nutné (např. nákup předplaceného jízdného na rok, jenž je levnější než jednoměsíční předplatné).

Podle pravidelnosti placení dělíme výdaje na průběžné a mimořádné. Přičemž platí, že průběžné výdaje by měly být placeny z pravidelných příjmů a mimořádné zejména z úspor. Výdaje, které se neplatí měsíčně, ale např. ročně, by měly být při sestavování měsíčního rozpočtu rozpočítány na jejich měsíční podíl.

Pokud chceme využít úvěrových produktů na uhrazení výdajů, doporučuje se využití úvěru spíše v případě investice nikoli koupě zboží či služby okamžité spotřeby ale např. investice do vzdělání, nebo do vlastního bydlení (MF, 2014).



### 2.3.2. Příjmy

Podobně jako u výdajů, rozlišujeme příjmy jako pravidelné a mimořádné. Pravidelným příjmem je nejčastěji zaměstnanecká mzda, benefity v zaměstnání (stravenky), příjmy od státu (penze, rodičovský příspěvek), kapitálové (z pronájmů). Mezi mimořádné můžeme zařadit třináctý plat či odměnu za pracovní výsledky, výhru v loterii, vyplacenou dividendu z akcií či dědictví. Jak již bylo řečeno, pravidelné příjmy jsou především na krytí pravidelných výdajů. Mimořádné mohou posloužit ke zvýšení rezerv nebo ke snížení dluhu. Do rozpočtu započítáváme příjem jen v použitelné výši např. čistou mzdu, aby součet byl tzv. disponibilní příjem (MF, 2014).

### 2.3.3. Tvorba rozpočtu

1. Z výpisů bankovního účtu nebo z vyúčtování od zaměstnavatele zjistíme výši svých příjmů.
2. Z prodejních dokladů, stvrzenek či faktur odhadneme výši výdajů domácnosti. Vhodně je začlenit a také přiřadit zda se jedná o zbytné nebo nezbytné náklady.
3. Zjistit předpokládanou bilanci porovnáním příjmů a výdajů. Pokud by byla záporná, tak najít způsob jak zvýšit příjmy nebo snížit výdaje.
4. Průběžně sledovat plnění rozpočtu.

Tomáš Baťa řekl: „*Jsou lidé, které nepřemohl ani neúspěch, ani nepřátelé, ale kteří podlehl úspěchu. Jediné stálá sebekontrola buduje charakter.*“

Čímž bych chtěl poukázat na jeho myšlenku, že častá kontrola přináší své výsledky.

5. Na konci měsíce rozpočet vyhodnotit porovnáním skutečných konkrétních příjmů a výdajů s plánovanými.
6. Stejně vyhodnocení provedeme i na konci roku, kdy již budeme mít celkové vyúčtování i těch příjmů, které jsme doposud do výpočtu nezahrnuli (vyúčtování daně z příjmů, zaměstnanecké odměny apod.) (MF, 2014).

Příklad dle MF jak by mohlo vypadat členění výdajů a příjmů pro sestavení rozpočtu.

### **Výdaje domácnosti:**

- **Bydlení**

- splátka úvěru na bydlení (úrok + úmor)\*
- zálohy na správu domu\*
- pojištění nemovitostí\*
- nájemné
- komodity (elektrina, voda, plyn, teplo)
- občanské poplatky (za úklid, odvoz odpadů ap.)
- koncesionářské poplatky (TV, rozhlas)
- vybavení a údržba domácnosti
- pojištění domácnosti

*(\* jen v případě vlastního bydlení)*

- **Běžné výdaje**

- potraviny
- pravidelné stravování v jídelnách a v restauraci
- ošacení a obuv
- drogerie
- léky a regulační poplatky u lékaře
- MHD
- telefonování
- internet
- ostatní služby (kadeřník, čistírna,...)

- **Vzdělání a výchovu**

- školné (MŠ, ZŠ, družina, SŠ, VŠ)
- učebnice
- vzdělávací kurzy (jazykové, rekvalifikační apod.)
- dětské kroužky a tábory (hudební, výtvarné, sportovní, taneční)

- **Automobil**

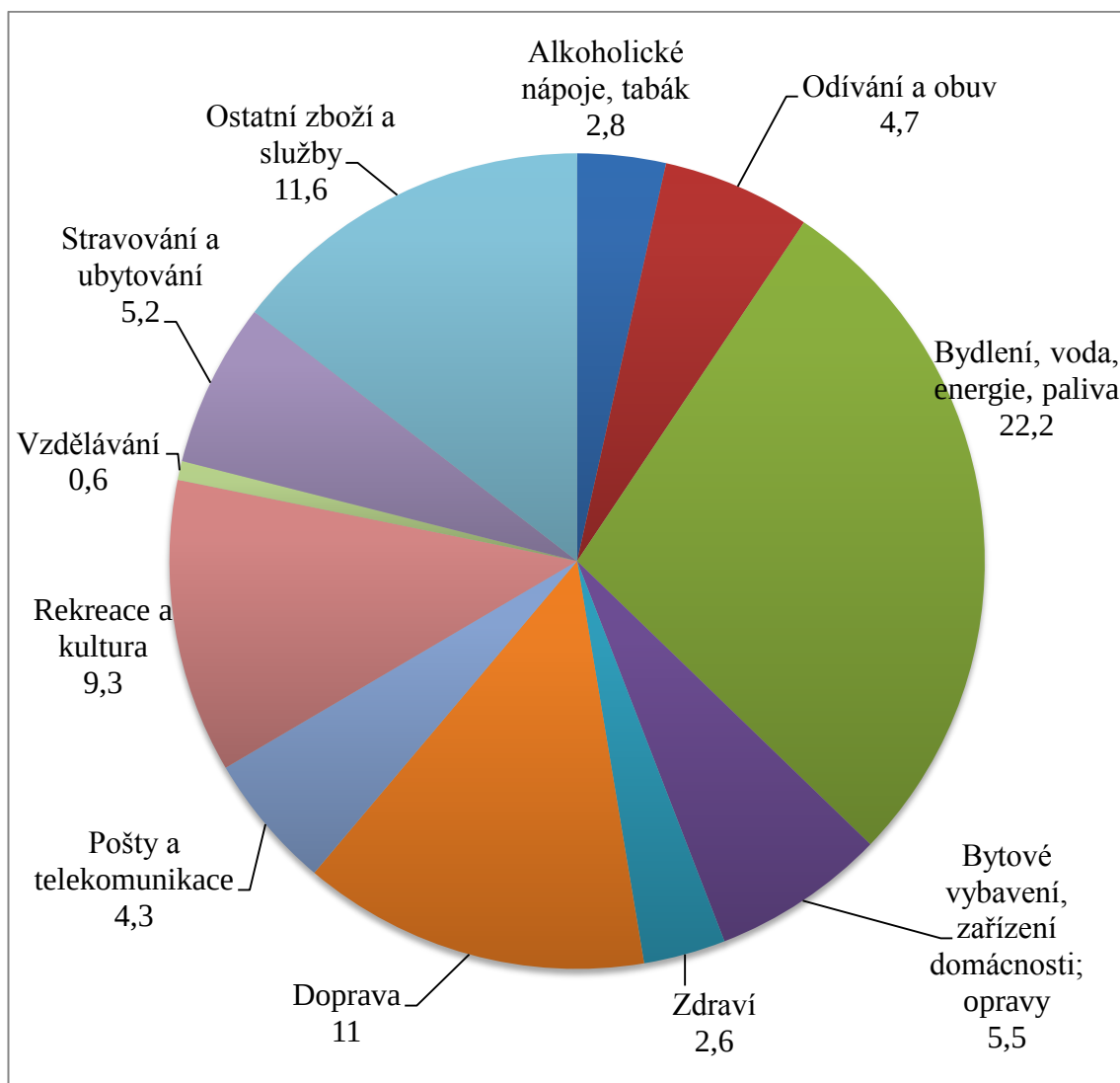
- splátka leasingu (nebo jiného úvěru)
- palivo (benzín/nafta, plyn)

- povinné ručení
- havarijní pojištění
- údržba a opravy
- jiné poplatky (STK, emise, dálniční známka) a další výdaje
- **Výdaje a koníčky**
  - další koníčky (hudba, film, sběratelství,...)
  - chata/chalupa
  - kutilství, zahrádkaření, rybaření
  - domácí zvířata (vč. poplatku za psa)
  - restaurace
  - cestování, resp. dovolená (vč. cestovního pojištění)
  - sport a pohyb (vstupné, vybavení, ...)
  - knihy, noviny, časopisy
  - vstupné (kina, divadla, koncerty, výstavy, prohlídky, ...)
- **Hříchy a závislosti**
  - alkohol, cigarety, tabák
  - sázky a loterie
  - počítačové hry
  - další hříchy
- **Tvorba úspor a rezerv**
  - rezerva na pokuty, sankce, právní zastoupení
  - rezerva na rekonstrukci majetku
  - rezerva na roční vyúčtování poplatků za bydlení
  - rezervy na větší výdaje vybavení (nábytek, spotřebiče)
  - rezerva na mimořádné zdravotní výdaje, na veterináře
  - spoření na vlastní bydlení
  - spoření na penzi
  - spoření na vzdělání dětí
  - spoření na dovolenou
  - další spoření
- **Ostatní výdaje**
  - splátky úvěrů a půjček (jiné než z úvěru na bydlení)

- životní pojištění
- úrazové a nemocenské pojištění
- pojištění odpovědnosti za škody v občanském životě
- bankovní a jiné poplatky
- členské příspěvky
- příspěvky na charitu
- dárky
- clo
- výživné (alimenty)

### **Příjmy domácnosti:**

- **Z povolání**
  - hlavní celkový čistý příjem domácnosti
  - vedlejší celkový čistý příjem domácnosti
  - případné finanční zaměstnanecké benefity (stravenky, příspěvky
  - honoráře
- **Od státu**
  - starobní či jiný důchod
  - rodičovský příspěvek
  - podpora v nezaměstnanosti
  - jiné sociální dávky (na bydlení, na děti)
  - přeplatky na dani
- **Kapitálové**
  - pronájem vlastní nemovitosti
  - vyplacené úroky z vkladů a dividendy
  - prodej cenných papírů
- **Ostatní**
  - přijaté finanční dary
  - výhry
  - jiné (mimořádné) příjmy



Graf 1: Struktura spotřebních vydání v roce 2013 (%)

Zdroj: ČSÚ

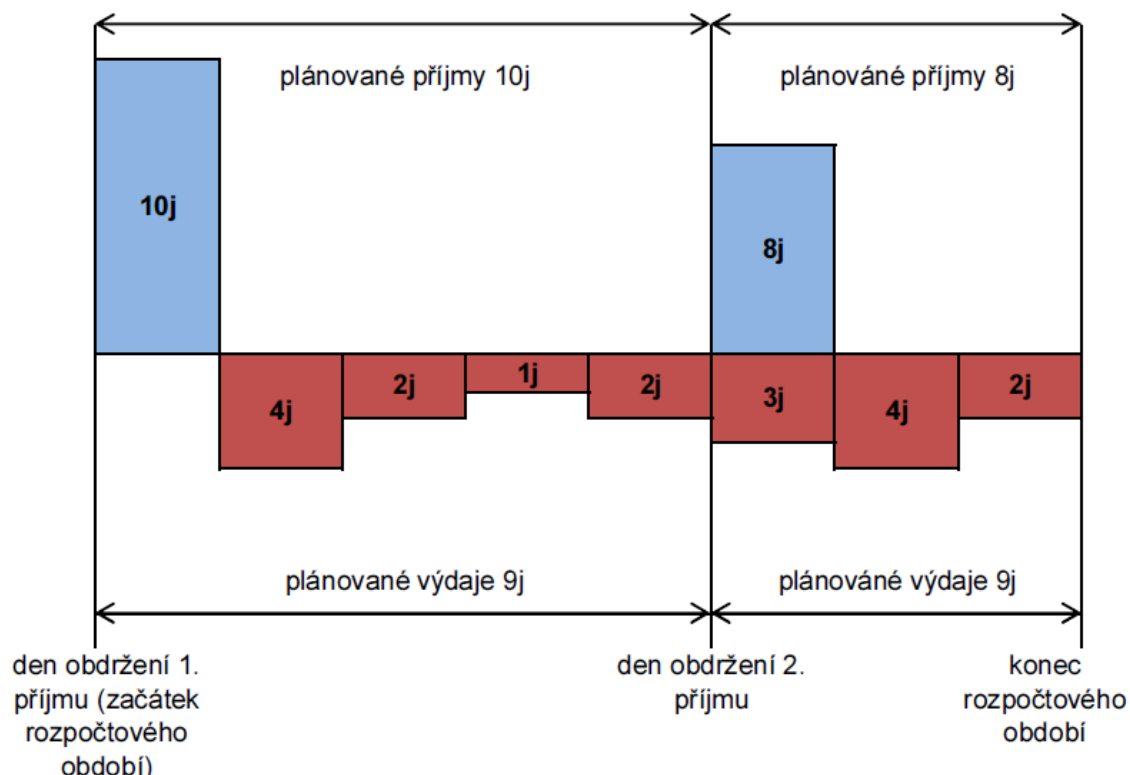
### **3. CASH FLOW V RODINNÉ EKONOMICE**

Cash flow je peněžní tok a za použití velmi zjednodušené definice je to průběžný stav disponibilních peněžních aktiv na účtech i v hotovosti rodiny, podniku nebo sportovního klubu. Na všech místech má tento pojem stejný význam. Řízení cash flow znamená řízení příchozích i odchozích plateb, náročnost řízení roste s počtem nahodilých a neočekávaných událostí. Pro plánování je potřeba často předvídat a kalkulovat.

Předpokládat příjmy dnes dokáže skoro každý. Většina ví téměř na den, kdy bude mít peníze k dispozici. Výhodou může být zaměstnání u větší a finančně stabilní společnosti, kde nedochází ke zpoždění termínu výplaty mezd. Proti tomu jsou na tom hůře živnostníci, kteří jsou závislí na platební schopnosti a disciplíně svých zákazníků, o to hůře lze s příjmem počítat v určitý den.

Náročnější je ovšem odhadnout výdaje. Měsíce či dny kdy budeme platit výdaje jako např. nájem, pojistky, telefon odhadneme poměrně snadno. S odhadem výdajů za potraviny či oblečení je to už o poznání horší. Ale pak mohou nastat i různé nahodilé události jako pokuty, různé poruchy spotřebičů, krádež atd. Samozřejmě lze počítat prakticky se vším, ale držení nepřiměřeně vysoké hotovosti by bylo neekonomické a dokonce i zbytečně drahé (Smrčka, 2008, s. 168-169).

Primárně se sestavuje rozpočet, který bývá nejčastěji měsíční. V rámci tohoto rozpočtu je vhodné mimo vyčíslení příjmů a výdajů sledovat cash flow. Smyslem cash flow je, aby v každém okamžiku v plánovaném období byly očekávané výdaje pokryty odpovídajícím příjmovým zdrojem. Aby i přes rovnováhu příjmů a výdajů nedošlo k situaci, kdy např. většinu příjmů očekáváme až na konci období, kdežto největší výdaje jsou již na začátku sledovaného období (MF, 2014).



Obr. 1: Cash flow (rozvržení příjmů a výdajů v čase)

Zdroj MF, [www.psfv.cz/cs/roдинne-finance](http://www.psfv.cz/cs/roдинne-finance)

### 3.1. Osobní plánování

Výsledkem finančního plánování je finanční plán, jehož sestavení může trvat i několik měsíců. Proč? Za prvé, je důležité poctivě sledovat své osobní výdaje. Za druhé, již ujasnění a vymezení rodinných cílů je součástí doby realizace finančního plánu. A za třetí, nalezení správných finančních produktů, které jsou zapotřebí pro náš plán (Filip, 2006, s. 275).

#### 3.1.1. Analýza příjmů a výdajů

Pokud se rodina chce vážně zajímat o své finance, musí dobře znát vlastní cash flow, hlavně jeho průběh a výrazné výkyvy. Sledování cash flow nevyžaduje odbornou znalost problému ale preciznost, trpělivost a korektnost.

Cash flow hodnotíme jak na konci určitého období, tak průběžně. Pokud je cash flow záporné na konci období třeba na konci roku, znamená to, že rodina vydala více

prostředků, než kolik vydělala. Chybějící rozdíl je nutné hradit z úvěru, nebo v lepším případě z rezerv. Cash flow ovšem může být za celkové období kladné, ale v průběhu se může stát, že se objeví nárazové výdaje během jednoho měsíce a pravidelné příjmy nebudou dostačující. I v tomto případě by rodina musela sáhnout pro rezervu resp. úvěr. Proto pro zajištění hladkého fungování rozpočtu v době, kdy nastane výpadek příjmů, je potřeba vytvoření dostatečné rezervy (Smrčka, 2009).

Možné příjmy rodiny již byly uvedeny v předchozí kapitole. Při sledování cash flow je důležité především sledovat, kdy jsou nám konkrétní příjmy k dispozici. Při plánování budoucích příjmů, vycházíme z minulého sledované období. A pokud jsou naše příjmy stabilní a pravidelné, může být odhad příjmů velmi snadný a zároveň přesný. Ovšem je potřeba mít na paměti různé mimořádné události.

Sestavit přehled o výdajích rodiny už tak snadné není. A je téměř nemožné sestavit tento přehled zpětně, když budeme marně vzpomínat, za co byly peníze utraceny minulý týden, proto je vhodné zapisovat všechny výdaje průběžně.

Pokud chceme vytvořit **přehled výdajů**, je nutné shromáždit všechny výdaje od těch nejdůležitějších a největších (např. nájem, splátky atd.) až po ty nejmenší, protože velké částky jsou složeny často z těch malých. Jen pro představu si uvedeme kuřáka, který vykouří 10 cigaret denně. Při dnešní ceně 70 Kč za krabičku vychází denní výdaj pouze 35 Kč za den. Jenže v násobení se ukryto to kouzlo, za měsíc je z této malé částky 1050 Kč a za rok 12 600 korun. Což už je suma, za kterou se dá pořídit jiné a užitečnější zboží.

Na korektně sestavený soupis výdajů neexistuje jiný návod než absolutní přesnost a poctivost. Z takto sestaveného přehledu výdajů, lze vycházet pro plánování následujícího období. Jsou výdaje, které se hradí jednou ročně, u takových nám bude znám minimálně měsíc, kdy je nutno výdaj zaplatit. Pravidelné měsíční výdaje např. splátky, nájem, apod. mají obvykle termín splatnosti. U těchto termínově známých výdajů víme, jaký budou mít vliv na cash flow k určitému datu. Výdaje jako např. potraviny, benzín, apod. placené několikrát měsíčně je vhodné měsíčně průměrovat. A pro výdaje mimořádné je důležité mít utvořenou finanční rezervu.



Lidé mají často tendenci nadhodnocovat své budoucí příjmy. Daleko vhodnější je přistupovat k hodnocení svých příjmů velmi konzervativně, nebo dokonce i pesimisticky. Čímž je myšlen předpoklad, že naše příjmy budou růst maximálně v souladu s inflací. Je lepší být překvapen přebytkem, než být zaskočen nedostatkem. (Smrčka, 2008, s. 172-173).

### **3.1.2. Definice cílů**

Podstata finančního plánu je nalezení takových zdrojů, které nám umožní splnit naše cíle, nebo nám pomohou se k nim alespoň přiblížit. Nejprve je důležité si cíle ujasnit a také řádně definovat.

Pro každý cíl potřebuje vědět tři základní parametry: co, kdy, kolik korun. Odpovědí na otázku „co?“, by měl být konkrétní cíl (např. studium dětí, bydlení, zajištění stáří,...). Otázkou „kdy?“ se ptáme na časový horizont, ve kterém chceme cíl realizovat. Je vhodné si jednotlivé cíle umístit na časovou osu, z níž jednoduše určíme, kolik nám zbývá času na uskutečnění cíle. Čím kratší časový horizont zvolíme, tím pro nás bude plnění náročnější. Poslední otázka se týká množství prostředků, které bude zapotřebí na splnění cíle. Zde je vhodné zmínit vliv inflace. Zatímco někteří autoři navrhnou přepočítat cíl dle budoucí míry inflace, za použití ekonomické předpovědi. Tak Syrový a Tyl doporučují vycházet ze současných cen jak u příjmů, tak i u výdajů a s inflací se vypořádat tím, že náš plán budeme pravidelně podrobovat aktualizaci. Častou úpravou se plán inflaci přizpůsobí automaticky. (Syrový, Tyl, 2011, s. 21-23).

### **3.1.3. Tvorba plánu**

Nyní je nutné přiřadit k určitým cílům zdroje a hledat vhodné finanční produkty. Za zdroje považujeme buď současný majetek, který jsme schopni vynaložit dnes, anebo budoucí majetek, který vzniká spořením či investováním volných peněz. Při tvorbě spořicí a investiční strategie vycházíme z časového horizontu jednotlivých cílů, podle kterého zaujímáme strategii pro zhodnocování prostředků a to dle doby na velmi krátkodobou (do 1 roku), krátkodobou (1 až 3 roky), střednědobou (3 – 5 let) a dlouhodobou (více než 5 let).

Pro **velmi krátkodobé investice** jsou vhodné produkty např. termínované vklady, nebo je možné ponechat peníze i na běžných účtech.

V **horizontu tří let** dosahují nejlepšího výnosu krátkodobé dluhopisy a dluhopisové fondy, o něco nižší výnos mají strukturované investice. Ponechání na běžném účtu se již po jednom roce nevyplácí.

Jako nejvhodnější **investice do pěti let** se jeví střednědobé dluhopisy. Nicméně dají se využít i akcie a akciové fondy. Ty mohou výnosem dluhopisy překonat, ale pouze za cenu vyššího rizika. V horizontu pěti let je vhodné zapojit i produkty jako stavební spoření, penzijní připojištění a životní pojištění, které jsou zajímavé především díky státní podpoře a daňovým úlevám.

Nejvyšší výnosy při **dlouhodobé investiční strategii** dosahují hlavně akcie a akciové fondy. Vyplatí se také investovat do realit, starožitností nebo uměleckých děl (Filip, 2006, s. 48 – 55).

Cíle je možné financovat i **dluhem**. Ovšem tato možnost by měla být zcela opodstatněná (např. financování vlastního bydlení). V ostatních případech jsou půjčky často zbytečné. Při využití úvěru je důležité srovnávat roční procentní sazbu nákladů tzv. RPSN, které vypovídá o veškerých nákladech spojených s úvěrem.

V plánu bychom neměli zapomenout na ošetření rizik plynoucích ze ztráty příjmů a majetku. Majetek kryjeme v případě, pokud vlastníme nějaká velmi cenná aktiva. Životní pojištění si sjednáváme hlavně, pokud je na nás někdo finančně závislý. Úrazové pojištění nám může dorovnat ztrátu příjmů vzniklou následkem úrazu. A mezi další pojištění, jejichž vhodnost je dobré zvážit je pojištění odpovědnosti za škodu, pojištění úvěru, atd.

### **3.1.4. Realizace**

Plán je již vytvořený a nyní je potřeba konkretizovat jednotlivé finanční produkty. S tímto krokem nám mohou pomoci finanční poradci nebo zaměstnanci bank a jiných institucí. V tomto případě musíme být velmi obezřetní, protože většina z nich je odměněna za množství určitých produktů. Ideálně by si měl každý jedinec sám nastudovat co nejvíce informací o produktech plus podmínky smluv. Následně si nechat namodelovat nabídky ve více finančních domech a až poté vybrat určitý produkt.

### **3.1.5. Revize**

Postupem času člověk přehodnotí své cíle a zjistí, že by raději dosáhnul něčeho jiného, než dříve plánoval. Změna cíle si může vyžádat i změnu určitého typu produktu. Nebo se může stát, že určitý typ produktu se nevyvíjí dle očekávání, proto je nutná revize a následně určit opatření. Nejčastějším opatřením bývá snížení některých výdajů nebo odsun cíle na pozdější dobu.

## **3.2. Bydlení je součást plánu**

Bydlení nikdy nelze řešit zcela odděleně od ostatních finančních plánů. Vždy musíme brát na zřetel, jak nám financování bydlení ovlivní např. pravidelné investice, vytváření likvidních rezerv na zajištění majetku a příjmů či možné budoucí výdaje atd.

### **Úvěr jako cesta pro dosažení cílů**

Pokud bydlení řešíme dlouhodobým úvěrem ať už hypotečním, nebo úvěrem ze stavebního spoření, musíme dbát na to, aby to nebyl náš jediný dosažený cíl. Když zvolíme vyšší úvěr s příliš vysokou splátkou, může se stát, že nám nezůstane dost zdrojů na cíle ostatní jako např. na studia vlastních dětí, nebo na vlastní důchod, na který bychom si mohli začít spořit až v okamžiku, kdy úvěr splatíme.

Úvěry s delší dobou splatnosti mají nižší splátku, díky čemuž by nám mohlo zůstat dostatek prostředků pro splnění i dalších cílů (Syrový, Tyl, 2011, s. 192).

## **Nepřecenit sebe samotného**

Vlastní bydlení znamená pro většinu lidí největší investice v životě, která sebou přináší i velké riziko pro náš dlouhodobý finanční plán. Riziko, které může přinést místo finanční nezávislosti finanční otroctví. Stačí pouze na počátku špatně odhadnout vlastní možnosti. Poté může nastat situace, kdy všechny peníze padnou na splátku bydlení a běžné výdaje domácnosti včetně pojistek. Tato situace negativně ovlivní náš finanční i osobní život, protože jen těžko bychom nacházeli odpovědi na otázky typu:

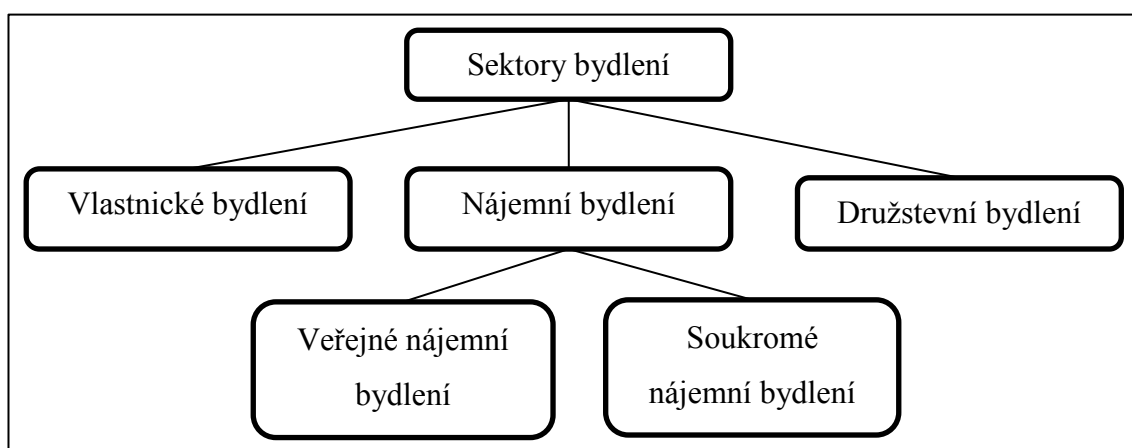
- Kde vezmeme prostředky na vybavení nového bytu či domu?
- Z čeho zaplatíme rodinnou dovolenou?
- Děti, můžeme si je nyní dovolit?
- Změna pracovní pozice je v této situaci možná? Dovolit si dát výpověď a zkusit hledat lépe placenou práci jinde.

Tím, ztratíme finanční svobodu volby a budeme se muset chovat podle toho, jak nám úvěr bude diktovat. Úvěr nám začne zasahovat od plánování dovolené, nebo koupě nového spotřebiče až do plánování potomků (Sirový, Tyl, 2011, s. 194).

## 4. BYTOVÁ SITUACE

### 4.1. Základní sektory bydlení

Základní formy bydlení jsou odvozeny od právního důvodu užívání bytu. Pro účely této práce bude použito členění vycházející z bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj ČR, které rozlišuje **tyto základní sektory bydlení**.



Obr. 2: Sektory bydlení v ČR

Zdroj: MMR ČR, 2009

#### 4.1.1. Vlastnické bydlení

Vlastnictví bytů bylo umožněno ČR od roku 1966, kdy byl přijat zákon č. 52/1966 Sb., O osobním vlastnictví k bytům, který byl později několikrát novelizován. Podstata této formy bydlení spočívá v tom, že vlastník nemovitost je také jejím uživatelem (Valentová, 2009).<sup>1</sup>

Na základě dat Českého statistického úřadu (dále jen ČSÚ) - Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011, žije v domě nebo bytě v osobním vlastnictví 67,6% Čechů. Oproti roku 2001, kdy sektor vlastnického bydlení tvořilo téměř 47%, je to nárůst o více než 20%.

---

<sup>1</sup> Donner Ch. Bytové politiky v zemích Evropské unie – stručný výtah z první části studie zpracovala Valentová B.

Proces zvyšování podílu vlastního bydlení je způsoben celkovým ekonomickým rozvojem určitého směru politiky, který se snaží prostřednictvím řady podpor zpřístupnit tuto formu bydlení všem vrstvám obyvatelstva. Další příčiny jsou např. privatizace obecních bytů do vlastnictví stávajících nájemců, převod družstevních bytů do osobního vlastnictví, ale také nesprávná funkčnost nájemního sektoru. Pokud by trh nájemního bydlení byl efektivnější, mnohem více domácností by upřednostnilo pronájem bytu.

V Evropě je vlastnický sektor zastoupen velmi silně především ve Španělsku, Řecku, Bulharsku nebo Irsku. Naopak mezi země se slabším podílem vlastnického sektoru patří Německo, Nizozemí či Švédsko (ISAP- Cesta do Evropské unie, 2011a), (European Commission eurostat, 2014).

#### **4.1.2. Nájemní bydlení**

*„Podstatou nájemního bydlení je oddělení práva vlastnického a práva užívacího. Jedná se o situaci, kdy vlastník nemovitosti pronajímá, na základě nájemní smlouvy a za úplatu, dům či byt lidem, kteří jej po stanovenou dobu užívají.“* (ISAP- Cesta do Evropské unie, 2011b)

V ČR je většina nájemního sektoru situována ve městech v bytových domech a pouze malou část tvoří rodinné domy určené k pronájmu. Tato forma bydlení je vyhledávána spíše domácnostmi s nižšími a středními příjmy a dle věku se jedná o starší lidi, nebo naopak velmi mladé lidi na počátku své pracovní kariéry. Výběr mezi bydlením vlastním a nájemním se odvíjí v první řadě od nákladovosti nájemního bydlení z pohledu uživatele, ta může být výrazně upravena politikou státu. Státní politika může zasahovat nejen do sektoru nájemního (regulace nájemného, podpora výstavby nájemních bytů), ale i do sektoru vlastnického. A pokud bude vlastnický sektor podporován více než sektor nájemní, bude i vlastní bydlení z pohledu uživatele dostupnější (ISAP- Cesta do Evropské unie, 2011b).

#### **Soukromé nájemní bydlení**

Někdy nazýván ziskový nájemní sektor, protože soukromí pronajímatelé usilují o maximální zisk z pronájmu bytů či domů, čímž se dostávají do rozporu

s potencionálními nájemníky. Tato forma bydlení se začala rozvíjet v evropských městech v 19. století a největší rozmach zažila na počátku 20. století, po němž následovalo období úpadku spojeného hlavně s:

- regulací nájemného zavedeného po 1. světové válce s cílem udržet dostupnost bydlení,
- vytvářením zákonů na ochranu nájemníků, které ovlivňují práva pronajímatele a tím i výnos z této činnosti,
- nízká konkurenceschopnost.

Pokud pronajímatelům neplyne z pronájmu dostatek prostředků, na úhradu nákladů na pořízení a na údržbu, je důsledkem chátrání bytového fondu (Poláková, 2006, s. 49).

V zemích jako je Dánsko, Velká Británie a Švédsko, byla dokonce zpochybněna existence tohoto sektoru tím, že nelze vydělávat na uspokojování základních sociálních potřeb lidí a také, že nelze očekávat sociální ohleduplnosti soukromých majitelů, a proto je nutný zásah státu. Ovšem vysoká ochrana nájemců státem odrazuje možné investory do soukromého sektoru. (ISAP- Cesta do Evropské unie, 2011c).

Z údajů zveřejněných ČSÚ v roce 2012 si lze povšimnout snížení mezi roky 2005 a 2011 o cca 7 procent. Kdy v roce 2005 soukromý nájemní sektor tvořil 25,3% a v roce 2011 18,7%.

Regulace nájemného skončila koncem roku 2010, ve vybraných městech k 1. 1. 2013. Ke stanovení nájemného se místo cenových map nájemného začalo vycházet ze zjišťování srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě dle Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. V Brně došlo ke zrušení regulace k 1. 1. 2013 a stejně jako v jiných městech docházelo k deregulaci, aby se ceny bydlení postupně vyrovnaly tržním nájmům. limit pro Brno byl MMR od 75 do 112 Kč/m<sup>2</sup> dle lokality a tržní nájemné se pohybovalo okolo 122 Kč/m<sup>2</sup>. Stovky tisíc domácností si tak musely za bydlení připlatit. Nájemné v průměrných panelákových bytech se nezvýšilo nějak výrazně, ale čím je oblast lukrativnější, tím byl nárůst výraznější. Nejhuře jsou na tom lidé v centru, kteří se často museli kvůli vysokým nájmům stěhovat (ČT - zpravodajství, 2013).

## **Veřejné nájemní bydlení**

Nazýván taktéž neziskový veřejný sektor, označován jako sociální bydlení. Cílem provozování tohoto typu bydlení není zisk, ale uspokojení bytových potřeb určité populace. Vlastníkem a poskytovatelem jsou nejčastěji až na výjimky uváděny obce, ale skutečnost ukazuje, že vlastníkem jsou neziskové organizace (soukromoprávní subjekty sloužící veřejnému sektoru).

Tento druh bydlení je určen především sociálně slabším, kteří by si byt na volném trhu nemohli dovolit. V neziskovém sektoru se nejčastěji uplatňuje nákladové nájemné, které má pokrýt kapitálové a provozní náklady. A aby byl neziskový sektor dostupný, dochází ke snižování nákladového nájemného prostřednictvím nějaké formy podpory výstavby a financování (nevratné dotace, úrokové dotace k úvěru, úvěr od státu apod.), nebo prostřednictvím dotace na provoz domu. Neziskové organizace mají plnit sociální cíle a přitom mají usilovat o finanční soběstačnost, s tím souvisí v současnosti problém, že organizace často raději preferují nájemce s vyššími příjmy a u mnoha se projevuje komerční orientace. (Valentová, 2009).

### **4.1.3. Družstevní bydlení**

Při koupi družstevního bydlení si zájemce nekupuje samotný družstevní byt, ale pouze členství v družstvu, jinak řečeno družstevní podíl. Družstevní byt zůstane ve vlastnictví družstva a příslušnému členu družstva vzniká k bytu pouze právo nájmu. Je tedy pouze jeho nájemcem, který s bytem nesmí volně nakládat nebo ho prodat. Nájemník je pouze oprávněn převést svůj družstevní podíl na někoho jiného. Při převodu družstevního podílu dochází nejen k převodu práva nájmu, ale i všech práv a povinností s tím spojených, včetně dluhů převodce vůči družstvu, proto je třeba dát si na tuto skutečnost pozor.

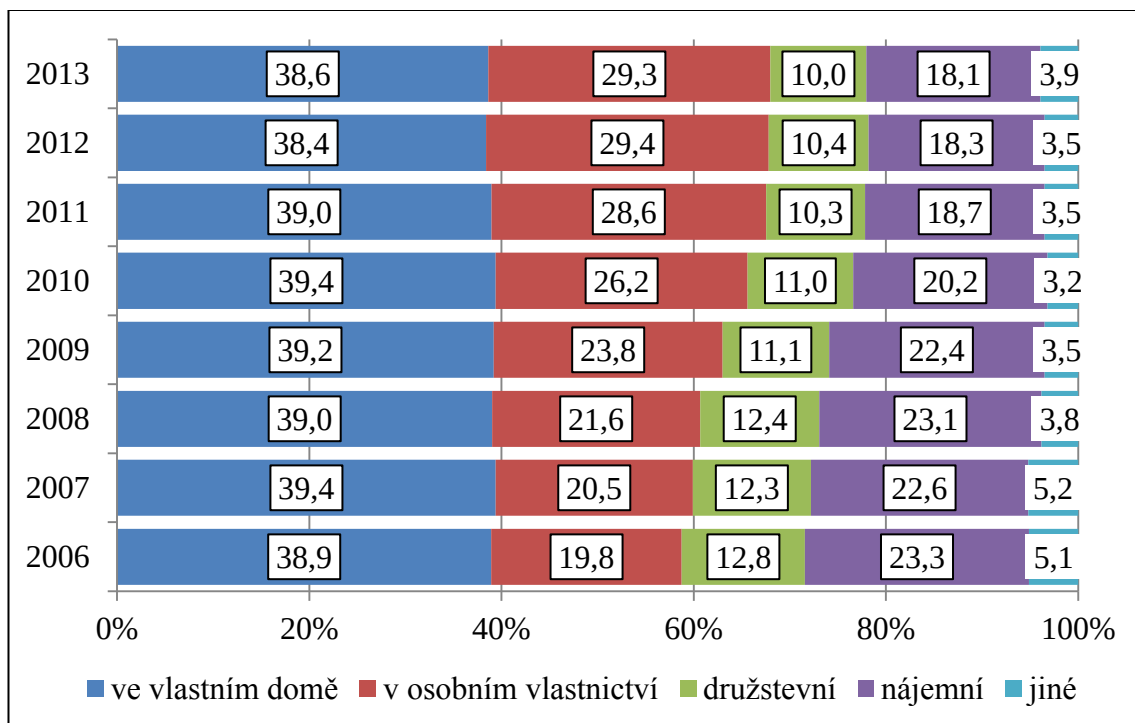
Družstevník může mimo jiné nahlížet do účetnictví, hlasovat na členských schůzích a volně nakládat se svým podílem v družstvu. Převody členských práv se ve větších městech cenově blíží vlastnickému bydlení. Pokud by družstvo rozhodlo o prodeji bytů, výhradní právo na odkoupení bytu má ze zákona nájemce.



Problém by mohl nastat při jakékoliv větší stavební úpravě či rekonstrukci, neboť bez souhlasu družstva na to nemá nájemník právo. Ze stejného důvodu nemá člen družstva oprávnění pronajmout družstevní byt, ale může zřídit podnájemní smlouvu, ve které musí být udělen písemný souhlas družstva.

A jelikož předmětem převodu není vlastnictví bytu, ale pouze družstevní podíl, nelze použít na uhrazení ceny za převod klasický hypoteční úvěr. V současnosti však banky poskytují úvěry i na koupi družstevního podílu, je nutno ale tento úvěr zajišťovat zástavou jiné nemovitosti (Jaknabydlení.cz, 2014).

V následujícím grafu, jsou zobrazeny změny bytového fondu v ČR od roku 2006 do roku 2013 dle ČSÚ. Na první pohled je zřejmé, že převažuje bydlení ve vlastním domě. Dále lze spatřit především změnu, která se odehrála mezi bydlením v bytě vlastním a bytě pronajatém. Od roku 2006 vzrostl podíl bytů v osobním vlastnictví z 19,8% na 29,3% a to na úkor nájemního bydlení, které pokleslo z 23,3% na 18,1%. Snížil se i podíl družstevních bytů ze 12,8% na 10,0%, u kterých docházelo k převádění do osobního vlastnictví stejně tak bylo u obecních bytů.



Graf 2: Domácnosti dle jednotlivých sektorů bydlení mezi lety 2006 až 2013

Zdroj: ČSÚ

## 4.2. Porovnání sektorů bydlení

Každý typ bydlení sebou přináší jak světlé tak i své stinné stránky. V této kapitole budou rozebrány výhody a nevýhody třech nejčastěji využívaných forem bydlení v ČR, kterými jsou bydlení ve vlastním bytě, nájemní bydlení a družstevní bydlení. Práce je zaměřená na srovnání pronájmu a koupě bytu, proto zde není uvedeno bydlení ve vlastním domě.

Tabulka 1: Výhody a nevýhody jednotlivých forem bydlení

| Vlastnické bydlení (byt o osobním vlastnictví) |                                                                                                                     |          |                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Výhody                                         |                                                                                                                     | Nevýhody |                                                                                                                                   |
| +                                              | s bytem lze na trhu bydlení volně disponovat (prodej, pronájem)                                                     | -        | příspěvky do fondu oprav (náklady na údržbu a opravy nemovitosti)                                                                 |
| +                                              | odpadá placení měsíčního nájemného                                                                                  | -        | povinnost platby daně z nemovitosti                                                                                               |
| +                                              | byt lze použít jako zástavu, tudíž je možnost financovat např. hypotečním úvěrem (peníze jdou do vlastního bydlení) | -        | poplatky a úroky spojené s financování úvěrem, navíc povinnosti pojištění nemovitosti a někdy potřeba uzavřít i životní pojištění |
| +                                              | byt je možno jakkoliv upravovat bez souhlasu třetí osoby                                                            | -        | vysoká pořizovací cena                                                                                                            |
| +                                              | vhodná investice                                                                                                    | -        | možný pokles ceny nemovitosti                                                                                                     |
| +                                              | komfortní způsob bydlení, určitý společenský status                                                                 | -        |                                                                                                                                   |

| Nájemní bydlení |                                                                                                              |          |                                                                                         |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Výhody          |                                                                                                              | Nevýhody |                                                                                         |
| +               | nízká pořizovací cena, bez počátečního zadlužení                                                             | -        | z dlouhodobého hlediska finančně nákladné                                               |
| +               | vysoká flexibilita                                                                                           | -        | riziko výpovědi                                                                         |
| +               | nájemce se nestará o údržbu nemovitosti                                                                      | -        | platba nájemného                                                                        |
| +               | pronajímatel může nájem ukončit výpovědí jen v souladu se zákonem                                            | -        | nelze použít jako zástavu                                                               |
| +               | pokud je nájem sjednaný na dobu neurčitou, nájemce může ukončit bez udání důvodů (tříměsíční výpovědní doba) | -        | jakékoliv stavební úpravy, či pronajmutí bytu pouze s písemným souhlasem pronajímatelem |

| Družstevní bydlení |                                                                                                                                     |          |                                                                                                                                                    |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Výhody             |                                                                                                                                     | Nevýhody |                                                                                                                                                    |
| +                  | obvykle nižší pořizovací cena družstevního podílu                                                                                   | -        | nestáváme se vlastníky, ale pouze nájemci bytu (nutnost platit nájemné)                                                                            |
| +                  | při převodu se nemění vlastník, není potřeba změny v katastru, ani není nutnosti souhlasu družstva (jednodušší a rychlejší jednání) | -        | s bytem nelze volně disponovat tj. použít ho jako zástavu, nebo ho prodat, lze prodat pouze členská práva a podnajmout pouze se souhlasem družstva |
| +                  | naplatí se daň z nemovitosti                                                                                                        | -        | odkoupení do osobního vlastnictví musí schválit družstvo                                                                                           |
| +                  | je zde možnost bezplatného nabytí družst. bytu po rozhodnutí družstva                                                               | -        | stavební úpravy a rekonstrukce pouze se souhlasem družstva                                                                                         |
| +                  |                                                                                                                                     | -        | při převodu družstevního podílu přecházejí i dluhy vůči družstvu                                                                                   |

Před rozhodnutím o vlastním nebo nájemním bydlením je třeba zvážit určité situace v životě, které mohou nastat a ovlivnit toto rozhodnutí. Je potřeba vědět, co vlastně chceme a jaké máme možnosti. Kdo bydlí v nájmu, platí majiteli za využívání jeho majetku. Tento byt nikdy nemusí nájemník vlastnit a přitom v něm může bydlet a platit nájem klidně celý život.

Zde jsou uvedeny určité argumenty, jež mohou naše rozhodnutí zvrátit, nebo o určitý čas odložit.

### **Flexibilita**

Flexibilita je velkou výhodou pronájmu. Snadno můžeme měnit své životní plány a odjet např. za prací do zahraničí nebo se odstěhovat z jednoho konce republiky na druhý. V případě vlastního bydlení je vše dost složitější.

### **Finanční náročnost**

Ceny nemovitostí i nájmu dlouhodobě rostou. Pokud si pořídíme nové bydlení za pomoci hypotéky, splátka bude zhruba po celou dobu splácení stejná např. po dobu 30 let. Kdežto nájem může být každým rokem vyšší. Tím, že bude nájemné růst každým rokem, bude se i zvyšovat finanční zátěž nájemníka. A právě na konci produktivního věku, kdy lze očekávat pokles příjmů, bude o to horší dostávat tomuto závazku.

### **Závazek placení**

Pokud klient není schopen platit splátky hypotečního úvěru, je nemovitost zastavena ve prospěch hypoteční banky. Klient ručí bance vlastní střechem nad hlavou. U nájmu není o moc větší rozdíl. Pokud nebude nájemník platit měsíční nájemné, o střechu nad hlavou přijde také. Jenže když člověk žijící v pronájmu má problém s placením nájmu, je pro něj snadnější situaci vyřešit, tím že se přestěhuje do menšího a levnějšího. U HÚ tuto situaci tak snadno vyřešit nelze (Syrův, 2005, s. 14-17).

### **Nemovitost jako starost**

Pokud nemovitost není naše, tudíž bydlíme v nájmu, tak rekonstrukce, výměny oken, zateplování či jiné další opravy zajistí někdo jiný. Tato starost se nám ale promítne do výše nájemného.

### **Ideální město?**

Požítovat si hypotéku není vhodné, pokud nejsme jistě rozhodnutí, zda je to právě tady to ideální místo, kde chceme být zbytek života a budovat rodinu. Týká se to hlavně čerstvých absolventů, kteří studovali mimo rodnou obec a právě řeší, kde se usadí. Proto je vhodné zkusit bydlet kratší dobu v pronájmu.

### **Rodinné reality**

Neefektivní je pořídit si vlastní bydlení rovnou po dokončení studia, když máme možnost bydlet v rodinné nemovitosti a stále se rozhodujeme, kde budeme bydlet. Během páru let bydlení v rodinné nemovitosti jsme schopni naspořit dostatečně vysokou částku, s jejíž pomocí můžeme později získat velmi výhodný hypoteční úvěr na vlastní bydlení (Janda, 2013 s. 87).

## **4.3. Cena bydlení**

Cenu vlastnického bydlení budeme uvažovat pořizovací cenu a náklady spojené s bydlením a údržbou. Cenou nájemního bydlení bude čistě nájemné. Náklady spojené s bydlením, které jsou v případě nájemního bydlení zahrnuty v nájemném, jsou např.:

### **Náklady na údržbu**

Jsou nezbytné k tomu, aby nedocházelo k chátrání a ke snižování životnosti a zároveň i hodnoty nemovitosti.

### **Úroky z úvěru na bydlení**

Této položce se lze vyhnout pouze, když bude nemovitost financována vlastními zdroji domácnosti.

### **Poplatky**

Další náklad spojen s vlastním bydlením, je pouze v případě využití úvěru a je to hlavně poplatek za zpracování úvěru, za vedení úvěrového účtu, za vyřízení apod.

## **Daň z nemovitosti**

Výše daně se zjednodušené vypočítá vynásobením sazby daně a výměrou nemovitosti. Sazba daně v roce 2014 pro bytovou jednotku je 2 Kč/m<sup>2</sup>. Dále je potřeba upravit o koeficient podle počtu obyvatel v obci a o místní koeficient, který je určen radnicí města.

## **Náklady na správu domu a pozemku**

O tomto příspěvku rozhoduje shromáždění vlastníků bytů. A výška příspěvku je závislá na stáří a opotřebování domu.

### **4.3.1. Ceny nemovitostí**

Nemovitost byla definovaná dle občanského zákoníku z roku 1964 v § 119 jako pozemek nebo stavba, spojená se zemí pevným základem. Dle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. platný od 1. ledna 2014 je stavba součástí pozemku a jako nemovité věci v § 498 se chápe mimo pozemků jen podzemní stavby se samostatným účelovým určením a dále jsou k tomu přidány v § 1242 i věcná práva k hmotné věci.

Nemovitosti je možno ocenit dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhláškou č. 199/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Nemovitosti v zásadě oceňují znalci a odhadci majetku často při právních úkonech občanů jako např. koupě a prodej, převodu vlastnictví, dělení nebo vypořádání spoluvlastnictví apod. Takto zjištěná cena se nazývá **cena administrativní**.

Nás bude především zajímat cena na trhu, která má více definic. Podle práva Evropské Unie vyjadřuje **tržní hodnota** cenu, za kterou by např. budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji. A podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, je obvyklá cena taková, která by byla dosažena při prodejkách stejného, případně obdobného majetku, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv,

ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

**Faktory ovlivňující tržní hodnotu:**

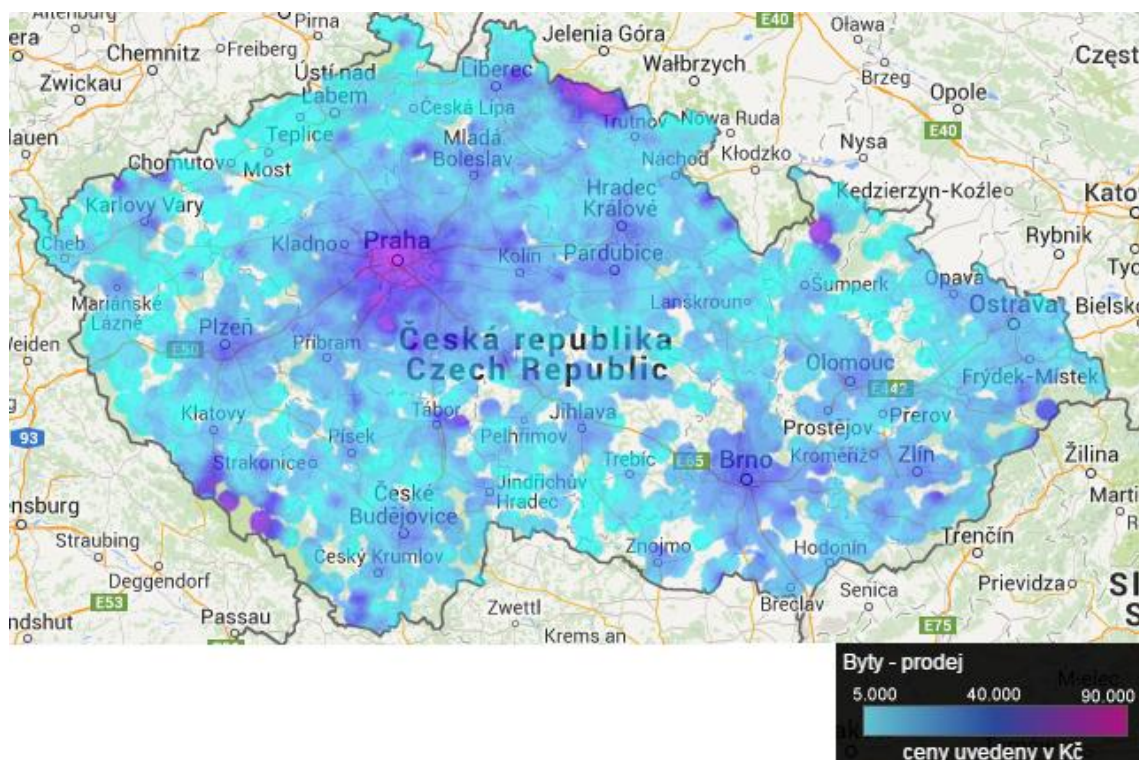
- politicko-správní vlivy (územní plánování, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy...),
- ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, inflace, úroková míra...),
- sociálně-demografické vlivy (velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl, sociální politika...),
- fyzikální vlivy (poloha, velikost, způsob zástavby, topografie, sousedé, doprava, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří staveb, stav údržby, technická, ekonomická, morální životnost), (Schneiderová Heralová, 2008, s. 16-19).

Jednotlivé nemovitosti se vyznačují vysokou heterogenitou. Aby bylo možné nemovitosti porovnávat, vztahuje se cena bydlení na určitou jednotku a to  $m^2$  podlahové plochy, ovšem s ohledem na odlišné vlastnosti. U rodinných domů je používáno  $m^3$  obestavěného prostoru.

**Čím se nemovitosti mohou odlišovat:**

- poloha (velikost obce, umístění nemovitosti v rámci obce, dopravní dostupnost a parkovací možnosti, terén, tvar a využití pozemku, orientace vůči světovým stranám atd.),
- technické faktory (konstrukce, technologie a stavební materiály, dispoziční řešení a uspořádání prostorů, vybavení, příslušenství - přípojky médií, likvidace odpadů, architektura - interiér, exteriér),
- ekonomické faktory (velikost a kvalita pronajímatelných ploch, nájemní podmínky, skladba nájemníků, provozní náklady, náklady na opravy a rekonstrukce), (Schneiderová Heralová, 2009).

Pro určení orientační ceny bytu je možno využít i cenovou mapu vytvořenou Asociací realitních kanceláří. Cenová mapa má sloužit jako pomůcka pro laickou i odbornou veřejnost, realitní makléře k orientaci v cenových úrovních na trhu s nemovitostmi. Ceny jsou zde uvedeny za metr čtvereční.



Obr. 3: Cenová mapa - prodej bytů v ČR prodej bytů [Kč/m<sup>2</sup>]

Zdroj: <http://cenovamapa.gekonsro.cz/>

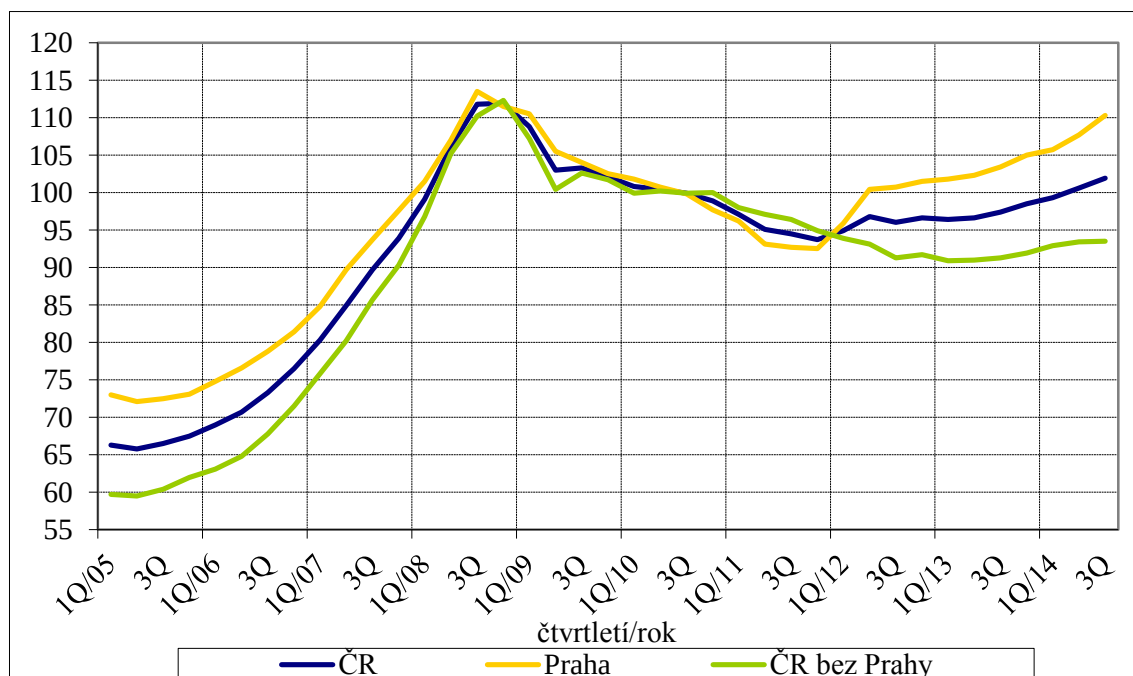
V následující tabulce jsou uvedeny průměrné ceny bytů v jednotlivých krajských městech za m<sup>2</sup>. Nejdražší byty jsou v Praze, kde se průměrná cena pohybuje kolem 60 tis. Kč za m<sup>2</sup>. V Praze jsou ovšem obrovské rozdíly odvíjející se od umístění nemovitosti v rámci Prahy (např. v Praze 1 se ceny pohybují i přes 100 tis. Kč/m<sup>2</sup> a v Praze 9 je průměrná cena pod 50 tis. Kč/m<sup>2</sup>). Na druhém místě je město Brno, v němž se průměrná cena dostala něco málo přes 42 tis. Kč. Naopak nejlevnější byty jsou na Ostravsku, v Ústí nad Labem hlavně ve městech jako Most a Chomutov. Ceny bytu za poslední rok rostly téměř po celé ČR, mimo Ostravsko, kde mírně ceny klesly.



Tabulka 2: Průměrná cena prodeje bytů za 1 m<sup>2</sup> v jednotlivých krajích ČR

|                         | listopad 13 | září 14 | říjen 14 | listopad 14 |
|-------------------------|-------------|---------|----------|-------------|
| <b>Praha</b>            | 56 904      | 59 350  | 59 405   | 59 578      |
| <b>České Budějovice</b> | 23 582      | 25 005  | 25 184   | 25 356      |
| <b>Brno-město</b>       | 39 870      | 42 045  | 42 476   | 42 470      |
| <b>Karlovy Vary</b>     | 26 554      | 30 178  | 30 223   | 30 544      |
| <b>Hradec Králové</b>   | 27 614      | 29 399  | 29 282   | 29 095      |
| <b>Liberec</b>          | 22 574      | 22 567  | 22 702   | 22 754      |
| <b>Ostrava-město</b>    | 15 828      | 15 597  | 15 591   | 15 559      |
| <b>Olomouc</b>          | 24 559      | 25 694  | 25 761   | 25 603      |
| <b>Pardubice</b>        | 23 174      | 24 838  | 24 944   | 25 022      |
| <b>Plzeň-město</b>      | 28 500      | 29 465  | 29 665   | 29 795      |
| <b>Ústí nad Labem</b>   | 12 258      | 13 103  | 13 099   | 13 057      |
| <b>Jihlava</b>          | 19 247      | 20 322  | 20 580   | 20 702      |
| <b>Zlín</b>             | 23 253      | 25 292  | 25 582   | 25 803      |

Zdroj: <http://realtymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/>



Graf 3: Vývoj nabídkové ceny bytů (index, 2010 = 100)

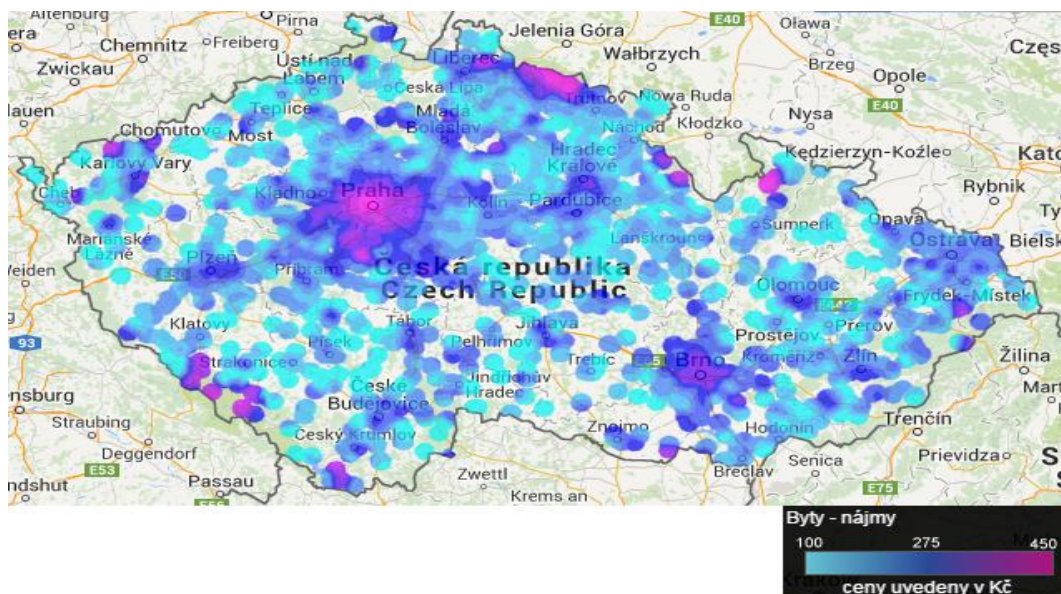
Zdroj: ČSÚ

Od roku 2005 ceny nemovitostí rostly až do třetího kvartálu roku 2008. V této době došlo k prudkému poklesu cen. Jedním z důvodů bylo prasknutí nemovitostní bubliny v USA, která má za následek hlubokou světovou finanční krizi v roce 2008. V prvních třech letech recese došlo k výraznému poklesu cen bytů. Mezi hlavní příčiny patří obava z ekonomické krize a přijetí úsporných opatření (např. propouštění) a zpřísnění požadavků pro získání hypotečního úvěru. V období 2011 a 2013 se propad začal zastavovat a až v roce 2013 došlo k navýšení cen.

#### **4.3.2. Ceny pronájmů**

**Regulace nájemného** ze strany státu v České republice skončila do konce roku 2010 a ve vybraných městech k 1. 1. 2013. Regulace byla nahrazena volným trhem. A nyní platí pouze **smluvní nájemné**, stanovené dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Není-li dohoda sjednána, je nájemce povinen platit tzv. tržní neboli srovnatelnou cenu nájemného tj. obvyklé nájemné v dané lokalitě a v daném čase. Srovnatelné nájemné zjišťuje buď znalec, který pořídí posudek o výši obvyklého nájemného, nebo se stanoví na základě prokazatelného doložení výše nejméně třech srovnatelných nájemných.

Pro zjištění srovnatelného nájemného byly vytvořeny cenové mapy, které dříve spravoval Státní fond rozvoje bydlení a Ministerstvo pro místní rozvoj. Později se staly nadbytečnými a nákladnými pro aktualizace a proto je SFRB a MMR již neaktualizují. Nyní jsou cenové mapy vydávány Asociací realitních kanceláří a slouží především pro orientační určení výše nájemného.



Obr. 4: Cenová mapa - pronájem bytů v ČR [Kč/m<sup>2</sup>]

Zdroj: <http://cenovamapa.gekonsro.cz/>

Ceny pronájmů bytu zjištěných cenovou mapou jsou o něco nižší než ceny zveřejněné realitní kanceláří realitymix.cz.

Tabulka 3: Průměrná cena pronájmů bytů za 1 m<sup>2</sup> v jednotlivých krajích ČR

|                         | listopad 13 | září 14 | říjen 14 | listopad 14 |
|-------------------------|-------------|---------|----------|-------------|
| <b>Praha</b>            | 235         | 239     | 242      | 245         |
| <b>České Budějovice</b> | 138         | 141     | 140      | 138         |
| <b>Brno-město</b>       | 176         | 177     | 178      | 176         |
| <b>Karlovy Vary</b>     | 153         | 150     | 151      | 149         |
| <b>Hradec Králové</b>   | 131         | 137     | 138      | 139         |
| <b>Liberec</b>          | 125         | 125     | 125      | 122         |
| <b>Ostrava-město</b>    | 120         | 139     | 137      | 138         |
| <b>Olomouc</b>          | 133         | 148     | 149      | 150         |
| <b>Pardubice</b>        | 135         | 140     | 139      | 137         |
| <b>Plzeň-město</b>      | 126         | 133     | 134      | 135         |
| <b>Ústí nad Labem</b>   | 122         | 131     | 132      | 134         |
| <b>Jihlava</b>          | 141         | 128     | 130      | 131         |
| <b>Zlín</b>             | 143         | 154     | 153      | 154         |

Zdroj: <http://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/>

Opět podobně jako u prodeje bytů je prvním místě v pořadí nejdražších pronájmů bytů Praha a za ní Brno. Nejlevnější pronájmy jsou k nalezení v Liberci a Jihlavě.

### **Výpočet ekonomického nájemného**

Ekonomické nájemné je nájemné, které pokryje pronajímateli náklady spojené s poskytováním nemovitosti a také přinese požadovaný výnos z vloženého kapitálu. Položky, které jsou zahrnuty ve výpočtu výše tohoto nájemného, jsou:

- požadovaná výnosnost (míra kapitalizace),
- roční výdaje na opravu a údržbu nemovitosti,
- roční pojistné nemovitosti,
- roční daň z nemovitosti,
- roční výdaje na správu nemovitosti,
- míra amortizace (opotřebení),
- riziková prémie (v případě, že by se nepovedlo nemovitost pronajmout).

Tržní nájemné a ekonomické se může navzájem lišit. V rámci ekonomického nájemného není zahrnuta atraktivita lokality. Pokud je tedy ekonomické nájemné nižší než tržní, investice do koupě nemovitosti na pronájem by se nám měla vyplatit v opačném případě nikoliv.

## 5. MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

Na financování vlastního bydlení se nabízejí dvě základní možnosti:

- Stavební spoření
- Hypoteční úvěr

### 5.1. Stavební spoření

Stavební spoření je systém účelového ukládání finančních prostředků, na jehož výnosech se podílí i stát, proto jsou pravidla stanovena zákonem.

Tento populární produkt je založen zejména na:

- přijímání vkladů od účastníků tohoto spoření,
- poskytování úvěrů výhradně těmto účastníkům, kteří již splnili stanovené podmínky.
- a poskytování státní podpory fyzickým osobám, účastníkům stavebního spoření.

#### 5.1.1. Princip

Stavební spoření vzniklo v důsledku často marné snahy jednotlivců financovat si své vlastní bydlení. Princip funguje tak, že určitá skupina členů ukládá na svůj účet u stavební spořitelny předem smluvené částky, tím vzniká fond, ze kterého je spořitelna schopna poskytovat úvěry pro členy kteří již splnili podmínky pro čerpání úvěru.

Tuto myšlenku zjednodušíme ještě o něco více. Uvažujme deset rodin, které touží po postavení svého vlastního domku. Jedna rodina je schopna naspořit na bydlení za deset let. Když by rodiny začaly spořit stejnou částku ve stejném roce, budou všechny bydlet až po deseti letech. Ale když budou rodiny spořit společně, tak za rok naspoří na jednu stavbu. Jedna rodina může začít bydlet a všichni dohromady pokračují ve spoření. Z tohoto příkladu je zřejmé, že devět z deseti rodin bude bydlet dříve než by sama byla schopna naspořit si na dům. A nejméně šťastná rodina na tom nebude o nic hůře, než kdyby si spořila sama.

### 5.1.2. Historie stavebního spoření

Základní myšlenka stavebního spoření se objevila v roce 1775 v Anglii v Birminghamu, kde vzniklo sdružení Ketley's Bulding Society. Tyto spolky vznikly nejen z potřeby financování bydlení, ale také z potřeby rozvoje podnikání drobných řemeslníků.

Otázka financování bydlení se rozšířila i do dalších evropských států. Největšího rozboje bylo dosaženo v Rakousko-Uhersku a Německu. Gemeinschaft der Freude (Spolek přátel) je spolek, který je považován za první stavební spořitelnu. Byl založen v roce 1921 Georgem Kroppem v Německu ve Wüstenrot, jehož snahou bylo zajistit financování bydlení pro členy spolku. Tento spolek byl po pár měsících vinou vysoké inflace rozpuštěn. Ale v roce 1924 byl znovu založen pod stejným názvem, toto založení bylo úspěšné. Docházelo k postupnému vyvíjení stavebního spoření, např. systém pro přidělování úvěru byl založen ne na náhodném losu ale na bodovém hodnocení, blízké tomu, se kterým se setkáváme v dnešní době. Od roku 1934 v Německu byla zavedena možnost snížení daňového základu o peníze vložené do stavebního spoření. A v roce 1952 bylo stavební spoření rozšířeno o státní podporu ve výši 25-35% opět v Německu (Kielar, 2010, s. 10-14).

V České republice bylo stavební spoření zavedeno v roce 1993 a je upraveno zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Zákon byl od 1. 4. 1993 několikrát novelizován.

Zákon č. 96/1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření striktně nařizuje stavebním spořitelnám, jak mohou investovat peníze svých klientů, nebo komu mohou úvěr poskytnout. Takto jsou spořitelny chráněny před problémy jako některé banky, které zkrachovaly.

K první novelizaci došlo zákonem č. 83/1995 Sb.<sup>2</sup> K hlavním změnám patří např., že i právnická osoba se sídlem na území ČR může být účastníkem stavebního spoření, ale nárok na státní podporu má pouze osoba fyzická. Nejpodstatnější změnou bylo zařazení do smlouvy o stavebním spoření možnost stavebních spořitelen poskytnout klientům překlenovací úvěr.

---

<sup>2</sup> Zákon č. 83/1995 Sb., novela zákona o stavebním spoření a zákonu o bankách.

V roce 2003 byla provedena velmi významná novelizace zákonem č. 423/2003 Sb.<sup>3</sup> platným od 1. 1. 2004. Nejzásadnější změna pro klienty se týkala poskytnuté výše zálohy na státní podporu, která byla snížena z 25% z maximálně 18 000 Kč na 15% z maximálně 20 000 Kč. Reálně se tedy státní podpora snížila ze 4 500 Kč na 3 000 Kč.

Dalším důležitým bodem ve vývoji stavebního spoření byl rok 2010. Novelizace zákonem č. 348/2010 Sb.<sup>4</sup>, která se opět dotkla účastníků stavebního spoření snížením zálohy na státní podporu z 15% na 10% z částky uspořené v kalendářním roce. Maximálně je teda možno od státu získat 2 000 Kč. Dále podpora vyplacená v roce 2011 za rok 2010 se zdaňuje zvláštní daní se sazbou 50%. A navíc úroky připisované po 31. 12. 2010 budou zdaněny 15% srážkovou daní.

Poslední změny se týkají tzv. účelového omezení státní podpory. Podle nejnovějších informací by změna měla být účinná od roku 2015 a měla by se týkat nejen nových, ale i dříve uzavřených smluv o stavebním spoření. Jde o to, že nárok na státní podporu by měl jen ten, kdo ji použije na bytové účely nebo si ke stejnému účelu vezme úvěr od stavební spořitelny (Aktuálně.cz, 2014).

---

<sup>3</sup> Zákon č. 423/2003 Sb., změna zákona o stavebním spoření.

<sup>4</sup> Zákon č. 348/2010 Sb., změna zákona o stavebním spoření a změna zákona o daních z příjmů.

Tabulka 1: Vývoj parametrů státní podpory stavebního spoření

|                                                              | <b>Do 31. 12. 2003</b>    | <b>Od 1.1.2004<sup>*)</sup></b> | <b>Od 1.1.2011<sup>**)</sup></b> |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Délka spoření                                                | 5 let                     | 6 let                           | 6 let                            |
| Státní podpora (SP)                                          | 25 %                      | 15 %                            | 10 %                             |
| Max. výše SP/rok                                             | 4 500 Kč                  | 3 000 Kč                        | 2000 Kč                          |
| Objem vkladu pro získání max. SP                             | 18 000 Kč                 | 20 000 Kč                       | 20 000 Kč                        |
| Daňové osvobození úroků z vkladů                             | ano                       | ano                             | ne                               |
| Úroky z úvěru jsou odečitatelnou položkou z daňového základu | do výše 300 tis. Kč ročně | do výše 300 tis. Kč ročně       | do výše 300 tis. Kč ročně        |

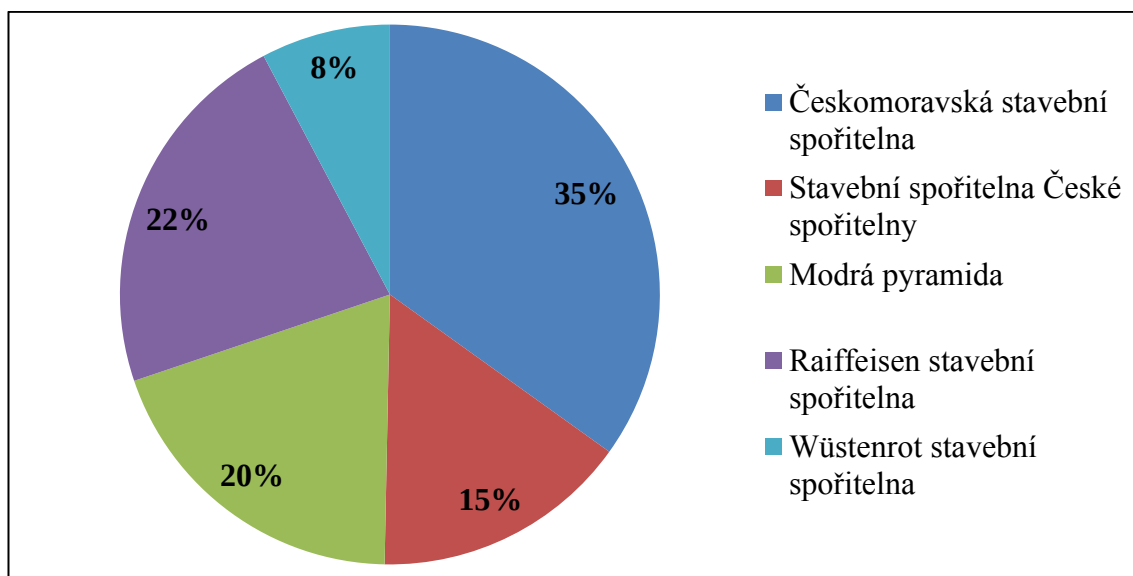
<sup>\*)</sup> Pouze pro smlouvy uzavřené od tohoto data

<sup>\*\*)</sup> Pro všechny smlouvy

V české republice nyní působí pět stavebních spořitelen:

- Českomoravská stavební spořitelna,
- Modrá pyramida, stavební spořitelna,
- Raiffeisen stavební spořitelna,
- Stavební spořitelna České spořitelny a
- Wüstenrot stavební spořitelna (JANDA 2013, s. 176).





Graf 4: Pozice stavebních spořitelen dle počtu nově uzavřených smluv v roce 2013

Zdroj: <http://www.hypoindex.cz/>, (Hrušová, 2014)

### 5.1.3. Smlouva o stavebním spoření

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická i právnická osoba. Rozdíl mezi FO a PO je, že osoba fyzická státní podporu čerpat může, zatímco osoba právnická ne.

Smlouva bývá uzavírána na dobu neurčitou a je omezena pouze výší cílové částky, protože není možné naspořit více. Cílová částka je složená z vkladů klienta, ze státní podpory, z možného úvěru a z úroků z vkladů a státní podpory po odečtení daně z příjmu z těchto úroků. Rozdíl mezi sjednanou cílovou částkou a částkou naspořenou je tedy výše úvěru. Správně zvolená cílová částka je velmi důležitá, neboť se od ní odvíjí výše minimálních měsíčních vkladů, výše poplatku při uzavření smlouvy i výše měsíčních splátek úvěru. Pro účastníka, který má v úmyslu pouze spořit, je vhodnější zvolit cílovou částku nižší. Oproti tomu pro účastníka, který má v plánu využít možnost úvěru ze stavebního spoření, je vhodnější zvolení vyšší cílové částky, aby v budoucnu nebyl touto hranicí limitován.

Dále smlouva obsahuje jak úrokovou sazbu vkladu, tak i úrokovou sazbu poskytnutého úvěru. Tyto sazby jsou dle zákona stanoveny jako pevné. A jejich rozdíl nesmí přesáhnout hranici tří procentních bodů.

Velmi důležitým bodem ve smlouvě jsou podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření. Jedná se o podmínky, které musí klient splnit, aby mohl čerpat případný úvěr dále viz kapitola „*Fáze úvěrová*“. Tento bod je zejména důležitý pro stavební spořitelnu, protože musí zajistit rovnováhu mezi vklady a úvěry. Stavební spořitelny mají ze zákona nařízené, že přidělené úvěry ze stavebního spoření, musí poskytovat z finančních prostředků klientů ve fázi spoření (Kielar, 2010, s. 16).

Účastník si při sjednávání smlouvy vybírá variantu stavebního spoření. Spořitelny jsou obvykle nabízeny tři varianty, které jsou označovány jako Rychlá, Standardní, Pomalá.<sup>5</sup>

Rychlá varianta je pro účastníky, kteří potřebují rychle realizovat své záměry týkající se bydlení. Ve fázi spoření je spořicí částka vyšší a rychleji tak získáme možnost čerpat úvěr. A ve fázi úvěrové jsou zase splátky vyšší, což nám umožní rychlejší splacení úvěru.

Varianta Pomalá je určena těm, kteří chtějí spořit a nemají akutní zájem čerpat úvěr. Často je uzavírána jako pojistka, že někdy v budoucnu bude mít klient zájem o úvěr, nebo jako spoření pro děti. Vyznačuje se nižšími měsíčními vklady, později nám zajišťuje nejnižší umořování úvěru a tím i dlouhodobé splacení.

A poslední varianta Standardní je pro ty, kteří myslí na budoucnost ve střednědobém horizontu, mají zájem o spoření a zároveň uvažují i o úvěru.

Všechny varianty nám umožňují výhodně spořit a vždy máme nárok na úvěr ze stavebního spoření. Jde pouze o to, kdy nárok na úvěr vznikne a jak vysokou splátku budeme platit (Ondrová, 2002).

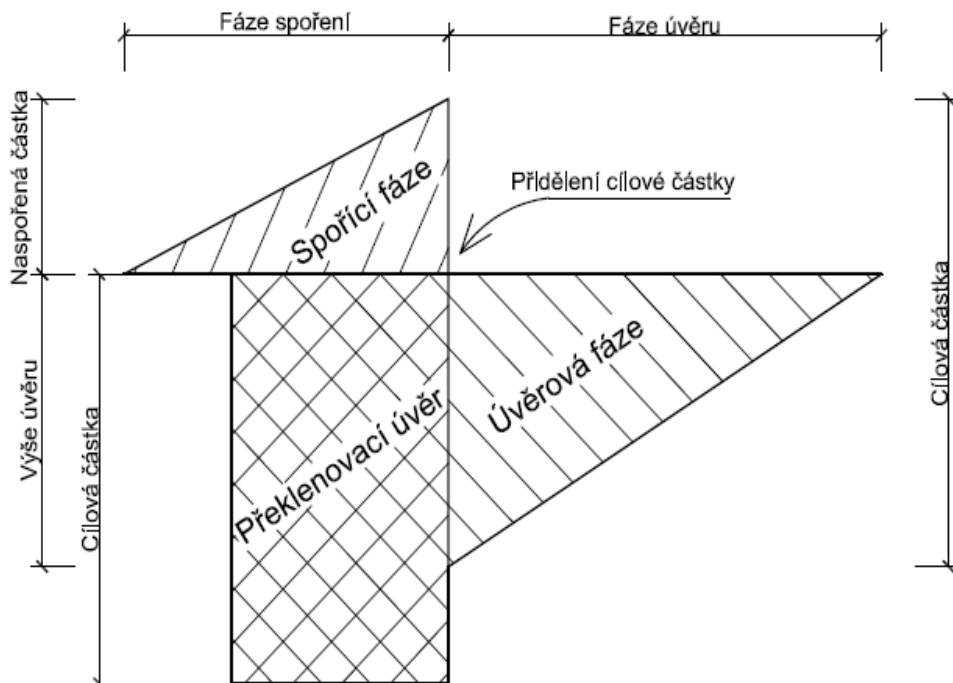
---

<sup>5</sup> Počet variant i názvy se u jednotlivých spořitelen může lišit.

#### 5.1.4. Fáze stavebního spoření

Stavební spoření obvykle probíhá ve dvou fázích a to:

- Fáze spoření
- Fáze úvěru



Obr. 5: Stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření

Zdroj: (Kielar, 2010, s. 19); vlastní zpracování

Překlenovací úvěr slouží pro překlenutí doby do přidělení cílové částky již ve fázi spoření. Poté klient platí pouze úroky z překlenovacího úvěru, ale navíc musí dále spořit. V okamžiku, kdy klient naspoří dostatečnou výši pro přidělení úvěru řádného, bude překlenovací úvěr splacen přidělenou cílovou částkou.

##### Fáze spoření

Tato fáze je počáteční fází každého stavebního spoření. Začíná podpisem smlouvy a uhrazením vstupního poplatku a končí dnem, kdy je poskytnut úvěr. Stavební spoření může být ukončeno také uplynutím výpovědní lhůty, přidělením cílové částky v případě překlenovacího úvěru, vyplacením úspor účastníkovi nebo úmrtím účastníka. Smlouva ve fázi spoření může být kdykoli klientem vypovězena.

V této fázi klient ukládá měsíční vklady, obvykle ve výši 0,4 – 0,7% z cílové částky. Tato výše je kalkulována tak, aby klient během 5 – 7 let naspořil zhruba 40 – 50 % z cílové částky, což je většinou hranice potřebná pro přidělení úvěru. A zbylých 50 až 60 % tvoří prostor pro čerpání úvěru (Syrový, 2005, s. 18).

Při neočekávaných událostech, když se klient dostane do finanční tísně, může pravidelné úložky dokonce přerušit. A do konce daného roku tj. do 31. 12. má možnost vložit mimořádný vklad, aby si zajistil příslušnou výši statní podpory. Smlouvu není potřeba vypovědět, protože při vypovězení do 6 let klient přijde o dosud připsanou státní podporu. Přerušení spoření je možno na základě podání písemné žádosti, které ovšem spořitelna může i zamítnout, ale v praxi se tak zpravidla nestává a žádost vyřídí bez potíží. Během přerušení spoření dál běží nárok na státní podporu (Kielar, 2010, s. 18). Klient může možnost přerušení využít pouze jednou za dobu trvání smlouvy, nejčastěji to bývá na dobu jednoho roku a poté uvidí, zda se jeho situace zlepší či nikoliv. Pokud finanční situace neumožní klientovi smlouvu oživit a začít znovu spořit, je nejlepší řešení snížit cílovou částku tak, aby zůstatek na účtu činil 40% z nové cílové částky, aby pak nemusel dále spořit a po uplynutí vázací doby mohl naspořené prostředky včetně úroků a odpovídající státní podpory vybrat (Svačina, 2010).

Klienti, kteří nemají zájem o čerpání úvěru, mohou použít prostředky ze stavebního spoření včetně statní podpory a připsaných úroků, dle vlastního uvážení. Tito klienti jsou označováni jako „přátelští klienti“ bez kterých by spořitelny nemohly poskytovat úvěry.

### **Fáze úvěrová**

Po fázi spořicí obvykle následuje fáze úvěrová. Ze stavebního spoření je možné vzít si dva typy úvěru a to přidělený úvěr neboli řádný a úvěr překlenovací. Získání obou typů úvěru je vázáno se splněním určitých podmínek. Pro přidělení úvěru ze stavebního spoření je potřeba splnit tyto tři podmínky:

- 1) spořit minimálně 2 roky,
- 2) naspořit minimálně 40% resp. 50% cílové částky (dle podmínek konkrétní spořitelny) a
- 3) splnit hodnotící číslo.

Hodnoticí číslo určuje, jak kvalitní je spoření klienta. Toto číslo roste s časem (čím déle klient spoří, tím je číslo vyšší), s výší naspořené částky (při naspoření 50 % z cílové částky je vyšší, než při naspoření 40%), s včasností (při vložení prostředků na počátku spoření je hodnoticí číslo vyšší než při vložení před koncem spoření) a se zvolenou variantou (číslo roste rychleji při variantě Rychlé, než při variantách Standardní nebo Pomalé), (Syrův, 2005, s. 26-27).

Tři výše zmíněné podmínky nejsou vše, co musíme splnit, abychom se peněz od spořitelny dočkali. Stavební spořitelna musí mít zajištěnou návratnost půjčených prostředků, a proto musíme dále splnit:

- 4) účelové využití poskytnutých prostředků,
- 5) prokázání schopnosti splácet úvěr a
- 6) zajištění úvěru

## **ÚČELOVOST**

Stát, který poskytuje podporu stavebního spoření, zároveň určuje, jak může klient s prostředky z úvěru stavebního spoření naložit. Účelovost je tedy daná zákonem. Dá se říct, že klient může prostředky použít na řešení svých bytových potřeb nebo osob blízkých. Bytovými potřebami se rozumí, viz další kapitola: „*Použití finančních prostředků stavebního spoření*“.

## **BONITA KLIENTA**

To aby stavební spořitelna poskytla klientovi úvěr, musí první posoudit schopnost klienta splácet dluh. Spořitelna rozhodne o tom, zda jsou klientovy příjmy dostatečné a požaduje, aby byly pravidelně dosahované. Také je hlídán klientův věk a je požadováno splacení úvěru v jeho produktivním věku.

Stavební spořitelny většinou odečtou od příjmu klienta veškeré pravidelné měsíční závazky. A rozdíl musí stačit na obživu klienta a jeho rodiny. Stavební spořitelny tento rozdíl poměřují s životním minimem a požadují, aby měl na obživu 1,5násobek životního minima.

## **ZAJIŠTĚNÍ**

Stavební spořitelna musí mít pojistku a taky způsob, jak získat své peníze zpět. Pro tento účel slouží zejména:

- zástava nemovitosti, která se může prodat, nebo
- ručitel, který by mohl případně splácet dluh místo klienta.

Zástava nemovitosti se používá pouze u vyšších úvěr, zpravidla nad 500 000 Kč. Pro stavební spořitelny je typické zajištění pomocí ručitelů, které se používá pro nižší úvěry. Dá se říct, že jeden ručitel je vyžadován na 150 000 Kč. Ručitel musí splnit podobné podmínky jako klient (produktivní věk po celou dobu splácení, dostatečná a pravidelný příjem). U úvěrů do 100 000 Kč většinou stačí spořitelně to, že klienta dobře zná.

Při splnění všech těchto podmínek, může klient čerpat účelový úvěr ze stavebního spoření.

### **Překlenovací úvěr**

V případě nesplnění některé z uvedených podmínek, má možnost klient požádat o úvěr překlenovací, často nazývaný jako meziúvěr, např. klient potřebuje řešit svou bytovou situaci dříve, než mu vznikne nárok na úvěr řádný, nebo klient má dostatek naspořených peněz, ale pro řádný úvěr by musel splnit podmínku 24 měsíců spoření.

Tento úvěr slouží k překlenutí doby do získání nároku na přidělený úvěr ze stavebního spoření. Zpravidla je poskytován ve výši cílové částky. V době čerpání překlenovacího úvěru klient nesplácí jistinu z úvěru, ale platí pouze úroky z tohoto úvěru. Účastník tedy v tomto období platí úroky z celkového objemu peněz i přesto, že už má naspořenou určitou výši.

A zároveň musí dále vkládat smluvené částky na spořicí účet, pro zvyšování svého hodnotícího čísla, aby mu po čase vznikl nárok na poskytnutí řádného úvěru. Jistina překlenovacího úvěru není po dobu čerpání splácena, je splácena až po poskytnutí přiděleného úvěru ze stavebního spoření a to jednorázově. Teprve potom začíná být splácena i jistina, teď již z úvěru přiděleného. Výhodou je, že úroky i z překlenovacího úvěru lze odečítat od daňového základu (Kielar, 2010, s. 18).

### **Použití finančních prostředků stavebního spoření**

Primárním účelem použití úvěru je na bytové potřeby. Ty jsou podle Zákona č. 96/1993 sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření § 6 tyto:

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu,
- b) změna stavby na bytový dům, rodinný dům, nebo byt,
- c) koupě nového domu, rodinného domu, nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů, nebo bytu,
- d) koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb,
- e) splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,
- f) změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce,
- g) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců,
- h) úhrada za převod družstevního podílu,
- i) připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu k veřejným sítím technického vybavení,
- j) splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování výše jmenovaných finančních potřeb.

### 5.1.5. Státní podpora

Podle Zákona č. 96/1993 sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření § 4 může státní podporu získat:

- občan České republiky,
- občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Podle Zákona č. 96/1993 sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření § 10 činí poskytovaná záloha státní podpory 10 % z naspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. Výše státní podpory tedy může být maximálně 2 000 Kč za kalendářní rok.

Částka úspor přesahující 20 000 Kč v jednom roce se z hlediska posuzování nároků účastníka na státní podporu převádí do následujícího roku spoření v případě, že účastníkem uzavřená smlouva bude obsahovat prohlášení účastníka, že v rámci této smlouvy žádá o přiznání státní podpory. Toto prohlášení nesmí účastník po dobu trvání smlouvy změnit.

Podle Zákona č. 96/1993 sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření § 12 odst. 2. stavební spořitelna vyplátí účastníkovi zálohy státní podpory, připsané na účet účastníka do konce doby spoření:

- a) pokud účastník po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy nenakládal s uspořenou částkou, nebo
- b) pokud účastník v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a použije uspořenou částku, peněžní prostředky z tohoto úvěru a tyto zálohy státní podpory na bytové potřeby.

Úroky ze státní podpory a také úroky z vkladů ze stavebního spoření jsou osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob.



### 5.1.6. Úmrtí účastníka stavebního spoření

V případě úmrtí účastníka zákon o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. v platném znění přesně stanovuje, jak bude se smlouvou naloženo.

V první řadě přechází smlouva na pozůstalého manžela či manželku. Pozůstalý manžel či manželka předloží kopii úmrtního listu a poté dojde ke změně účastníka stavebního spoření. Nový účastník může smlouvu vypovědět nebo nadále spořit. Pokud neexistuje po zemřelém pozůstalý manžel nebo manželka, jsou práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření předmětem dědického řízení.

### 5.1.7. Srovnání stavebních spořitelem podle úrokových sazeb

Úroky stavebních spořitelem působících na území ČR jsou, kvůli konkurenčním bojům o získání klientů, velmi podobné a to jak úročení vkladů, tak i úroky poskytovaných úvěrů.

Tabulka 4: Srovnání úrokových sazeb jednotlivých spořitelem

| Název spořitelny                         | Poplatek za vedení účtu | Úrok z vkladu      | Úrok úvěrový | Úrok na překlenovací úvěr |
|------------------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------|---------------------------|
| <b>Raiffeisen</b>                        | 320 Kč                  | 1,5%               | Od 2,99%     | 5,2%                      |
| <b>Modrá pyramida</b>                    | 300 Kč                  | 1%+0,7% bonus      | 2,89% - 3,99 | 3,24% - 6,34%             |
| <b>Česká spořitelna</b>                  | 310 Kč                  | 1%                 | 3,05% - 6,5% | 3,99% – 6,85%             |
| <b>Wüstenrot</b>                         | 300 Kč                  | 1%                 | 3,7%         | 2,5% - 6,9%               |
|                                          |                         | 1,5%               | 4,2%         |                           |
| <b>Českomoravská stavební spořitelna</b> | 330 Kč                  | Základní<br>1,5%   | 2,3% - 4,3%  | 2,9% - 6,9%               |
|                                          |                         | Speciální<br>2,25% |              |                           |

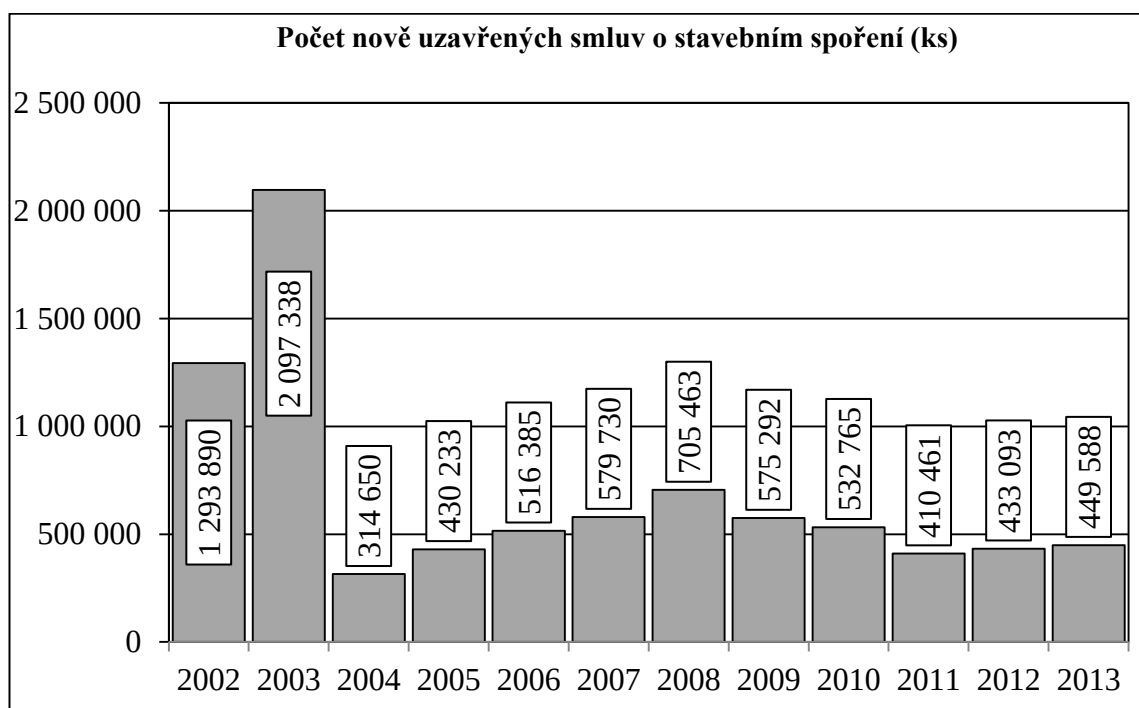
Úročení vkladů se u spořitelem nejčastěji pohybuje mezi 1% až 2% ročně. Českomoravská stavební spořitelna nabízí za splnění určitých podmínek úrok až 2,25%.

Nejlepší úrok pro úvěr řádný ze stavebního spoření nabízí Českomoravská spořitelna a to až 2,3% ročně. A nejlepší překlenovací úvěr, při splnění určitých podmínek, poskytuje Wüstenrot stavební spořitelna.

### 5.1.8. Vývoj stavebního spoření od roku 2002

Následující kapitola poukáže, jaký měly jednotlivé úpravy a novelizace dopad stavebního spoření, jak na počet nových smluv, tak na výši vyplacené státní podpory a další.

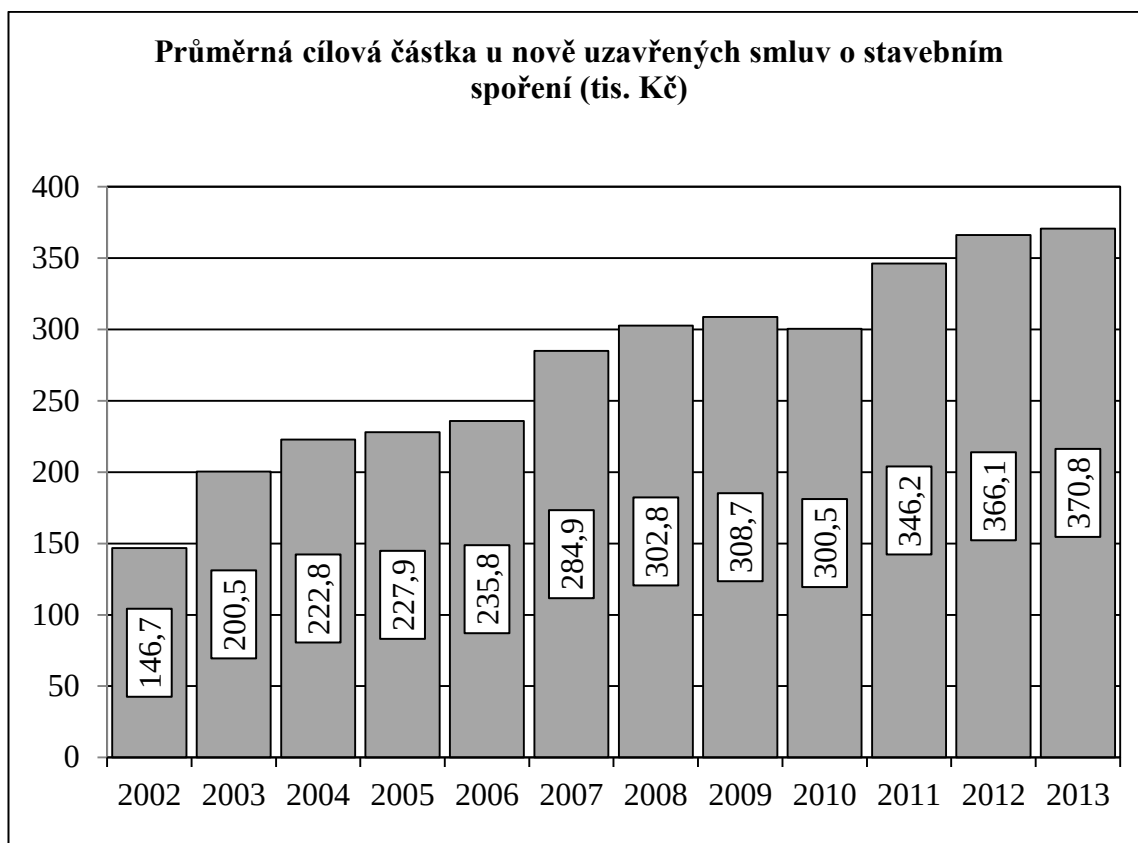
Nejvyšší rozdíl v počtu nově uzavřených smluv nastal mezi roky 2003 a 2004. Příčinou snižování je, že na smlouvy uzavřené do konce roku 2003 se vázala státní podpora 25% z max. 18 tis. Kč. a ke smlouvám po tomto roce už jen 15% z max. 20 tis. Kč. Další tendence byla mírně stoupající až do roku 2008, kdy došlo opět ke snížení, ke kterému přispělo další snížení státní podpory v roce 2010.



Graf 5: Počet nově uzavřených smluv stavebního spoření

Zdroj: MF ČR

Od roku 2002, kdy průměrná cílová částka u nových smluv byla 146,6 tis. Kč, rostla každý další rok, kromě mírného poklesu v roce 2010. V roce 2013 se vystoupila až na hodnotu 370,8 tis. Kč.

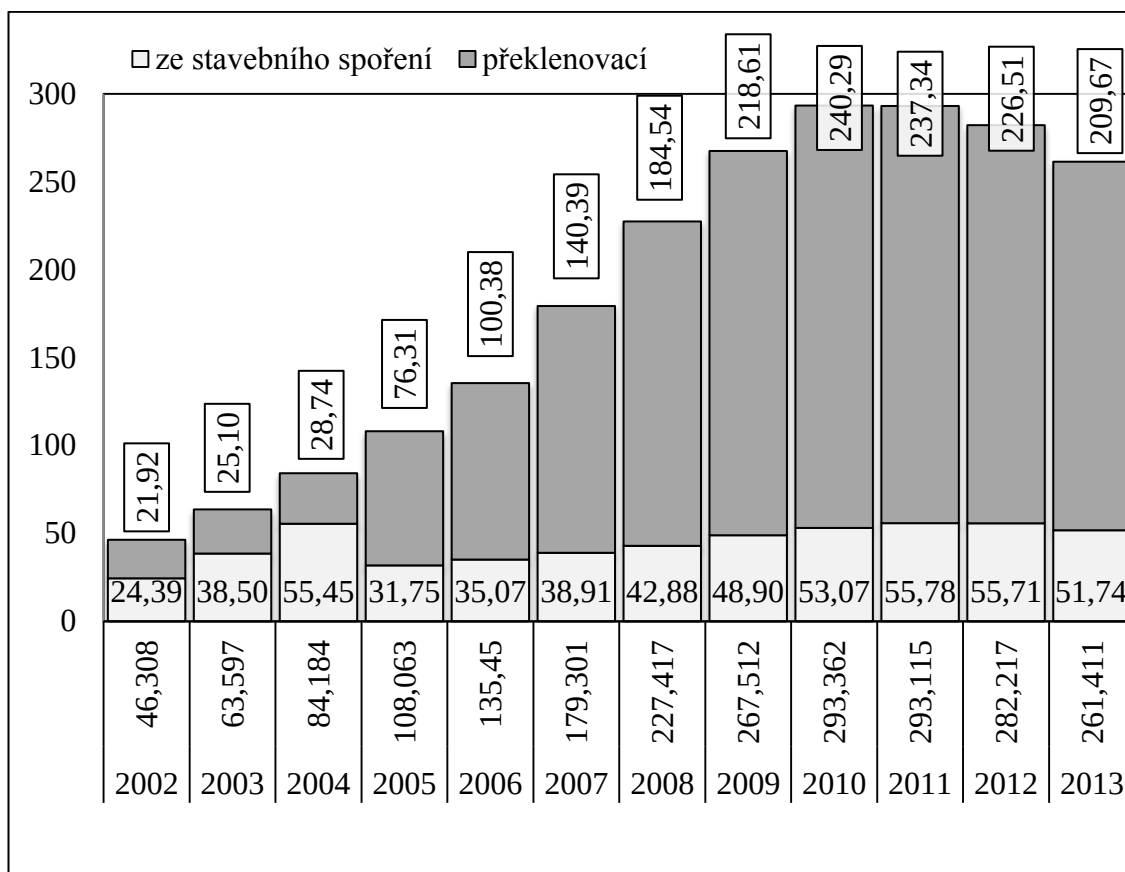


Graf 6: Průměrná cílová částka smluv o stavebním spoření

Zdroj: MF ČR

V níže uvedeném grafu jsou srovnány prostředky poskytnuté prostřednictvím úvěrů. Objem poskytnutých úvěrů až do roku 2010 rostl, poté nejspíš vlivem výrazného snižování úrokových sazeb hypotečních úvěrů začal klesat.

Dále graf poukazuje na to, že do roku 2004 klienti nejčastěji využívali úvěru řádného ze stavebního spoření. Od tohoto roku rázně rostl objem poskytnutých peněz na překlenovací úvěr, jde tedy o předčasné čerpání ze stavebního spoření.

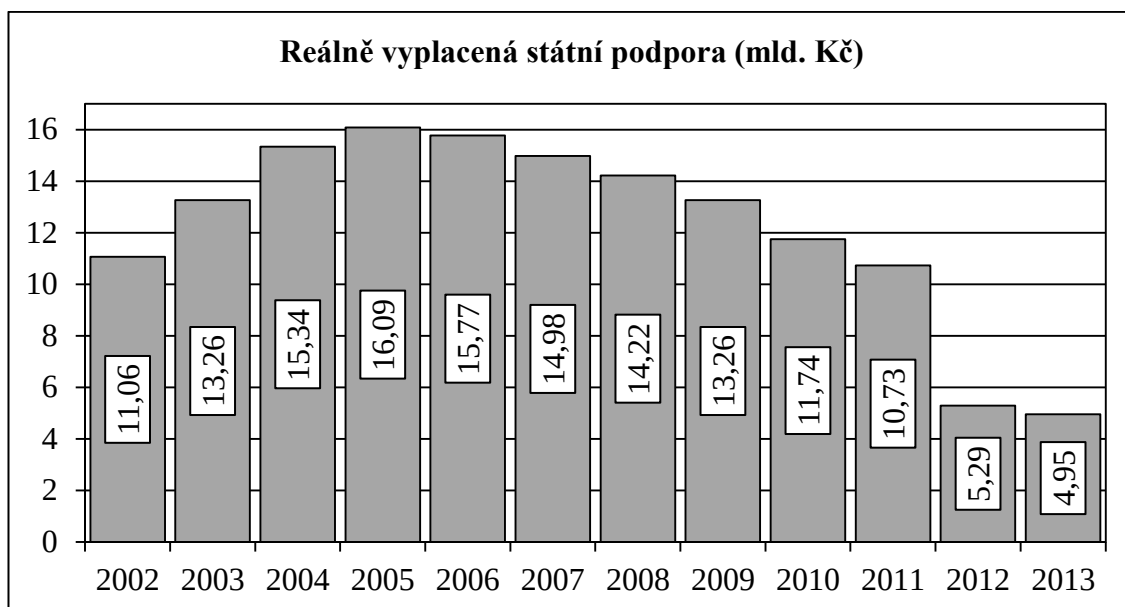


Graf 7: Poskytnuté úvěry

Zdroj: MF ČR

Stavební spoření má vedle dalších dotačních programů přispívat ke zlepšování stavu bytového fondu. V současnosti je to jedna z hlavních forem finanční podpory bydlení, která je poskytována MF ČR. Státní příspěvek tím, že zvyšuje výnos ze stavebního spoření, motivuje klienty shromažďovat finanční prostředky v tomto případě ve stavebních spořitelnách. Prostředky používají stavební spořitelny k následnému poskytování úvěrů. Ideální koncept stavebního spoření představuje finančně zajímavé úvěry pro pravidelně spořící klienty, dostupnost i pro lidi s nižšími příjmy a zároveň musí být přijatelný pro státní rozpočet. Důležité je, aby nadále finanční prostředky směřovaly do bytového fondu a zároveň je potřeba respektovat možnosti státního rozpočtu.

Nejvyšší reálně vyplacená státní podpora byla více než 16 mld. Kč v roce 2005, od té doby je každým rokem nižší.



Graf 8: Vyplacená státní podpora

zdroj: MF ČR

### 5.1.9. Shrnutí stavebního spoření

#### Výhody stavebního spoření

- státní podpora 10 % z ročně uspořené částky (maximálně 2 000 Kč),
- úročení úspor 1-3 % p.a. po celou dobu spoření,
- vklady jsou u stavebních spořitelén pojištěny až do výše 90%,
- úrokové sazby z vkladů i úvěrů jsou stanoveny jako pevné po celou dobu trvání smlouvy,
- našetřené peníze včetně státní podpory lze utratit za cokoliv,
- možnost zažádat o úvěr ze stavebního spoření,
- možnost využití překlenovací úvěr,
- úroky z úvěru jsou pro fyzické osoby odpočitatelné ze základu daně,
- jeden klient může mít více smluv o stavebním spoření (avšak státní podporu může čerpat pouze na jednu),
- po 6 letech spoření má klient možnost použít naspořenou částku včetně státní podpory na cokoliv,
- klient platí nižší poplatky za vyřízení a za správu úvěru než v případě hypotečního úvěru,
- kvůli získání úvěru není třeba ručit nemovitostí (do určité výše),

- úvěr je možno kdykoliv umořovat mimořádnými splátkami nebo předčasně splatit bez sankcí.

### **Nevýhody stavebního spoření**

- výše úvěru je omezena výší vložených prostředků ve fázi spořicí,
- k získání nároku čerpat řádný úvěr je potřeba minimálně 2 roky spořit,
- úrokové sazby překlenovacích úvěrů jsou vyšší než u úvěru hypotečních,
- nárok na výplatu státní podpory vzniká až po 6 letech,
- použití úvěru je účelově vázáno,
- maximální výše státní podpory je omezena částkou 2 000 Kč,
- při ukončení smluv do 6 let klient ztratí nárok na státní podporu,
- v současnosti poměrně vysoké sazby úroků u úvěrů.

## **5.2. Hypoteční úvěr**

Hypoteční úvěr patří mezi bankovní úvěrové produkty, které bylo možné původně použít pouze na investice do bydlení. Ale v roce 2004 došlo k úpravě zákona o dluhopisech, nyní platný pod č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který přinesl novou definici hypotečního úvěru: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.*“

Nyní je teda pro hypotéku charakteristický pouze způsob zajištění, což je, že úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti a to i rozestavěné (Syrový, 2005, s. 40). Ale i tak jsou hypoteční úvěry jedním ze základních způsobů, jak získat finanční prostředky na financování vlastního bydlení.

Tato diplomová práce řeší otázku bydlení, tím pádem zde bude rozebrána hlavně hypotéka týkající se investice do bydlení. Hypotéky, které jsou použity na jiný účel než na bydlení, jsou něco mezi klasickou hypotékou a spotřebitelským úvěrem. I banky využívají tohoto rozdělení na hypotéky na bydlení (tzv. klasická hypotéka) a na libovolný účel (tzv. americká hypotéka), mezi nimiž je rozdíl hlavně v úrokové sazbě. Úroková sazba je nižší u hypoték na bydlení, protože je pro banky méně riziková (Syrový, 2005, s. 41).

### **5.2.1. Historie hypotečního úvěru**

Hypoteční úvěr se řadí mezi nejstarší formy úvěrových vztahů, vztahů mezi dlužníkem a věřitelem. Hypoteční úvěry vznikly ze skupiny úvěrů, jejichž splacení bylo zajištěno zástavami k nemovitostem. Jelikož nemovitost nemůže být fyzicky přesunuta mimo dosah věřitele a její hodnota klesá velmi pomalu nebo dokonce může i růst, patří již od starověku k nejoblíbenějším zárukám.

#### **Počátky hypotečního bankovníctví v Evropě**

Již ve starověku v době Římské říše měly některé obchody hypoteční charakter tím, že půjčky peněz probíhaly proti zástavě nemovitosti a půdě. Tato půjčka byla označována jako „*hypotheca*“. Zpočátku, především v období starověku a středověku, byla jako nemovitostní záruka přijímána zejména půda, zvláště půda zemědělská. Souviselo to s tehdejší převládající charakterem výroby a obživy. Teprve s rozvojem měšťanstva, živnostenské a řemeslné výroby a s růstem životní úrovně se do popředí jako nemovitostní záruky dostaly i stavby, zejména ty, které sloužily k bydlení nebo k provozování řemesel. Mohutnější rozvoj hypotečních obchodů přišel až v 17. a 18. století, kdy první hypoteční banky založeny v Anglii a následně i ve střední Evropě. V tomto období zároveň vznikla potřeba zdrojů z hypotečních zástavních listů. (Hypoteční zástavní listy (dále HZL) jsou dluhopisy vydávané hypotečními bankami s cílem získání finančních prostředků na poskytování hypotečních úvěrů. Jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu HZL je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů (Finance.cz, 2014)). Jejich emise byly vždy na doručitele s půlroční frekvencí výplaty kupónu. Byly nevypověditelné, díky čemuž se staly oblíbenými na burzách. Pohledávka majitele zástavního listu byla zajištěna zástavním právem ke konkrétní nemovitosti, která byla uvedena na emisi zástavního listu (Vlachová, 2009, s. 29).

#### **Počátky českého hypotečního bankovníctví**

V Čechách vznikla první skutečně fungující hypoteční banka ve druhé polovině 19. století. Šlo o Hypoteční banku Království českého v Praze založenou v roce 1865, později známá jako Hypoteční banka Česká a fungovala jako banka pro získání úvěru na domovní a pozemkový majetek.

Počátkem 2. světové války byl vývoj hypotečního bankovníctví u nás zcela zastaven. V polovině 20. století hypoteční obchody upadaly a v průběhu dalších let téměř vymizely.

Hypoteční bankovníctví bylo formálně obnoveno v roce 1990 přijetím zákona č. 530/1990 Sb. o dluhopisech, ale kvůli nefunkčnosti kapitálového trhu a nedostatečnému právnímu zázemí. V roce 1995 spolu se vznikem hypotečního bankovníctví u nás vznikl nový hypoteční zákon č. 84/1995 Sb. a pro jeho potřeby byl novelizován i zákon o dluhopisech č. 530/1990Sb. Od této doby obliba hypotečního úvěru opět stoupá, tyto úvěry slouží zejména jako zdroj dlouhodobého financování nemovitost určených k bydlení. Ke konci roku 1996 získalo licenci k provozování hypotečních obchodů již 7 bank.

V roce 2000 proběhla novelizace většiny bankovních předpisů, která byla potřebná pro vstup České republiky do Evropské unie. Zhruba od tohoto roku dochází v oblasti hypotečních úvěrů k obrovskému nárůstu objemu a ke vzniku nových hypotečních produktů. A rok 2004 přinesl poslední a nyní platný zákon pod č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

### **5.2.2. Účelovost úvěru**

Dle využití úvěru, lze rozdělit hypoteční úvěr na dva základní typy a to:

#### **1. ÚČELOVÝ**

Pro tento úvěr je charakteristická účelovost, která je definovaná bankou. Hypoteční úvěr účelový je poskytnutý na investici do bydlení.

Investici do bydlení je myšleno:

- koupě nemovitosti do osobního vlastnictví (bytu, rodinného domu, stavebního pozemku),
- financování výstavby nemovitosti, případně i nástavby, vestavby, přístavby,
- financování rekonstrukcí, modernizace či oprav nemovitosti,



- získání podílu nemovitostí za účelem vypořádání spoluvlastnických, dědických podílů nebo společného jmění manželů,
- zpětné proplacení vlastních finančních prostředků investovaných do nemovitosti,
- refinancování stávajícího účelového úvěru od banky či stavební spořitelny, který byl použit na investici do nemovitosti.

## 2. NEÚČELOVÝ

Neúčelový úvěr často označován jako americká hypotéka, která není vázána investicí do bydlení. A klient účel použití prostředků z úvěru bance vůbec nemusí sdělovat. Může být použit např. na financování automobilu, dovolené, studium svých potomků nebo na konsolidaci přechozích půjček.

Jelikož je pro banku americká hypotéka bezpečnější z hlediska návratnosti prostředků díky ručení nemovitostí, bývá úroková sazba této hypotéky nižší, než u běžných spotřebitelských úvěrů. Ve srovnání s účelovou hypotékou je naopak úroková sazba vyšší. Většina bank poskytuje neúčelový úvěr až do 70 % hodnoty zástavní nemovitosti.

Oba typy úvěrů jak účelový, tak neúčelový musí být zajištěny zástavním právem k nemovitosti, která je zapsána v katastru nemovitostí.

### 5.2.3. Splácení úvěru

Splácení hypotečního úvěru zatíží rozpočet dlužníka na dlouhou řadu let. Doba splatnosti si sjednává klient s bankou a záleží na něm, pro jakou délku se rozhodne. Všeobecné platí, čím delší je doba splatnosti hypotečního úvěru, tím nižší je splátka. Ale také čím delší je doba splatnosti, tím více klient zaplatí na úrocích. Hypoteční banky nabízí dobu splatnosti od 5 let do 30 let, přičemž platí, že žadatelé by měli být po celou dobu splácení HÚ v produktivním věku. Pokud by nebylo možné tuto podmínku splnit a délka splácení by zasahovala do důchodového věku, je potřeba k úvěru přibrat dalšího spoludlužníka, který podmínku splňuje.

Dále si klient může vybrat formu splácení. Hypoteční úvěr je možné splácet několika způsoby. Nejpoužívanější způsobem je postupné splácení v pravidelných měsíčních

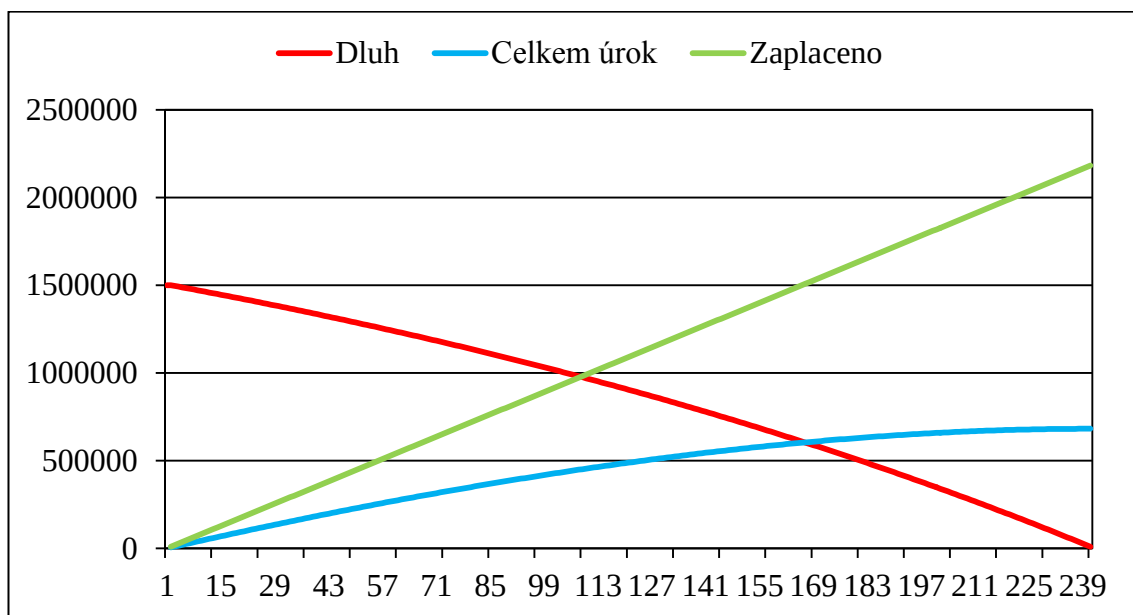
splátkách, které mohou být realizovány formou anuitního, progresivního nebo degresivního splácení.

### Anuitní splácení

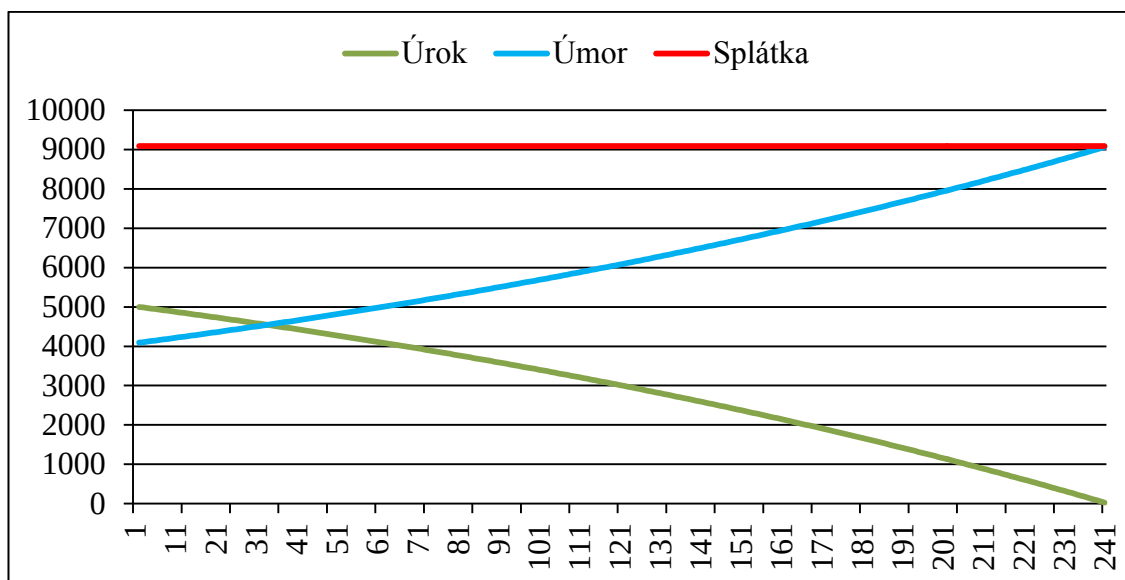
Jedná se o nejčastěji používaný typ splácení HÚ. Klient hradí po celou dobu trvání úvěru stejnou výši měsíční splátky. Tato skutečnost platí pouze, pokud se během doby splácení nebude měnit úroková míra. Ovšem změna úrokové míry může nastat po každém skončení fixační doby.

Každá anuitní splátka obsahuje splátku jistiny (úmor) a úrok. Úmor je částka, o kterou se sníží dluh a úrok je platba bance za poskytnuté finanční prostředky. Poměr těchto dvou složek se v průběhu splácení mění. Z počátku je úrok poměrně velká složka splátky, ale v průběhu splácení klesá a zvyšuje se podíl úmoru.

Na následujících dvou grafech je ukázán průběh anuitního splácení. Vstupními hodnotami pro grafy je jistina 1,5 mil. Kč, doba splácení 20 let a úroková sazba 4%.



Graf 9: Anuitní splácení hypotečního úvěru



Graf 10: Měsíční anuitní splátky

### Progresivní splácení

Progresivní splácení nabízí pouze některé banky. Tento typ splácení je určen mladým lidem, kteří momentálně nemají k dispozici dostatek finančních prostředků na splácení standardním způsobem s anuitními splátkami, ale v budoucnu očekávají růst svých příjmů. Nebo je vhodný pro páry, z nichž je jeden na mateřské dovolené a očekávají, že v nejbližší době se vrátí zpět do zaměstnání.

Princip splácení spočívá v tom, že z počátku je splátka nižší, než běžná anuitní splátka (minimálně ve výši úroků) a postupem času roste, až anuitní splátku převyší. Pokud si klient vybere nejnížší možnou splátku, tedy ve výši úroků, má v prvním roce odloženou splátku jistiny. Avšak to zajistí vyšší progres splátek v dalších letech.

Výhodou tohoto splácení je, že na úvěr může dosáhnout i klient s nižším příjmem. Na druhou stranu však klient bance zaplatí na úrocích více než při anuitním splácení. Navíc s tímto typem splácení se pojí riziko v podobě očekávaného navýšení platu klienta, které nemusí být tak výrazné, nebo v horším případě nemusí být žádné.

### Degresivní splácení

Při regresivním splácení má klient možnost navolit si až dvojnásobek běžné anuitní splátky. Klient zpočátku zatíží svůj rozpočet vysokými splátkami, které se postupně

snížují. Splátka je konstantní v jednom období, což znamená jeden rok, po uplynutí této doby se sníží o pevně stanovený koeficient.

Tento způsob splacení je vhodný především pro klienty s vysokými příjmy, nebo pro mladé lidi plánující rodinu a v budoucnu počítají s výpadkem jednoho příjmu.

Velkou výhodou degresivního splácení je, že díky vyšším splátkám, je rychleji umořována jistina a klient na úrocích zaplatí méně. Nevýhodou je ovšem vysoká finanční zátěž na počátku.

### **Hypotéka s variabilní sazbou**

Jedná se o hypoteční úvěr s plovoucí úrokovou sazbou a od klasických hypoték se liší hlavně tím, že úroková sazba není fixována např. na dobu roku, tři let, pěti let, či déle, ale mění se na základě momentálních podmínek na trhu.

Základem variabilní úrokové sazby je jednoměsíční sazba PRIBOR, ke které banky připočtou svou marži, která slouží na pokrytí nákladů a zisku a také souvisejícího rizika s poskytováním hypoték. Nyní se marže pohybuje něco kolem dvou procent. PRIBOR je úroková sazba, za kterou si banky půjčují peníze navzájem mezi sebou.

Hypotéka s variabilní sazbou, často nazývána „Převratná hypotéka“ nebo „Float hypotéka“, se začala značně využívat hlavně po roce 2010, kdy vzrostl podíl hypoték s variabilní sazbou z 1,5% až na 10%. Po roce 2010 dělal rozdíl mezi fixní a variabilní úrokovou sazbou 1%. Ovšem od druhé poloviny roku 2012, díky trvajícimu poklesu fixních sazeb se rozdíl těchto sazeb ztenčil na méně než půl procenta, což ubralo na atraktivitě tohoto typu hypotéky.

Výhodou plovoucí sazby je nižší úroková sazba a možnost přecházet z variabilní sazby na fixní úrokovou sazbu. Pokud se plovoucí sazba zvedne nad hranici sazby poskytované u běžných HÚ, má klient možnost přejít na tuto pevnou sazbu a naopak se zase vrátit k plovoucí sazbě. Ovšem tyto změny jsou bankou zpoplatněny.

#### 5.2.4. Úroková sazba

Úroková sazba patří k nejdůležitějším kritériím při vybírání banky pro budoucí hypotéku. Sazby jednotlivých bank se významně neliší, přesto se vyplatí sledovat jednotlivé nabídky.

Sazby se sjednávají mezi bankou a klientem před uzavřením smlouvy. Výše úrokové sazby je vždy individuální záležitostí posouzení konkrétního klienta a závisí zejména na těchto faktorech:

- **Úrokové sazby na trhu.**

Dluhopisy jsou zdrojem peněz pro banky, tím pádem jsou úrokové sazby hypotečních úvěrů ovlivňovány úrokovými sazbami dluhopisů.

- **Doba splatnosti HÚ.**

Delší doba splácení, znamená vyšší riziko pro banku, protože se může finančně zhoršit situace klienta.

- **Doba fixace.**

Při kratší fixační době je nižší úroková sazba. Pokud bychom chtěli delší dobu fixace a mít tak větší jistotu, je potřeba si připlatit.

- **Kvalita klienta neboli bonita**

Nejdůležitějším faktorem, který rozhoduje, kolik prostředků banka žadateli půjčí a jestli mu vůbec půjčí, je bonita klienta. Banka nedá na pocit klienta, že on sám se cítí být schopen splácet úvěr. Teprve až banka uzná, že příjmy jsou dostatečnou zárukou proto, aby nepřišla o své peníze, poskytne žadateli své prostředky. A obecně platí, když je vyšší kreditní skóre klienta, vede to k nižší úrokové sazbě, nebo k možnosti vyššího úvěru (Nováková, 2007, s. 12).

Obecně se bonita posuzuje tak, že se od příjmu žadatele případně i spolužadatelů odečtou pravidelné výdaje, předpokládaná výše splátky hypotéky a výsledek se porovná s životním minimem rodiny.

Finanční ústavy nehledí pouze na výši příjmů, často při svém rozhodování přihlíží i na další faktory, jako např. v jakém oboru žadatel pracuje, vzdělání, pohlaví, věk nebo kde žije, tím je myšleno, že při ztrátě pracovního místa, nové místo je snáze sehnatelné ve velkoměstě, než v malé vesničce.

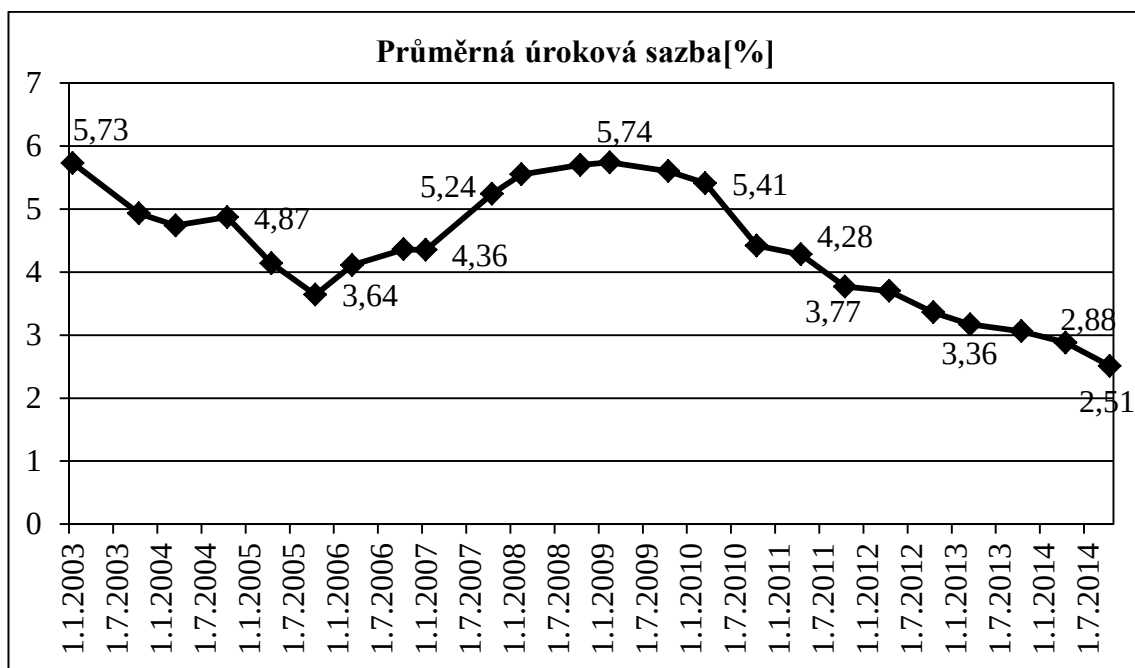
Dále banky prověřují úvěrové registry. Zjišťují, zda má klient v současnosti nějaké úvěry, nebo jak své závazky platil v minulosti. Na získání hypotéky mají negativní vliv i ručitelské závazky, nebo i nevyužívaný kontokorent na běžném účtu (Nováková, 2007, s. 12).

- **Konkurenční prostředí.**

Vyšší konkurence způsobí snižování úrokových sazeb.

- **Druh produktu.**

Nabídka hypotečních produktů je pestrá a jednotlivé produkty se od sebe liší např. objemem poskytnutých prostředků, způsobem splácení a výší úrokové sazby. Banky nabízejí např. úvěry do 70%, 80%, 100% či jiné procento hodnoty nemovitosti a úvěry, které jsou lépe zajištěné, jsou i pro banku méně rizikové, proto zde může být nabídnuta nižší úroková sazba (Syrův, 2005, s. 42).



Graf 11: Průměrná úroková sazba [%]

Zdroj: <http://www.hypoindex.cz>

„FINCENTRUM HYPOINDEX hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, Equa Bank, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, LBBW Bank, Raiffeisenbank, Sberbank CZ, UniCredit Bank a Wüstenrot hypoteční banka.“ (2014)

Na vývoj hypoték mezi roky 2004 až 2006 působila řada faktorů a to např. změna sazby DPH, růst reálných mezd, vstup ČR do EU, snížení státní finanční podpory, zvyšující se nabídka kvalitních nemovitostí, konkurenční boj bank, zavedení možnosti fixace či nově zavedeného produktu tzv. bezúčelové hypotéky. V tomto období se úroková sazba pohybovala mezi 3,5 až 5%.

Zvýšení sazby v roce 2008 a 2009 bylo ovlivněno děním za oceánem, kdy i na český hypoteční trh dolehla americká hypoteční krize. V roce 2009 dosahovaly průměrné úrokové sazby bezmála 6%. V dalších letech byly hypotéky ovlivňovány především konkurenčním bojem, což je každoročně snižovalo až na současnou rekordní hodnotu 2,51% (Partners, 2014).

### **5.2.5. Fixace**

Hypoteční úvěr je závazek na dlouhou dobu. Nejčastější jsou úvěry na 15 a 20 let, ale banky nabízejí i hypotéku se splatností 30 či dokonce 40 let. Banky vyžadují jedno, klient ukončí splácení v produktivním věku.

Kdyby si banka s klientem sjednala podmínky na počátku pro celé trvání smlouvy, jedna strana by na tom zaručeně prodělala. Aby se tak nestalo, stanovují banky úrok vázaný na určité období, tzv. fixaci úrokové sazby. Fixace je doba, kterou si banka s klientem dohodne předem a během které se nemění podmínky smlouvy.

Jakou zvolit délku fixace? Pokud odborníci očekávají pokles úrokových sazeb, nebo pokud je relativně nízká a stabilní je vhodná fixace kratší. Naopak pokud je očekáván brzký růst úrokových sazeb, nebo jsou nestálé a často se mění, je vhodnější delší fixace, ale je dražší, protože je to pro banky více riskantní (Chiquier Loic, Michael J. Lea, 2009, s. 50).

Klient, který chce být konzervativní a sjedná si dobu fixace na delší období např. na 15 let, musí počítat, že jeho sazba bude od počátku poměrně vysoká. Čím je fixační doba kratší, je i úroková sazba nižší, s tím souvisí nižší jistota a vyšší riziko. V současné době většina klientů volí dobu fixace roční až pětiletou (Nováková, 2007, s. 8).

### **5.2.6. Zajištění úvěru**

Hypoteční úvěr, jak již bylo zmíněno, musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která se musí nacházet na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Banka podle zákona může poskytnout úvěr maximálně do výše 70% zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Pokud banky poskytují úvěry nad 70%, je potřeba najít náhradní krytí. Nemovitost je vždy v zástavě celá, nelze zastavit např. polovinu nemovitosti, nebo nemovitost, na kterou je vázáno věcné břemeno. Jako náhradní krytí je nejčastější vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky. Dalšími nástroji může být prizvání ručitele nebo sjednání životního pojištění opět ve prospěch banky (Hypotéky, 2014).



### **5.2.7. Životní cyklus hypotéky**

Životní cyklus hypotéky lze rozdělit na tři základní fáze:

- a) přípravná fáze – v rámci této fáze klient podává žádost o poskytnutí úvěru, která by měla obsahovat osobní údaje a také údaje o spolužadatelích, údaje o příjmech, o investičním záměru a popisu nemovitosti, kterou se bude ručit. K žádosti je nutné přiložit doklady pro ověření totožnosti, doklady prokazující vlastnictví zastavované nemovitosti a ověřený odhad její ceny, doklady prokazující účel investice (kupní smlouva, smlouva o dílo) a doklad pojištění nemovitosti.
- b) schvalovací fáze – banka prověřuje žádost a v případě schválení vypracovává úvěrovou smlouvu a smlouvu zástavní. Banka posoudí rizikovost žadatele a zkonkretizuje podmínky poskytnutí HÚ především výši úrokové sazby.
- c) realizační fáze – začíná po podpisu úvěrové a zástavní smlouvy a po vložení zástavního práva do katastru nemovitostí. Nyní je povinností banky včas poskytnout klientovi přislíbené peníze, ale podmínky může měnit. Klient má povinnost řádně hypoteční úvěr splácet, ale pokud dojde ke změně podmínek ze strany banky, má možnosti úvěrovou smlouvu vypovědět (Finance a bankovníctví, 2014).

### **5.2.8. Státní podpora k hypotečním úvěrům**

#### **Státní podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby**

Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky poskytování státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby, ve znění pozdějších předpisů, bylo s účinností 1. 2. 2004 zrušeno a proto žádosti o tento druh podpory podané po 31. 1. 2004 nemohou být přijaty (Portál o bydlení, 2014).

#### **Státní podpora HÚ na starší nemovitosti pro osoby do 36 let**

Cílem této státní podpory je zvýšení dostupnosti vlastnického bydlení pro mladé lidi. Základní podmínky pro poskytnutí podpory vyplývají z ustanovení nařízení

vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb. Žadatel o příspěvek musí splnit tyto podmínky uvedené ve výše zmíněných nařízeních vlády:

- v roce podání žádosti nedovrší 36 let, omezení se vztahuje i na manžela/manželku,
- není vlastníkem ani spoluvlastníkem bytového domu, rodinného domu nebo bytu,
- uplynuly nejméně 2 roky od nabytí vlastnictví bytu či rodinného domu prvním vlastníkem k datu podání žádosti o poskytnutí příspěvku,
- byt nebo rodinný dům musí, po dobu poskytování státní podpory, sloužit výhradně k trvalému bydlení žadatele a
- byt nebo rodinný dům je na území České republiky.

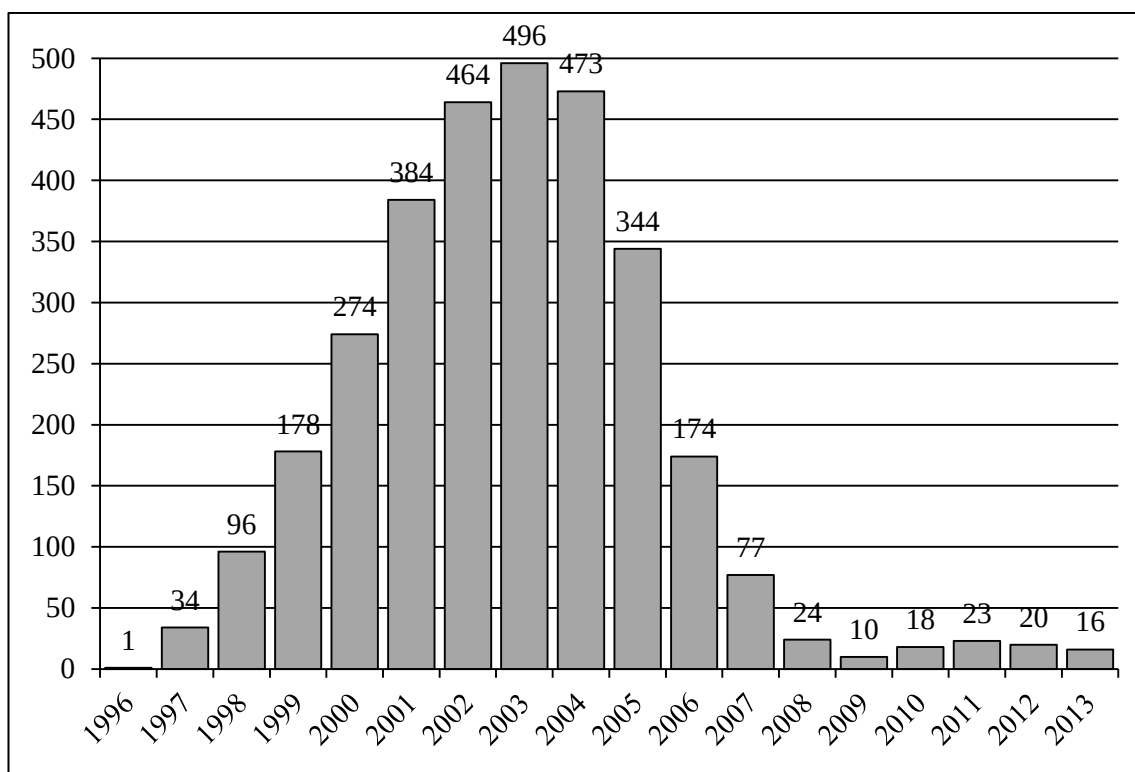
Příspěvek lze poskytnout po dobu splácení úvěru, maximálně však po dobu 10 let. Dále je příspěvek určen na koupi bytu nejvýše do 800 000 tis. Kč, nebo koupi rodinné domu s jedním bytem do 1,5 mil. Kč. Pokud úvěr přesahuje maximální výše, příspěvek nebude poskytnut na přesahující částku.

Tabulka 5: Vztah úrokové sazby a státní podpory hypotečního úvěru

| <b>Průměrná úroková sazba<br/>v předchozím období</b> | <b>Výše podpory na nové<br/>bydlení</b> | <b>Výše podpora pro mladé<br/>lidi do 36 let.</b> |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 10 % a více                                           | 4 %                                     | 4 %                                               |
| 9 – 10 %                                              | 3 %                                     | 4 %                                               |
| 8 – 9 %                                               | 2 %                                     | 4 %                                               |
| 7 – 8 %                                               | 1 %                                     | 3 %                                               |
| 6 – 7 %                                               | 0 %                                     | 2 %                                               |
| 5 – 6 %                                               | 0 %                                     | 1 %                                               |
| Méně než 5 %                                          | 0 %                                     | 0 %                                               |

Zdroj: Údaje z Ministerstva pro místní rozvoj

Státní podpora pro rok 2014 je nulová. Důvodem je, že za předchozí rok tedy rok 2013 byla průměrná úroková sazba kolem 3,5 %.



Graf 12: Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč);  
zdroj: MMR

Zatížení státního rozpočtu podporou k hypotečnímu úvěru není nezanedbatelné. Od roku 1996 rostly výdaje vysokým tempem a zastavily se až v roce 2003. V roce 2004 se přestala vyplácet podpora na nové nemovitosti a taky průměrná úroková sazba klesla pod hranici 5 %. Státní rozpočet byl stále značně zatížen, protože podpora je vyplácena celé fixační období nejvýše však 5 let.

### **Daňové úlevy**

Další forma státní podpory bydlení, je možnost daňových odpočtů, dle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů v § 15 odst. 3:

*„Od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, úrokům z hypotečního úvěru poskytnutého bankou, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, bankou v souvislosti s úvěrem ze*

*stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem, a použitým na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu ani o změnu stavby bytového domu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor, prováděnou v rámci činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, nebo pro účely nájmu. Bytovými potřebami pro účely tohoto zákona se rozumí.“*

Z částky zaplacené na úrocích z hypotečního úvěru lze od základu daně z příjmů fyzických osob odečíst pouze část úroků, které jsou již o státní příspěvek sníženy. Nejvýše je možné odečíst až 300 000 Kč ročně.

### **5.2.9. Poplatky spojené s hypotečním úvěrem**

Největší poplatek zpravidla bývá za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr. Obvykle bývá určen procentuální hodnotou z požadované výše úvěru. Poplatek je jednorázový a bývá i nevratný a to i v případě zamítnutí žádosti.

V případě přidělení úvěru se platí měsíční poplatek za vedení úvěru a popřípadě poplatek za změnu podmínek úvěru.

Jednorázový poplatek znalci za vyhotovení ocenění nemovitosti, která se bude zastavovat. Někdy banky ocení nemovitost bez znalce dle cenové mapy zdarma.

Dále nemůžeme zapomenout i na platby, které nejsou pro banku. Jsou to pojištění a to pojištění nemovitosti a životní pojištění, které banky nevyžadují, ale v případě vinkulace ve prospěch banky dosáhneme na výhodnější úrokovou sazbu.

### **5.2.10. Shrnutí hypotečního úvěru**

#### **Výhody:**

- možnost snížení základu daně až do výše 300 000 Kč ročně,
- nízké úrokové sazby v porovnání s jinými druhy úvěrů,
- možnost volby délky fixace úrokové sazby,
- rozložení splátek na dlouhou dobu a tím pádem nízká splátka,
- rychlé získání nemovitosti bez předchozího spoření v porovnání se stavebním spořením.

**Nevýhody:**

- nutné ručení nemovitostí,
- sankční poplatky při mimořádných splátkách,
- zadlužení na dlouhou dobu,
- banky mohou vyžadovat životní pojištění,
- poměrně vysoké poplatky za vyřízení a správu úvěru,
- riziko zvýšení úrokové sazby po skončení doby fixace.

### **5.3. Další možnosti financování bydlení**

#### **5.3.1. Kombinace stavebního spoření a hypotéky**

##### **Stavební spoření jako zdroj vlastních prostředků**

Nejčastější kombinací je použití stavebního spoření jako vlastních zdrojů k doplnění hypotéky. V současné době banky poskytují hypotéky i do 100 % hodnoty nemovitosti, ovšem za cenu vyšší úrokové sazby. Kombinace je vhodná, pokud člověk díky nedostatečné bonitě na úvěr ani nedosáhne. Buď pro nedostatečné příjmy, nebo pro malé úspory. Tuto situaci lze efektivně vyřešit právě úvěrem ze stavebního spoření. Půjčené peníze od stavební spořitelny představují vlastní zdroje a tím klient dosáhne nižšího LTV. Banky nejčastěji stanovují výhodnější sazby pro úvěry do 70 % či 85 % LTV.

Další situace může nastat, když klient nesplňuje podmínky pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření. V tomto případě bude muset čerpat nejprve meziúvěr (překlenovací úvěr). Zpočátku bude čelit vyššímu finančnímu zatížení. Kromě splátky hypotéky a úroků z překlenovacího úvěru budeme muset dospořovat stavební spoření, abychom splnili podm. řádného úvěru. Finanční zatížení se dá eliminovat progresivním splácením. Ze začátku se na úrocích platí více, ale je to předpokladu, že po přidělení řádného úvěru bude úrok nižší než u možné hypotéky a celkové tak docílíme finanční úspory.

### **Stavební spoření jako mimořádná splátka**

Druhá možnost jak zakomponovat stavební spoření v rámci hypotéky je použít ho jako mimořádnou splátku. Klient splácí bance pravidelně pouze úrok a částku připadající na úmor jistiny spoří na stavební spoření. To je vinkulováno ve prospěch banky. Na stavebním spoření využívá klient státní podpory. Po naspoření určité částky je část hypotéky mimořádně splacena. Tato kombinace po snížení státní podpory u stavebního spoření je využívána minimálně.

### **5.3.2. Kombinace hypotéka a IŽP**

Tato kombinace se stala hitem hlavně u finančních poradců, kteří mají možnost získat dvojí provize. O výhodnosti či nevýhodnosti této kombinace se vedou spory. Základní princip je podobný jako u stav. spoření formou mimořádné splátky. Klient po dobu splácení hypotéka splácí pouze úroky a zároveň v rámci investičního životního pojištění zhodnocuje své prostředky a navíc je pojištěn. Až klient naspoří dostatečné prostředky, je hypoteční úvěr splacen. U této kombinace je důležité zmínit i riziko, že požadovaný výnos nebude dostatečný a hypotéka se nám ve výsledku prodraží. Stejný výsledek nastane i v případě, že vzroste úroková sazba hypotéky a klient bude platit vyšší úroky z celého úvěru. Člověk musí vždy velmi dobře propočítat, zda se mu kombinace vyplatí.

Výhody kombinace jsou:

- Klient je pojištěn (ovšem mohl by využít i jiné popřípadě levnější pojištění).
- Odpočet na daních (jistina HÚ se nesnižuje), zaplatíme více na úrocích, které lze následně odečíst na daních.
- Zaplacené pojistné je možnost také odečíst (při splnění určitých podmínek).
- HÚ má obvykle nižší úrokovou sazby, pokud je klient pojištěn.

### **5.3.3. Úvěry od Státního fondu rozvoje bydlení**

Většina programů Státního fondu rozvoje bydlení se týká vlastníků bytových domů (modernizace i nová výstavba), nebo domů, které byly postiženy povodní. Pro fyzické

osoby do 36 let je nyní aktivní Úvěr 150. Tento program je určen na opravy a modernizace bytů či domů.

**Podmínky programu:**

- výše úvěru 150.000 Kč na žadatele (žádal lze i o nižší částku),
- úroková sazba 2 % p.a. po celou dobu splácení,
- doba splácení - 10 let,
- pro manžele či jednotlivce do 36 let,
- na byty či domy v osobním vlastnictví nebo spoluvlastnictví.

**Úvěr lze využít například na:**

- připojení k veřejným sítím - voda, plyn, kanalizace, elektřina,
  - plášť budovy - obvodový plášť, střecha, balkon, okna, okapy, žaluzie,
  - rozšíření stávajícího bytu o další místnosti (ne však vznik bytové jednotky),
  - opravu nebo vybudování WC, koupelny,
  - opravu nebo výměnu ústředního vytápění a kotle, rozvodů elektro, vody
  - pořízení a instalaci solárních panelů, tepelného čerpadla, klimatizace,
  - pořízení a instalaci kuchyňské linky, vestavěných spotřebičů, vestavěných skříní,
  - další modernizace vnitřního interiéru – např. dveře, podlahy, omítky
- (SFRB, 2014).

#### **5.3.4. Vlastní hotovost**

Vlastní hotovost je nejjednodušší způsob, jak financovat bydlení. Ovšem asi jen málo jedinců má takovou možnost na začátku svého produktivního času. A i v případě, že na kontě máme dostatečný obnos, je důležité vše dobře zvážit. Aby nedošlo, že všechny prostředky utratíme za výstavbu domu, nebo koupí bytu a na následné zařízení by nám nic nezbylo. Vždy je nutné ponechat si určitou rezervu. Raději si vzít menší hypotéku, než abychom museli využívat spotřebitelských úvěrů, leasingů na auto nebo jiných (dražších) forem financování. Proto bychom se měli snažit využít právě hypotečního úvěru, který patří k těm levnějším formám financování.

Jelikož platíme navíc úrok z půjčených peněz, je úvěr dražší než vlastní prostředky. Pokud bychom nechtěli úrok platit, máme možnost místo splácení úvěru raději počkat a spořit. V tomto případě si na ukázkou definujeme jednoduchý příklad. Budeme-li spořit 10 tis. Kč měsíčně na byt hodnotě 1,5 mil. Kč, budeme muset spořit dvanáct a půl roku. Časem cena bytu pravděpodobně poroste, takže naspořená částka nám nebude stačit. Kdyby ceny rostly o 2% (přibližně jako inflace), bude cena bytu za 10 let zhruba 1,8 mil. Kč. Pokud by se nám podařilo zhodnocovat naše úspory 4% p. a., měli bychom za 12 let asi 1,9 mil. Kč a nemovitost bychom mohli koupit. Ovšem celou tu dobu spoření, bychom museli řešit problém jak bydlet. Pokud bychom bydleli v pronájmu tak, nejen že bychom platili měsíčně nájem, ale také bychom neměli tolik prostoru na spoření. Kromě toho se vystavujeme riziku, že ceny nemovitostí porostou rychleji. V případě srovnání s HÚ, když by byla úroková míra 3,8% na 1,5 mil. Kč, tak by měsíční splátka byla asi 11 tis. Kč po dobu 15 let.



## 6. PŘÍPADOVÁ STUDIE

Cílem případové studie je vyhodnotit efektivnost bydlení formou pronájmu bytu a koupě vlastního bytu. Při výpočtech bude bydlení vzato jako forma určité investice, což znamená, že efektivnost financování bydlení bude zaměřena na dlouhodobý horizont.

Rodina bude jen pro upřesnění modelována jako pár věkově v rozmezí 26-30 let. A jejich hlavní cíl jsou dva potomci. Práce pro oba jedince je v Brně.

Jelikož jsou byty v blízkém centru Brna relativně drahé, budeme pro koupi bytu uvažovat oblast do vzdálenosti cca 40 km od města. Ceny bytů v této vzdálenosti mohou být i o statisíce levnější. Ovšem budeme brát v úvahu i náklady spojené s umístěním bydlení, čímž jsou myšleny především náklady na dopravu do Brna, kde je větší pracovní uplatnění než v okolí. A pronájem bude umístěn ve městě Brno, přesněji podle tarifních zón IDS JMK (Integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje) v zónách 100 nebo 101.

### 6.1. Rozpočet domácnosti

#### 6.1.1. Příjem ze zaměstnání

Ve 3. čtvrtletí roku 2014 činila průměrná hrubá měsíční mzda dle ČSÚ 25 219 Kč. Průměrná mzda je vypočítána jako podíl mzdových prostředků (včetně příplatků, odměn, náhrad mzdy atd.) připadající na jednoho zaměstnance. Výsledky strukturálních výdělkových statistik uvádějí, že zhruba dvě třetiny zaměstnanců mají nižší mzdu, než je celostátní průměr. Proto v případové studii nebudeme uvažovat průměrnou mzdu, nýbrž **medián mezd**, který představuje hodnotu mzdy uprostřed mzdového rozdělení, tzn., že polovina hodnot mezd je nižší a druhá vyšší než medián. Medián hrubých měsíčních mezd ve 3. čtvrtletí roku 2014 pro celou ČR činil 21 521 Kč, **u mužů 23 492 Kč a u žen 19 215 Kč**.

#### Čistá mzda

Výpočet čisté mzdy začíná u mzdy hrubé (vč. příplatků, odměn a náhrad). K této částce přičteme 25 % ve formě soc. pojištění a 9 % ve formě zdrav. pojištění, které odvádí

zaměstnavatel (pojistné zaokrouhleno na koruny nahoru) tj. superhrubá mzda. Z níž vypočítáme 15 % daň z příjmu, což je měsíční záloha na daň z příjmu FO před odečtením daňových slev. Po uplatnění těchto slev dostaneme zálohu na daň. Z hrubé mzdy vypočítáme soc. (6,5 %) a zdrav. pojištění (4,5 %). Čistou mzdu dostaneme, když od hrubé mzdy odečteme zálohu na daň po uplatnění slev a sociální a zdravotní pojištění.

Tabulka 6: Výpočet čisté mzdy

|                                          |                        |               |
|------------------------------------------|------------------------|---------------|
| <b>HM</b>                                | <b>19 215</b>          | <b>23 492</b> |
| + 25 % sociální (zaměstnavatel)          | + 4804                 | + 5873        |
| + 9 % zdravotní (zaměstnavatel)          | + 1729                 | + 2114        |
| <b>SUPERHRUBÁ</b>                        | <b>25749</b>           | <b>31 480</b> |
| <i>Základ pro výpočet zálohy na daň:</i> | <i>25800</i>           | <i>31500</i>  |
| Daň před slevami 15 %                    | - 3870                 | - 4725        |
| Slevy na dani                            | + 2070                 | + 2070        |
| <i>Záloha na daň</i>                     | <i>1800</i>            | <i>2 865</i>  |
| - 6,5 % soc. poj. (zaměstnanec)          | - 1249                 | - 1 527       |
| - 4,5 % zdrav. poj. (zaměstnanec)        | - 865                  | - 1 057       |
| <b>Čistá mzda</b>                        | <b>15301</b>           | <b>18253</b>  |
| <b>Celkem čistá mzda</b>                 | <b>33554</b>           |               |
| <i>(Daň zvýhodnění na děti)</i>          | <i>1117</i>            |               |
| <b>Celkem čistá mzda <sup>1)</sup></b>   | <b>34671</b>           |               |
| <i>(Daň zvýhodnění na děti)</i>          | <i>1117 x 2 = 2234</i> |               |
| <b>Celkem čistá mzda <sup>2)</sup></b>   | <b>35788</b>           |               |

<sup>1)</sup> Příjem po návratu do práce po prvním dítěti

<sup>2)</sup> Příjem po návratu do práce po druhém dítěti

Další příjmy nejsou uvažovány, pouze je důležité mít na paměti snížení příjmů v době, kdy bude jeden rodič na mateřské dovolené. V budoucnu je důležité vědět, o kolik se příjmy sníží a jak vysoké splátky např. hypotéky jsou reálné.

### Mateřská dovolená

Výše peněžitě pomoci v mateřství je dle hrubého příjmu ženy vypočítána na 13 290 Kč měsíčně (po dobu 196 dní = 28 týdnů = 7 měsíců), (minimálně 7 600 Kč/měsíc). Po skončení mateřské následuje čerpání rodičovského příspěvku, jehož výše je pro všechny stejná a to 220 tisíc korun (maximálně však 11 500 Kč/měs). Pokud by byl příspěvek čerpán po dobu do 3 let věku dítěte, bude doba čerpání asi 31 měsíců (7 měsíců mateřská z toho 2 před porodem a 5 po porodu).

Podrobný výpočet výše peněžitě pomoci v mateřství je v příloze 1. Jde nám především o to, zjistit jaký by mohl být nejnižší příjem rodiny.

Tabulka 7: Mateřská dovolená a rodičovský příspěvek

|                             | Doba čerpání | Částka celkem | Měsíčně   |
|-----------------------------|--------------|---------------|-----------|
| <b>Mateřská dovolená</b>    | 7 měsíců     | 86 828 Kč     | 13 290 Kč |
| <b>Rodičovský příspěvek</b> | 31 měsíců    | 220 000 Kč    | 7 097 Kč  |

Z uvedeného vyplývá, že nejnižší čistý příjem rodiny bude při pobírání rodičovského příspěvku v případě prvního dítěte.

*Čistá mzda 2. partnera + Rodičovský příspěvek + Daňové zvýhodnění na děti*

$$18\,253 + 7\,097 + 1\,117 = 26\,467 \text{ Kč / měsíčně}$$

### 6.1.2. Výdaje domácnosti

Výdaje zjišťujeme z důvodu zjištění dostupného příjmu pro financování bydlení. Aby bylo zřejmé, jak vysoké náklady mohou být na běžný chod domácnosti. Po odečtení dostupného příjmu od běžných výdajů, zjistíme zbývající dostupné finance na zajištění bydlení a dalších potřeb např. zajištění stáří, vzdělání potomků atd.

Průměrné vydání domácností jsou dle ČSÚ za rok 2013. V případě příjmů nebylo použito průměrných hodnot ale středních hodnot. U výdajů se tyto hodnoty neuvádí, proto budou průměrné hodnoty upraveny na základě poměru medián mezd a průměrné mzdy.

$$\text{Medián mezd} / \text{Průměrná mzda} = 21\,521 / 25\,219 = 0,85$$

Tabulka 8: Průměrné roční spotřební vydání domácností na osobu

|                                                           | Bez dětí       | S 1 dítětem (1 pracující) | Se 2 dětmi (1 pracující) | Se 2 dětmi (2 pracující) |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Potraviny a nealkoholické nápoje                          | 30 480         | 21 752                    | 17 537                   | 19 527                   |
| Alkoholické nápoje, tabák                                 | 5 615          | 3 240                     | 2 057                    | 2 180                    |
| Odívání a obuv                                            | 6 829          | 5 588                     | 4 814                    | 6 235                    |
| Zdraví                                                    | 4 256          | 2 438                     | 1 922                    | 1 864                    |
| Doprava                                                   | 19 874         | 14 534                    | 10 108                   | 13 661                   |
| Pošty a telekomunikace                                    | 6 304          | 5 051                     | 3 724                    | 4 410                    |
| Rekreace a kultura                                        | 14 884         | 10 099                    | 8 324                    | 10 995                   |
| Vzdělání a výchova                                        | 337            | 505                       | 1 085                    | 1 191                    |
| Stravování a ubytování                                    | 7 014          | 5 916                     | 5 415                    | 8 075                    |
| Bytové vybavení                                           | 9 984          | 5 893                     | 5 273                    | 5 654                    |
| Ostatní zboží a služby                                    | 20 524         | 13 521                    | 11 125                   | 12 293                   |
| <b>CELKEM</b>                                             | <b>126 101</b> | <b>88 537</b>             | <b>71 384</b>            | <b>86 085</b>            |
| Sníženo v poměru medián mezd a průměrná mzda              | 107 602        | 75 549                    | 60 912                   | 73 456                   |
| Měsíční snížené výdaje na osobu                           | 8 967          | 6 296                     | 5 076                    | 6 121                    |
| <b>Celkové měsíční výdaje domácnosti (dle počtu osob)</b> | <b>17 934</b>  | <b>18 887</b>             | <b>20 304</b>            | <b>24 485</b>            |

Zdroj: ČSÚ

V tabulce jsou uvedeny všechny výdaje domácnosti kromě nákladů na bydlení. Následným porovnáním s příjmy v jednotlivých fázích rodiny zjistíme zhruba částku, která připadá na bydlení. V uvedených výdajích jsou již náklady na pojištění rizik, i spoření na stáří, dovolené atd.

Tabulka 9: Porovnání měsíčních příjmů a výdajů domácnosti (Kč)

|                                   | Bez dětí      | S 1 dítětem (1 pracující) | Se 2 dětmi (1 pracující) | Se 2 dětmi (2 pracující) |
|-----------------------------------|---------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Celkové měsíční výdaje domácnosti | 17 934        | 18 887                    | 20 304                   | 24 485                   |
| Příjmy v určité fázi života       | 33 554        | 26 467                    | 27 584                   | 35 788                   |
| <b>Rozdíl</b>                     | <b>15 620</b> | <b>7 580</b>              | <b>7 280</b>             | <b>11 303</b>            |

Porovnáním jsme zjistili, že největší finanční zátěží bude rodina logicky čelit, když bude jeden z partnerů na mateřské dovolené. Ovšem výpočty jsou pouze orientační dle průměrných hodnot a navíc jsou zkresleny domácnostmi, které již mají vlastní bydlení splaceno a mohou si dovolit vyšší výdaje na jiných místech. A dále jsou zde výdajové kategorie, na kterých se dá ušetřit (např. alkohol, rekreace, kultura, finanční investice apod.). Jen pro představu pokud z údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem sečteme výdaje průměrné domácnosti (2 děti, 1 pracující, 1 na mateřské) za **alkohol, tabák, rekreaci, kulturu a za služby spojené s osobní péčí**, bude se hodnota pohybovat zhruba kolem **6 300 Kč za měsíc**. Je zde tedy místo pro tvorbu rezervy, která může být vložena do bydlení. A jelikož po narození potomků určité náklady vzrostou a příjmy naopak klesnou, je vhodné si to toto období vytvořit určitou finanční rezervu. Navíc kalkulujeme bydlení a náklady s ním spojené v Jihomoravském kraji, který je po Praze 2. nejdražší kraj v České republice, což znamená, že rodina musí vložit do bydlení vyšší prostředky na úkor jiných výdajů. Pokud vezmeme v úvahu tyto skutečnosti, mohou být na bydlení k dispozici prostředky ve výši přes 15 tis. Kč měsíčně.

Ve skutečnosti bychom postupovali obráceně, po zjištění příjmů domácnosti bychom se zabývali výdaji na bydlení, které jsou primární. A až poté bychom si vymezili měsíční výdaje v jednotlivých výdajových skupinách. Tato práce je zaměřena i na rozpočet domácností, proto jsou zde vymezeny všechny kategorie výdajů dle průměrných statistik uvedených Českým statistickým úřadem.

## 6.2. Předmět koupě a pronájmu

Modelová rodina je umístěna do bytu 3+1. Velikost bytu je v kompetenci s hlavním cílem a to vytvoření čtyřčlenné rodiny. Velikost tohoto typu bytu se obvykle pohybuje od 65 – 85 m<sup>2</sup>. Starší byty v centru Brna jsou ovšem rozlohou větší a často přesahují i 100 m<sup>2</sup>.

### Pronájem

Cena za tento byt v Brně stanoví cenovou mapou je běžně v rozmezí 100 až 160 Kč/m<sup>2</sup>. A dle realitních kanceláří ([www.reality.bazos.cz](http://www.reality.bazos.cz), [www.wikireality.cz](http://www.wikireality.cz)) je cena za tento byt od 7 až do 30 tis. Kč za měsíc plus energie. Nejčastěji však 9 až 13 tis. Kč bez energií.

Ve studii budeme uvažovat s levnější variantou nájmu **9 000 Kč/měsíc**.

Tabulka 10: Nabídky pronájmů bytů 3+1 v Brně

| Ulice                   | Plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Měsíční nájem<br>[Kč] | Stručný popis                                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Starý Lískovec          | 73                          | 9 000                 | Panel, 6. patro, zasklený balkón                                                                          |
| Brno-Bystrc,<br>Černého | 75                          | 9 900                 | Panel, 3. patro, revitalizace<br>(zateplení, plast. okna), balkón,<br>sklep, rekonstrukce bytového jádra, |
| Bulharská               | 70                          | 10 000                | Cihla, 6. patro, revitalizace<br>(zateplení, plast. okna), balkón                                         |
| Brno-Vinohrady          | 64                          | 7 500                 | Panel, sklep, balkón                                                                                      |
| Veveří                  | 100                         | 11 900                | Cihla, 1. patro, byt po rekonstrukci,<br>plynový kotel                                                    |

Zdroj: [wikireality.cz](http://wikireality.cz), [reality.bazos.cz](http://reality.bazos.cz)

### Koupě

Pro koupi bytu nebudeme uvažovat stejnou lokalitu jako pro pronájem, protože cena bytu 3+1 se v centru Brna dostává přes hranici 2,5 mil. Kč. Průměrná cena za m<sup>2</sup> je 42 tis. Kč, což u bytu o rozloze 75 m<sup>2</sup> je 3,15 mil. korun. (výše splátky 85% hypotéky

na 2,68 mil. korun s nízkou úrokovou sazbou 2,79 % by byla přes 16 tis. korun za měsíc na 20 let, navíc bychom museli naspořit 472 500 Kč), pro rychlý a pouze orientační výpočet byla využita kalkulačka ze serveru [www.hypotecnikalkulacka.cz](http://www.hypotecnikalkulacka.cz).

Z tohoto důvodu bude koupě bytu mimo Brno v dojezdové vzdálenosti do 40 km a náklady na dopravu brány v úvahu.

Tabulka 11: Nabídky prodeje bytů 3+1 mimo Brno

| Oblast (km od Brna)        | Plocha [m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč] | Stručný popis                                                                                                  |
|----------------------------|--------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Blansko, Kamnářská (31 km) | 85                       | 1 785 000 | Panel, celková revitalizace (plastová okna, zateplení, lodžie), vyzdžené bytové jádro                          |
| Blansko, Nám. Míru (29 km) | 68                       | 1 699 000 | Cihla, celková revitalizace (plastová okna, zateplení, lodžie, střecha, stupačky) vyzdžené bytové jádro, sklep |
| Blansko (30 km)            | 85                       | 1 699 000 | Cihla, celková revitalizace (plastová okna, zateplení, dvě lodžie, střecha), plynový kotel,                    |
| Rosice (21 km)             | 75                       | 1 890 000 | Panel, 2. patro                                                                                                |
| Dolní Kounice (26 km)      | 72                       | 1 755 000 | Panel, čtyřpodlažní, celková revitalizace, 2. patro, sklep, lodžie,                                            |

Zdroj: eurobydlení.cz, realitymix.centrum.cz

Například v obci Blansko (cca 30 km od Brna) je nejčastější cena mezi 1,5 mil. až 2 mil korun. Proto bude do výpočtu zahrnuta cena **1,75 mil. Kč**. Podobné ceny jsou i v Hrušovanech u Brna nebo v Židlochovicích (25 km od Brna).

### 6.2.1. Shrnutí předmětu koupě a pronájmu

Z důvodu finanční nedostupnosti není pro vlastní bydlení vybrán byt 3+1 v Brně, ale byt 3+1 v Blansku. Blansko je od Brna vzdálené zhruba 30 km a byty jsou zde pro naši modelovanou domácnost finančně dostupnější.

## 6.3. Financování bydlení

### 6.3.1. Kalkulace hypotéky

#### Základní poplatky bank spojené s hypotečním úvěrem

Tabulka 12: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem

| Banka                                         | Komerční banka<br>a.s.                               | Česká spořitelna<br>a.s.                           | Hypoteční banka<br>a.s.                         |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Zpracování a<br>vyhodnocení<br>žádosti        | 2 900                                                | 3000                                               | 3 900                                           |
| Vyhodnocení rizik<br>a hodnoty<br>nemovitosti | Standardní<br>1 000 – byt<br>Expresní<br>3 500 - byt | Standardní<br>3 900 – byt<br>Expresní<br>500 - byt | Standardní<br>3 500 – byt<br>Expresní<br>zdarma |
| Správa úvěru -<br>měsíc                       | Zdarma                                               | Zdarma                                             | 150                                             |
| Mimořádná<br>splátka při změně<br>fixace      | Zdarma                                               | Zdarma                                             | Zdarma                                          |
| Čerpání úvěru                                 | Zdarma                                               | 1. zdarma<br>2. a další 500 Kč                     | 1. zdarma<br>2. a další 500 Kč                  |
| Poplatek za<br>nedočerpání úvěru              | 5 % z nevyčerpané<br>částky                          | 5 % z nevyčerpané<br>částky                        | 5 % z nevyčerpané<br>částky                     |

Zdroj: Interní zdroje bank

Další povinnosti k hypotečnímu úvěru:

- pojištění nemovitosti (zhruba 2 tis. Kč ročně, 160 Kč/měs.),
- rizikové životní pojištění (odhadem 550 Kč/měs.),
- aktivně využívaný účet u banky (poplatek kolem 20 Kč/měs., nebo může být i zdarma)



## Stoprocentní hypotéka

Tabulka 13: Kalkulace 100 % hypotéky

| Fixace na 5 let, úroková sazba 3,59 %, výše úvěru 1 750 000 Kč |              |                 |                  |
|----------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|------------------|
| Počet let splácení                                             | Výše splátky | Zaplacené úroky | Celkem zapláceno |
| 10                                                             | 17 379 Kč    | 335 468 Kč      | 1 749 999 Kč     |
| 15                                                             | 12 588 Kč    | 515 829 Kč      | 2 265 825 Kč     |
| 20                                                             | 10 230 Kč    | 705 299 Kč      | 2 455 300 Kč     |
| 25                                                             | 8 846 Kč     | 903 685 Kč      | 2 653 675 Kč     |

Zdroj: Hypoteční kalkulačka Komerční banky, a.s.

U České spořitelny je úroková sazba stoprocentní hypotéky s dvacetiletou splatností 3,85 % a výši měsíční splátky 10 503 Kč. V Hypoteční bance se úroková sazba dostala na 3,69 %. Mírná korekce úrokové sazby je možná u obou bank.

## Kombinace hypotéka a vlastních prostředků

Kalkulace hypotéky na byt 3+1 o hodnotě 1,75 mil. Kč. Partnerům se podařilo našetřit 270 tis. Kč, čímž výše úvěru klesne na 1,48 mil. korun (85 % z celkové investice). Detailní náhled viz **Příloha 3: Splátkový kalendář hypotečního úvěru** od Komerční banky, a.s.

Tabulka 14: Kalkulace 85 % hypotéky

| Fixace na 5 let, úroková sazba 2,59 %, výše úvěru 1 480 000 Kč |              |                 |                  |
|----------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|------------------|
| Počet let splácení                                             | Výše splátky | Zaplacené úroky | Celkem zapláceno |
| 10                                                             | 14 013 Kč    | 201 511 Kč      | 1 681 510 Kč     |
| 15                                                             | 9 931 Kč     | 307 635 Kč      | 1 787 640 Kč     |
| 20                                                             | 7 908 Kč     | 417 827 Kč      | 1 897 820 Kč     |
| 25                                                             | 6 707 Kč     | 532 047 Kč      | 2 012 050 Kč     |

Zdroj: Hypoteční kalkulačka Komerční banky, a.s.

Úroková sazba 2,59 %, je v případě domicilace příjmů nižší o 0,5 %, vinkulace životního pojištění ve prospěch banky o 0,1 % a také za předpokladu, že výše zajištění je minimálně v hodnotě bytu. Stejná výše úrokové sazby vyšla i při kalkulaci

v Hypoteční bance. Česká spořitelna nabízí v případě 85 % hypotéky úrokovou sazbu 2,89 % a měsíční splátka činí 8 168 Kč.

### 6.3.2. Kombinace hypotéky a stavebního spoření

Stavební spoření bychom využili maximálně ve výši 270 tis. korun na získání nižší úrokové sazby k hypotéce.

Například Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS) nabízí při naspoření 40 % z cílové částky (z 270 tis. Kč to je 108 tis. Kč) úrokovou sazbu 2,95 %, kdy doba splácení je 6 let a 5 měsíců a minimální měsíční splátka 1 600 Kč. Zde je ale nutnost dva roky spořit, abychom dostali rovnou přidělený úvěr. Zpočátku by bylo finanční zatížení vyšší (1 600 + 7 908 Kč) navíc by přibýly určité poplatky. Ale po splacení prvního úvěru po 6 letech a 5 měsících, by se rodině finančně ulevilo a tím že dosáhla nižší úrokové sazby HÚ, dosáhla by tak i celkové finanční úspory (ČMSS – úvěr ze stavebního spoření, dále jen SS, 2014). Stavební spořitelny nabízí i nižší sazby, ale pro ty jsou vyžadovány doplňkové produkty např. pojištění majetku a odpovědnosti, běžný účet, rizikové pojištění, nebo životní pojištění.

Tabulka 15: Kombinace přiděleného úvěru ze SS a hypotéky s vlastními prostředky

|                       | Vlastní prostředky  | Stavební spoření | Hypoteční úvěr         |
|-----------------------|---------------------|------------------|------------------------|
| Výše úvěru            | 160 000             | 110 000          | 1480000                |
| Počet měsíců splácení |                     | 77               | 240                    |
| Úroková sazba         |                     | 2,95             | 2,59                   |
| Měsíčně               |                     | 1600             | 7908                   |
| Zaplateno             | 160 000             | 123 200 + 5 010  | 1 897 820 +<br>182 200 |
| <b>Celkem</b>         | <b>2 368 230 Kč</b> |                  |                        |

Zdroj: interní zdroj banky a stavební spořitelny

Pokud nemáme naspořenou požadovanou částku, máme možnost využít překlenovací úvěr, např. kombinace hypotéky a překlenovacího úvěru od Modré pyramidy ve výši 270 tis. korun by vypadala takto.

Tabulka 16: Kombinace SS a HÚ bez vlastních prostředků

|                       | Stavební spoření            |                 | Hypoteční úvěr         |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------|------------------------|
|                       | Překlenovací úvěr           | Přidělený úvěr  |                        |
| Výše úvěru            | 270 000 Kč                  |                 | 1480000 Kč             |
| Počet měsíců splácení | 60                          | 60              | 240                    |
| Úroková sazba         | 6,14                        | 3,99            | 2,59                   |
| Měsíčně               | 3 786 Kč                    | 2439 Kč         | 7908 Kč                |
| Zaplaceno             | 227 160 + 4 625 –<br>10 000 | 146 340 + 1 825 | 1 897 820 +<br>182 200 |
| <b>Celkem</b>         | <b>2 449 970 Kč</b>         |                 |                        |

Zdroj: interní zdroj banky a stavební spořitelny

V celkové částce stavebního spoření jsou započteny i poplatky dle aktuálního sazebníku (300 Kč ročně za vedení a správu účtu, 25 Kč za roční výpis, 100 Kč za vystavení potvrzení vzniku smlouvy o SS, 1 % z cílové částky při uzavření smlouvy, 200 Kč za vystavení příslibu úvěru).

A v částce za hypoteční úvěr je i životní pojištění 550 Kč/měs., pojištění nemovitosti 160 Kč/ měs., 20 Kč/měs. za vedení účtu a dále poplatky spojené s hypotečním úvěrem (za zpracování, za vydání příslibu, za vyhodnocení rizik, čerpání úvěru na návrh na vklad).

Zda počítat životní pojistku jako náklad spojený s HÚ je otázka. Protože životní pojištění by měl mít asi každý člověk, na kterém je závislý chod domácnosti. Navíc pokud je jeden z partnerů na mateřské dovolené a domácnost je z velké části financována jedním příjmem, určitě by měla být v odpovídající výši životní pojistka sjednána.

Úrokové sazby jsou vyšší, protože zde úvěr nezajišťujeme nemovitostí. Pokud bychom měli ručitele, úrokové sazby by mohly být nižší.

Ovšem v případě čerpání překlenovacího úvěru, tím že splácíme pouze úroky a zbytek spoříme, máme nárok na státní podporu. V našem případě máme nárok na maximální částku 2 000 Kč ročně, což za 5 let je 10 tis. Kč.

### 6.3.3. Stavební spoření

Abychom mohli srovnávat stavební spoření a hypoteční úvěr, byla zvolena stejná doba splácení jako v přechozích příkladech. Orientační kalkulace je provedena s úrokovými sazbami Modré pyramidy.

Tabulka 17: Kalkulace stavebního spoření

|                       | <b>Stavební spoření</b>     |                       |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Typ úvěru             | <b>Překlenovací úvěr</b>    | <b>Přidělený úvěr</b> |
| Výše úvěru            | 1 750 000 Kč                |                       |
| Počet měsíců splácení | 108                         | 132                   |
| Úroková sazba         | 2,29                        | 3,89                  |
| Měsíčně               | 9 968 Kč                    | 9 625 Kč              |
| Zaplateno             | 1 076 544 + 97 405 - 12 000 | 1 270 500 + 97 495    |
| <b>Celkem</b>         | <b>2 529 944 Kč</b>         |                       |

Zdroj: interní zdroj stavební spořitelny

Použití úvěru ze stavebního spoření resp. překlenovacího úvěru na celou výši tj. 1 750 000 Kč, by ve srovnání se 100% hypotékou, vyšlo jednoznačně lépe. V případě SS zaplatíme i s životním pojištěním a pojištěním nemovitosti 2,53 mil. korun. Oproti tomu hypotéka bez vlastních prostředků by nás stála 2,63 mil. korun. Pokud by byly dodrženy zveřejněné podmínky a nedošlo by ke změně úrokových sazeb, bylo schůdnějším řešením financování stavebním spoření. I přes vyšší daňovou úsporu by na tom bylo stále SS lépe ([www.modrapyramida.cz/online-nastroje/uvery-na-bydleni](http://www.modrapyramida.cz/online-nastroje/uvery-na-bydleni)).

#### **6.3.4. Srovnání způsobů financování vlastního bydlení**

Kalkuloval jsem různé varianty financování bytu 3+1 a to ve výši buď 85 %, nebo 100 % hodnoty nemovitosti. Pokud bychom použili stoprocentní úvěr, předčily by úvěry ze stavebního spoření hypoteční úvěr. Velice dobře se jeví i kombinace stavebního spoření a HÚ. Ale vzhledem k tomu, že otázka bydlení není řešena ze dne na den, tak máme možnost do té doby naspořit určité prostředky. Proto jsem se rozhodl pro kombinaci vlastních prostředků společně s hypotečním úvěrem.

Kalkulace jsou bez posouzení bonity klienta a za předpokladu, že klient nemá negativní záznam v úvěrových registrech, což je vyžadováno. Vzhledem k posuzování bonity může dojít ke korekci úrokových sazeb.

#### **6.3.5. Náklady spojené s bydlením**

Do výpočtu jsem se rozhodl pro hypotéku v kombinaci s vlastními prostředky. Celková výše úvěru je 1 480 000 Kč, 20 let splácení a měsíční splátka ve výši 7 908 Kč. Měsíční nájemné je 9 000 Kč a 4 800 poplatek za energie. Jedná se o byt 3+1 o ploše 78 m<sup>2</sup>. Náklady na provoz jsou kalkulovány na čtyřčlennou rodinu. Pokud bychom chtěli splátky snížit, tak je možnost splácet 25 let po 6 707 Kč, nebo 5 917 Kč při třicetileté splatnosti.

Výpočet daně z nemovitosti je poměrně komplikovaný. Výše daně je ovlivněna výměrou pozemku a jeho účelem, druhem stavby, počtem obyvatel v obci atd. Pro bytovou jednotku platí 2 Kč/m<sup>2</sup> a pro obec Blansko je určen základní koeficient 2 (uvažujeme byt o ploše 78 m<sup>2</sup>).

$$78 \times 2 \times 2 = 312 \text{ Kč/ročně}$$

Průměrná spotřeba vody za den se pohybuje kolem 90 litrů na osobu. Na Blanensku je to asi 70 litrů. Při ceně 90 Kč/m<sup>3</sup> (vodné – 43,6 Kč, stočné - 46,4 Kč) je to 189 Kč na osobu měsíčně.

$$70 \text{ l} \times 0,09 \text{ Kč/l} \times 30 \text{ dní} = 189 \text{ Kč/měs./osoba}$$

Zálohy na správu domu se hradí ve výši skutečně vzniklých nákladů a budoucích nutných nákladů, které se odhadují. Výši záloh si určují vlastníci jednotek.

Poměrně vysokou položkou jsou náklady na údržbu, které jsou často vlastníky bytů zapomínány a nejsou brány v úvahu. Pokud ovšem tyto peníze nešetříme, na to aby byly později vloženy do oprav bytu, tento byt bude ztrácet hodnotu. Podle poradenské společnosti Arcadis PM, která zveřejnila Analýzu vývoje pořizovacích a udržovacích cen bytů jsou udržovací náklady na byt v panelovém domě 365 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy za rok. Navíc připočteme odpisy, které představují při předpokládané stoleté životnosti domu 1 % z reprodukční pořizovací ceny. Ovšem tyto náklady nejsme povinni platit. Jde jen o to, aby neklesala hodnota nemovitosti, nebo v lepším případě, aby rostla.

Doprava je již započítána ve výdajích domácnosti dle ČSÚ ve výši zhruba 4000 korun za měsíc. Proto zde bude uveden pouze měsíční náklad na dopravu za práci z Blanska do Brna pro jednu osobu za využití ČD, které se jeví nejvýhodněji při zakoupení 25 slevy. Jedna cesta stojí 29 Kč a cena slevové karty IN 25 je 450 korun ročně. Při cestování osobním automobilem denně 30 km do práce a zpět, by cena byla zhruba 4x vyšší. V případě započítání amortizace, pohonných hmot, STK, pojištění, servis apod. by byla cena za km odhadem 4 Kč, což by při ujetí 60 km denně bylo měsíčně 4 800 Kč. Z tohoto důvodu byl zvolen jiný druh dopravy.

Tabulka 18: Náklady na vlastního bydlení

|                                                                                                                         | měsíčně          | ročně             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Náklady na provoz (energie, spotřeba tepla, plynu, elektřiny, teplá a studená voda, popl. za sběr odpadu, vodné stočné) | 4 800 Kč         | 57 600 Kč         |
| Splátky hypotečního úvěru                                                                                               | 7 908 Kč         | 94 896 Kč         |
| Pojištění nemovitosti                                                                                                   | 159 Kč           | 1908 Kč           |
| Daň z nemovitosti                                                                                                       | 26 Kč            | 312 Kč            |
| Zálohy na správu domu a pozemku                                                                                         | 500 Kč           | 500 Kč            |
| Náklady na údržbu bytu                                                                                                  | 3 830 Kč         | 45 960 Kč         |
| Doprava                                                                                                                 | 1 198 Kč         | 14 370 Kč         |
| <b>Celkem</b>                                                                                                           | <b>18 421 Kč</b> | <b>221 052 Kč</b> |

Tabulka 19: Měsíční úspora nájmu oproti vlastnímu bydlení

|                                    | měsíčně         | ročně            |
|------------------------------------|-----------------|------------------|
| Nájem včetně energií, vody a tepla | 13 800 Kč       | 165 600 Kč       |
| Náklady na vlastní bydlení         | 18 471 Kč       | 221 652 Kč       |
| <b>Úspora v případě nájmu</b>      | <b>4 671 Kč</b> | <b>56 052 Kč</b> |

### 6.3.6. Daňová úspora

Základ daně lze snížit o zaplacené úroky, ne o celkovou výši zaplacených splátek. Tento odečet může provést pouze jeden z partnerů. A je nutné k daňovému přiznání přiložit potvrzení o tom, kolik jsme v předchozím roce na úrocích zaplatili. Potvrzení banky většinou zasílají začátkem roku automaticky. Pokud se tak nestane, lze o něj požádat. Dle orientačního splátkového kalendáře viz Příloha 3, můžeme zhruba znázornit daňovou úsporu.

Tabulka 20: Orientační daňová úspora

| Rok | Celková roční<br>splátka úroků z<br>úvěru | 15% daňová<br>úspora | Rok           | Celková roční<br>splátka úroků z<br>úvěru | 15% daňová<br>úspora |
|-----|-------------------------------------------|----------------------|---------------|-------------------------------------------|----------------------|
| 1   | 37 656 Kč                                 | 5 648 Kč             | 11            | 20 756 Kč                                 | 3 113 Kč             |
| 2   | 36 156 Kč                                 | 5 423 Kč             | 12            | 18 813 Kč                                 | 2 822 Kč             |
| 3   | 34 616 Kč                                 | 5 192 Kč             | 13            | 16 819 Kč                                 | 2 523 Kč             |
| 4   | 33 036 Kč                                 | 4 955 Kč             | 14            | 14 772 Kč                                 | 2 216 Kč             |
| 5   | 31 415 Kč                                 | 4 712 Kč             | 15            | 12 672 Kč                                 | 1 901 Kč             |
| 6   | 29 751 Kč                                 | 4 463 Kč             | 16            | 10 517 Kč                                 | 1 578 Kč             |
| 7   | 28 044 Kč                                 | 4 207 Kč             | 17            | 8 306 Kč                                  | 1 246 Kč             |
| 8   | 26 292 Kč                                 | 3 944 Kč             | 18            | 6 037 Kč                                  | 906 Kč               |
| 9   | 24 494 Kč                                 | 3 674 Kč             | 19            | 3 708 Kč                                  | 556 Kč               |
| 10  | 22 649 Kč                                 | 3 397 Kč             | 20            | 1 318 Kč                                  | 198 Kč               |
|     |                                           |                      | <b>Celkem</b> | <b>417 827 Kč</b>                         | <b>62 674 Kč</b>     |

Např. daňový odpočet zaplacených úroků HÚ pro 1 rok:

|                                  |                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| Úhrn příjmů od zaměstnavatelů HM | 281 904 Kč (23 492 Kč x 12)          |
| Úhrn povinného pojistného        | 95 847 Kč (281 904 Kč x 0,34)        |
| Základ daně ze závislé činnosti  | 377 751 Kč (281 904 Kč + 95 847 Kč)  |
| <b>Odpočet úroků</b>             | <b>37 656 Kč</b>                     |
| Základ daně                      | *340 000 Kč (377 751 Kč - 37 656 Kč) |
| Daň z příjmu (15%)               | 51 000 Kč (340 000 Kč x 15 %)        |
| Sleva na poplatníka              | 24 840 Kč                            |
| Daň po slevě                     | 26 160 Kč (51 000 Kč - 24 840 Kč)    |
| Úhrn sražených záloh             | 34 380 (2 865 Kč x 12)               |
| Přeplatek na dani                | 8 220 Kč                             |

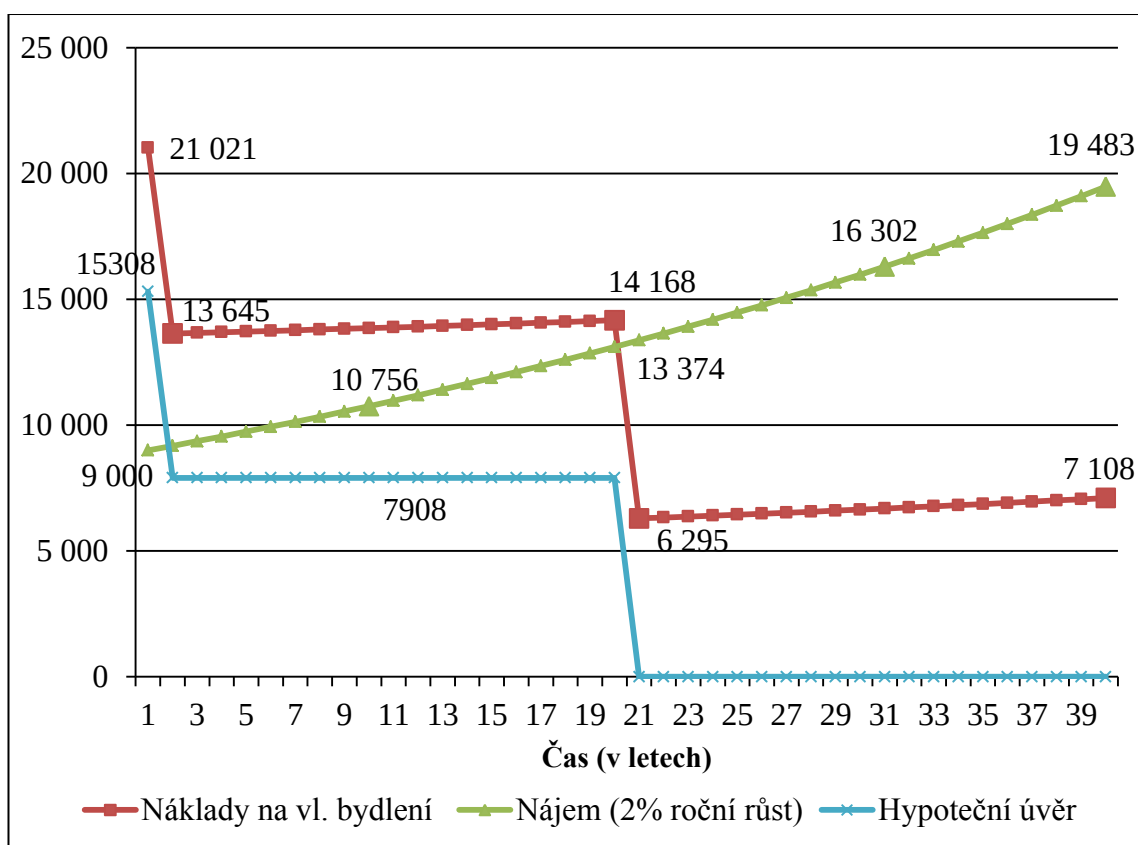
\* zaokrouhlení na celé sto koruny dolů



## 6.4. Dlouhodobý horizont

### 6.4.1. Časové porovnání nájemního a vlastního bydlení

V první řadě bych porovnal dvě složky a to nájemné a splátku HÚ. A jako třetí řada v grafu jsou celkové náklady na vlastní bydlení, mezi které patří pojištění nemovitosti, daň z nemovitosti, zálohy na správu domu, splátka HÚ a poplatky spojené s vyřízením hypotéky). Výše hypotéky zůstane po celou dobu splácení stejná a to za předpokladu, že nedojde po uběhnutí fixační doby ke změnám úrokové sazby. Pokud porovnáváme náklady nájemního a vlastního bydlení, nelze opomenout pravděpodobný růst nájemného.



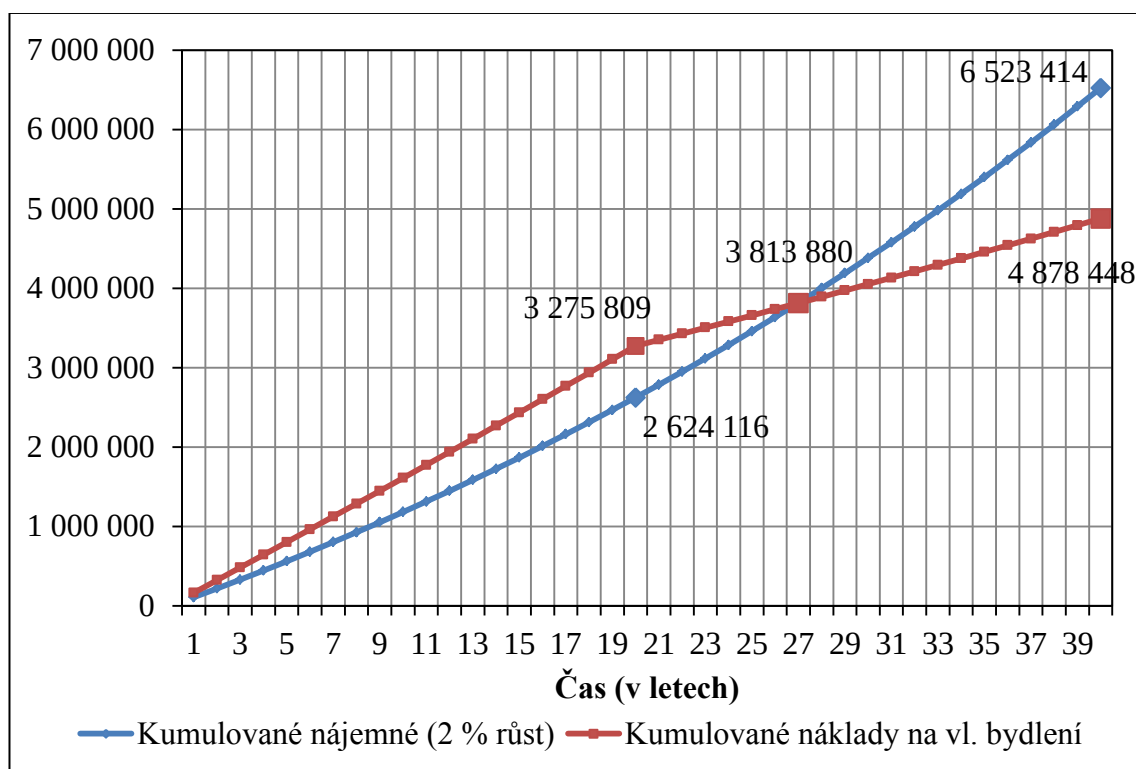
Graf 13: Nutné měsíční výdaje na vlastní bydlení a nájemné s 2 % růstem

V grafu je znázorněný růst měsíčního nájemného ročně o 2 %. Po 20 letech kdy bude hypoteční úvěr doplacen, bude nájemné o více než 4 tis. korun vyšší než v prvním roce. Od této doby bude v případě vlastního bydlení docházet ke značné úspoře domácnosti, nejen že hypotéku již nebudeme platit, ale navíc nájemné stále poroste. Splátka

hypotéky je zde zobrazena abychom viděli, o kolik klesnou náklady po 20 letech, kdy bude hypotéka splacena. V prvním roce je zobrazena splátka ve výši 21 021 Kč měsíčně, tato částka je placena pouze jednou a jsou v ní započítány poplatky za vyřízení HÚ apod.

V grafu nejsou započítány výlohy na energie, protože energie jsou placeny v obou typech bydlení. Ale ve vlastním bydlení jsou i náklady spojené s umístěním, čímž je myšlena doprava, u které je také předpokládán 2 % roční růst.

V dalším grafu jsou náklady v jednotlivých letech **kumulovány**. Stále jsou zde opomíjeny náklady za energie, ale jsou zde započítány jak udržovací náklady, tak i náklady za dopravu. A v případě hypotečního úvěru je brána v úvahu i daňová úspora.



Graf 14: Srovnání kumulovaných nákladů (Kč)

Na grafu si lze všimnout zlomu, který nastane po 20 letech při splacení hypotečního úvěru. Do té doby se rozdíl mezi nájemním a vlastním bydlením zvyšoval ve prospěch pronájmu, ale od splacení úvěru docházelo k rychlému snižování rozdílu. A přesně po **27 letech** se výdaje vložené do obou typů bydlení vyrovnaly. A od tohoto milníku můžeme říct, že se nám prostředky vložené do osobního bydlení vyplatily.

Navíc díky prostředkům vkládaným na udržování bytové jednotky bychom po 27 letech vlastnili nemovitost, jejíž hodnota by byla při průměrném 2 % růstu 2 987 tis. Kč.

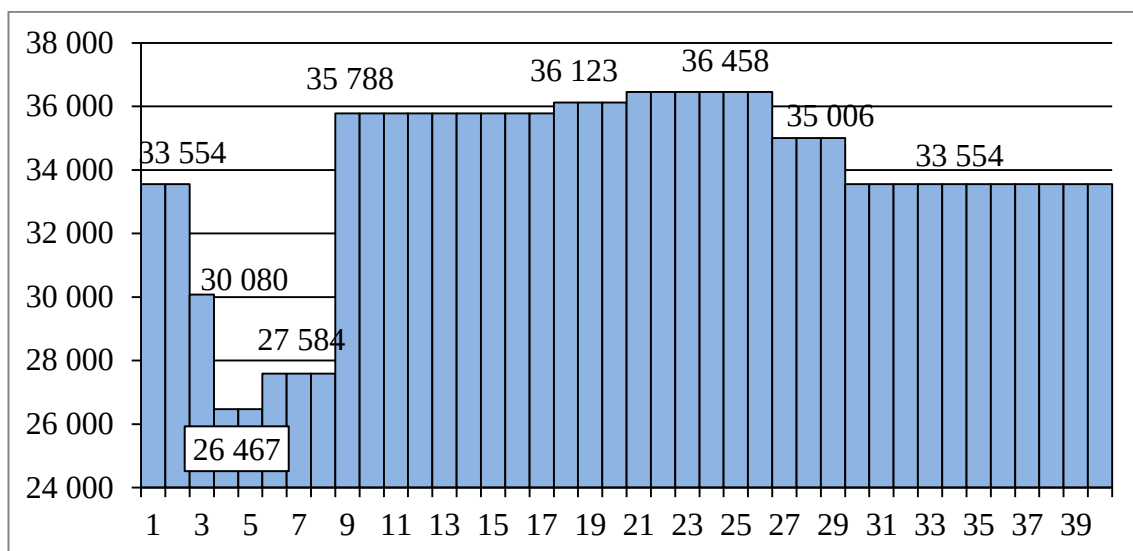
Volné prostředky, které domácnost ušetří při bydlení v nájmu, může nějakou vhodnou formou investovat např. termínované vklady, podílové fondy či nákup starožitností. Ale touto problematikou se v práci zabývat nebudu.

#### 6.4.2. Porovnání příjmů a nákladů na určitý typ bydlení

Odhadované příjmy jsou v našem případě ovlivněny pouze potomky. Je zde zahrnuté snížení mzdy v případě mateřské dovolené, rodičovského příspěvku a naopak navýšené o slevu na dítě 1117 Kč/měs., později pro studenty 335 Kč/měs. na osobu. Mateřská dovolená je zahrnuta v poměru 7/12 do průměrné mzdy za rok, zbylou část tvoří rodičovský příspěvek počítaný na 31 měsíců (tj. do věku 3 let dítěte). U obou potomků je naplánované navštěvování vysoké školy.

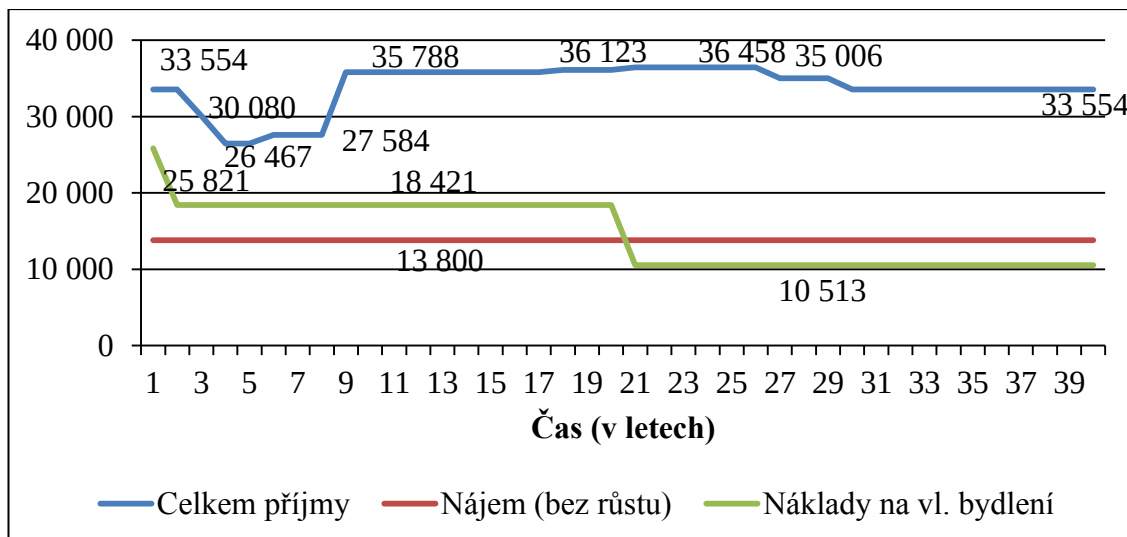
Tabulka 21: Příjmy dle období v Kč

| Rok       | 1.<br>příjem | 2.<br>příjem | Mateřská /<br>rodičovská                    | Sleva<br>na děti | Sleva pro<br>studenty | Celkem    |
|-----------|--------------|--------------|---------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------|
| 1. - 2.   | 18 253       | 15 301       |                                             |                  |                       | 33 554 Kč |
| 3.        | 18 253       |              | 10 710<br>(7/12 z 13 290 +<br>5/12 z 7 097) | 1 117            |                       | 30 080 Kč |
| 4. - 5.   | 18 253       |              | 7 097                                       | 1 117            |                       | 26 467 Kč |
| 6. – 8.   | 18 253       |              | 7 097                                       | 2 234            |                       | 27 584 Kč |
| 9. - 17.  | 18 253       | 15 301       |                                             | 2 234            |                       | 35 788 Kč |
| 18. - 20. | 18 253       | 15 301       |                                             | 2 234            | 335                   | 36 123 Kč |
| 21. - 26. | 18 253       | 15 301       |                                             | 2 234            | 670                   | 36 458 Kč |
| 27. - 29. | 18 253       | 15 301       |                                             | 1 117            | 335                   | 35 006 Kč |
| 30. - 40. | 18 253       | 15 301       |                                             |                  |                       | 33 554 Kč |



Graf 15: Přepokládané příjmy domácnosti

Dále porovnám příjmy s náklady na oba typy bydlení. Nebudu zohledňovat růst nájemného ani růst příjmu, což způsobí znevýhodnění hypotečního úvěru, kterého by se v případě zachování úrokových sazeb růst týkal. Znevýhodnění bude rozebráno pouze slovně.



Graf 16: Měsíční příjmy a výdaje na bydlení včetně energií

Při porovnání příjmů a nájemního bydlení včetně energií zjistíme, že domácnost si bude muset vystačit s 12,7 tis. Kč na měsíc a to v období, kdy příjmy budou nejnižší tj. 26 467 Kč. V období bez dětí zbyde partnerům na provoz domácnosti 19 754 Kč měsíčně.

Domácnost, která využije HÚ na financování vlastního bydlení, se bude muset více uskromnit. V nejnáročnějším období rodině zbyde na provoz pouze 8 046 Kč po dobu 2 let a 9 163 Kč v dalších třech letech. Proto je dobré mít finanční plán, aby se na toto období mohla rodina připravit např. dostatečnou finanční rezervou. Rodina by také mohla použít na provoz prostředky sloužící k udržování nemovitosti ve výši 3 830 Kč/měs., později je ale pravděpodobně stejně bude muset vložit do nemovitosti, aby nechátrala a neztrácela hodnotu. Před narozením dětí a při splácení HÚ by disponibilní zůstatek byl přes 15 tis. Kč. A po 20 letech po splacení HÚ rodině zbyde na chod přes 25 tis. korun.

A jelikož zde nebylo počítáno s meziroční změnou reálné mzdy, bylo mírně znevýhodněno použití hypotečního úvěru. Protože ostatní výdaje i příjmy pravděpodobně porostou a splátka hypotéky by měla zůstat stejná, vzniklý rozdíl by za 10 či 20 let neměl být nezanedbatelný.

### **6.4.3. Základní milníky týkající se srovnání způsobu financování bydlení**

#### **Potomci**

Při bydlení v nájemním bydlení máme v době dospívání k dispozici vyšší prostředky v našem případě o více než 4 Kč/měs. než v případě splácení hypotečního úvěru s rozumnou dobou splatnosti. I když tyto peníze máme možnost utratit, je vhodnější ušetřit co možná maximální množství pro budoucí studia potomků.

#### **Vzdělání**

Během studia základní školy, která je nejčastěji v blízkosti domova, náklady budou spojené se vzděláním relativně nízké. Pokud oba potomci studují střední i vysokou školu Brně, nebude to pro nájemní bydlení téměř žádný rozdíl oproti škole základní. Pro bydlení ve vlastním bytě v Blansku přibude další náklad za dopravu do Brna. Jedna cesta ČD z Brna do Blanska stojí 17 Kč, což měsíčně udělá 680 Kč za jednu osobu (IN25 + student = 300 Kč za rok). Doprava za MHD v Brně by byla placena v obou případech.

A jelikož je hypoteční úvěr splacen během studia střední školy, je možnost pohodlně financovat bydlení v místě studia např. v Praze. Pokud bychom financovali bydlení v jiném městě než je Brno v případě nájemního bydlení, použili bychom především pro tyto účely vytvořenou rezervu.

### **Důchodový věk**

V důchodovém věku dochází k největšímu rozdílu dvou srovnávaných skutečností. Během tohoto období dojde ke značnému poklesu příjmů. V případě vlastního bydlení kromě toho, že náklady na bydlení nejsou nějak vysoké, tak navíc rodina vlastní byt 3+1 o rozloze 78m<sup>2</sup>, který může prodat a koupit menší. Při zmíněné výměně utrží pravděpodobně i dost peněz navíc. Kdežto stále rostoucí nájemné rodinu nejspíš samo donutí ke stěhování do menšího bytu.

### **Úmrtí**

V případě nenadálého úmrtí jednoho z partnerů v pokročilém věku po splacení hypotečního úvěru, by nastaly dva případy. Pokud jde o nájemní bydlení, jelikož by pouze nájem tvořil asi 3/4 příjmů, bylo by téměř nemožné v takto velkém bytě bydlet. V druhém případě by náklady byly zhruba 1/2 z celkového příjmu. I v této situaci je lepší prodej s koupě menšího bytu. Ovšem za utržené prostředky lze menší byt koupit bez použití úvěru a navíc zůstatek lze použít na zajištění stáří jednoho z partnerů.

## **6.5. Shrnutí**

V první kapitole byl vymezen rozpočet domácnosti, ze kterého bychom měli zjistit výdaje spojené s bydlením. Rozpočet je pouze orientační, protože zde jsou skutečnosti, které vyhodnocení zkreslují. Například domácnosti, které mají dávno své bydlení splaceno a mohou si dovolit vyšší výdaje na jiných místech, které nejsou nezbytné.

Zvolenou nemovitostí je byt 3+1. Dle realitních kanceláří a cenou mapou byla určena cena pronájmu i koupě bytu. Nájemné v Brně bylo zvoleno v levnější variantě a to 9 000 Kč/měs. bez energií a ke koupi byl určen byt v hodnotě 1,75 mil. Kč v Blansku.

Způsoby financování jsou zaměřeny na dva základní a to pomocí hypotečního úvěru a stavebního spoření a následně jejich kombinace společně s vlastními prostředky.

V dalších výpočtech jsem se rozhodl použít kombinaci hypotečního úvěru a vlastních prostředků, protože bydlení je velice důležité rozhodnutí, které člověk musí dobře zvážit. Čímž si myslím, že je vhodné ho řešit několik let dopředu a pár let tvořit úsporu právě pro tento účet. Kalkulace hypotéky je na 20 let ve výši 1 480 000 Kč (85 % hodnoty nemovitosti), měsíční splátka činí 7 908 Kč/měs. a k úvěru je třeba naspořit 270 tis. Kč.

Poté jsem se zaměřil na hodnocení v dlouhodobém horizontu. V úvahu byly brány jak náklady spojené s vlastním bydlením, tak náklady spojené s umístěním bydlení (za dopravu do práce). Náklady na vlastní bydlení bylo porovnáváno s rostoucím nájemným o 2 % ročně. K zásadnímu zlomu v porovnávání těchto dvou způsobů financování bydlení dojde po doplacení hypotečního úvěru pro nás po 20 letech. Do té doby je pro domácnost, především v období kdy jeden z partnerů nechodí do práce a je s dětmi doma, velmi finančně náročné. V tomto období je důležité dodržovat předem vytvořený finanční plán. Po 20 letech se výhodnost nájmu rychle snižuje a kumulováním nákladů bylo zjištěno, že po 27 letech jsou náklady obou způsobů bydlení vyrovnány. Pak už se projevuje efektivita vlastního bydlení naplno a propast v podobě nájemného se prohlubuje.

Mezi výhody zvoleného pronájmu patří hlavně umístění v Brně, kde je kulturní a vzdělávací zázemí na vysoké úrovni. Dále také vyšší životní standard během prvních 20 let, během kterých jsou k dispozici vyšší finanční prostředky na ostatní účely. V dalších letech je vyšší životní standard jednoznačně na straně vlastního bydlení.

Tabulka 22: Srovnání pronájmu a vlastního bydlení

|                                                | <b>Nájemní bydlení (Brno)</b>                                                     | <b>Vlastní bydlení (Blansko)</b>                                                                                                         |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Celkové náklady na bydlení po 27 a více letech | 3 817 187 Kč                                                                      | <b>3 813 880 Kč</b>                                                                                                                      |
| Životní standart v době splácení HÚ            | <b>Rozdíl nákladů spojených s bydlením činí 4,5 tis. Kč ve prospěch nájemného</b> | Vysoké náklady na bydlení nutí k omezování nenutných výdajů.                                                                             |
| Životní standart po splácení HÚ                | Růst nájemného způsobí snížení životního standardu                                | <b>K dispozici bude v porovnání s rostoucím nájemným zhruba o 7 tis. Kč (po 20 letech). V dalších letech bude rozdíl stále narůstat.</b> |
| Náklady na údržbu                              | <b>Téměř žádné, vše je ukryto v nájemném.</b>                                     | Náklady na údržbu jsou vysoké.                                                                                                           |
| Dostupnost služeb (vzdělání)                   | <b>Brno nabízí kvalitnější vzdělávací prostředky.</b>                             | Nabídka středních a vysokých škol je slabá.                                                                                              |
| Kulturní zázemí města                          | <b>Velmi vysoké.</b>                                                              | Střední.                                                                                                                                 |
| Možnost prodeje                                | Ne.                                                                               | <b>Ano.</b>                                                                                                                              |
| Úpravy bytu                                    | Velmi omezené.                                                                    | <b>Neomezené.</b>                                                                                                                        |
| Přestěhování                                   | <b>Bezproblémové.</b>                                                             | Vyřizování prodeje nebo pronájmu.                                                                                                        |
| Vlastní nemovitost                             | Ne.                                                                               | <b>Ano, o vysoké hodnotě.</b>                                                                                                            |



## 7. ZÁVĚR

Způsob bydlení je otázkou priorit každého z nás s ohledem na ekonomickou situaci člověka. Cílem této diplomové práce bylo posoudit finanční efektivnost pronájmu bytu a koupě bytu. Předmětem posuzování byl byt 3+1 umístěný v případě pronájmu v Brně a v případě koupě bytu v Blansku. Umístění je takto zvolené z důvodu provedení modelace na průměrnou domácnost ČR dle dat zveřejněných ČSÚ, pro kterou by byl byt v Brně příliš velkou finanční zátěží.

Vlastní nemovitosti neznamena pouze splatit hypoteční úvěru. Byt je dlouhodobá investice, která se vyplácí, pokud je zachována hodnota i v čase, proto je důležité jej neustále udržovat a investovat do něj, aby nechátral, ale naopak aby jeho hodnota rostla.

Nájemní bydlení může být dobrou volbou z krátkodobého hlediska, nebo pokud si to vyžaduje situace člověka, např. určitá pracovní pozice. Navíc máme možnost tvořit a následně zhodnocovat finanční úsporu. Ale když má někdo v úmyslu bydlet v nájmu, nespořit a pouze užívat tuto spotřební službu, je jednoznačně výhodnější vlastní bydlení, pokud je v kompetenci s ekonomickou situací člověka.

Finanční efektivnost se zřetelně projeví z dlouhodobého hlediska. Dokud bude hypoteční úvěr placen, bude se zvyšovat i úspora nájemního bydlení. Po splacení úvěru bude ovšem úspora rychle ubývat až zmizí. Hlavním aspektem dalšího prohlubování je to, že nájemné stále pravděpodobně poroste. Nejvíce se výhodnost investice do vlastního bydlení projeví v důchodovém věku, kdy kromě toho že se nás nebude týkat rostoucí nájemné, budeme navíc vlastnit nemovitost vysoké hodnoty.

Zpracováním této práce jsem získal řadu nových a cenných informací, mezi které patří přehled o tržních cenách nemovitostí, plánování rodinných financí a především o různých způsobech financování vlastního bydlení. Také mě velmi překvapily vysoké náklady na provoz vlastního bydlení, především spojené s udržováním hodnoty nemovitosti. Zpočátku je levnější nájemní bydlení určitě vhodnou formou hlavně pro získání času na naspoření dostatečných prostředků, které jsou důležité k pořízení vlastního bydlení, tuto cestu pravděpodobně zvolím také já.

## 8. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- AKTUÁLNĚ.CZ. *Stavební spoření 2014 a snížení státní podpory*. [online] [vid. 8. 10. 2014]. Dostupné z: <http://www.aktualne.cz/wiki/finance/stavebni-sporeni-snizeni-statni-podpory/r~i:wiki:699/>
- ČMSS, *Překlenovací úvěr*, [online] [vid. 2. 1. 2014]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/kalkulacky/preklenovaci-uver>.
- ČMSS, *Úvěr ze stavebního spoření*, [online] [vid. 2. 1. 2014]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/kalkulacky/uver-ze-stavebniho-sporeni>.
- ČSÚ. *Domácnosti celkem v letech 2008 – 2013*. [online] [vid. 3. 12. 2014]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny\\_bytu](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu).
- ČSÚ. *Domácnosti celkem v letech 2008 – 2013*. [online] [vid. 3. 12. 2014]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2014edicniplan.nsf/t/E400292758/\\$File/1600211415.pdf](http://www.czso.cz/csu/2014edicniplan.nsf/t/E400292758/$File/1600211415.pdf).
- ČSÚ. *Domácnosti celkem v letech 2006 – 2011*. [online] [vid. 3. 12. 2014]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/1B00338EF4/\\$File/30121215.pdf](http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/1B00338EF4/$File/30121215.pdf)
- ČSÚ. *Struktura spotřebních vydání v r. 2013*. [online] [vid. 18. 12. 2014]. Dostupné z: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislotab=ZUR0050UU&&ka pitola\\_id=14](http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislotab=ZUR0050UU&&ka pitola_id=14)
- ČT – ZPRAVODAJSTVÍ. *Brňané platí už jen tržní nájemné. Byty v centru jsou ale prázdné*. [online], 2013, [vid. 30. 11. 2014]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/zpravodajstvi-brno/zpravy/254563-brnane-plati-uz-jen-trzni-najemne-byty-v-centru-jsou-ale-prazdne/>.
- EUROPEAN COMMISSION EUROSTAT. *Statistika bydlení*. [online], 2014, [vid. 30. 11. 2014]. Dostupné z: [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics\\_explained/index.php/Housing\\_statistics/cs](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_statistics/cs)
- FILIP, M. *Osobní a rodinné bohatství: jak chytře investovat*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. xiii, 381. ISBN 80-7179-523-2.
- FILIP, M. *Osobní a rodinné bohatství: kam s penězi*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. xv, 474 s. ISBN 80-7179-416-3.
- FINANCE.CZ. *Hypoteční zástavní listy*. [online] [vid. 15. 10. 2014]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/hypotecni-zastavni-listy/>
- FINANCE A BANKOVNICTVÍ. *Postupy hypotečního úvěrování*. [online] [vid. 26. 11. 2014]. Dostupné z: <http://finance-bankovnictvi.studentske.cz/2008/04/10-postupy-hypotenko-vrovn.html>.

- FINCENTRUM HYPOINDEX. *Hypoindex vývoj*, [online] [vid. 26. 11. 2014].  
Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>.
- GROSJEAN, René Klaus. *Jednáme v bance: Průvodce klienta službami banky*. Management Press, 1994. 269. ISBN 80-856-0366-7
- HRUŠOVÁ, Monika. Zájem o úvěry ze stavebního spoření stále klesá, počet nových smluv roste. [online] [vid. 10. 10. 2014]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/zajem-o-uvery-ze-stavebniho-sporeni-stale-klesa-pocet-novych-smluv-roste/>
- HYPOTÉKY. *Zajištění hypotéky*. [online] [vid. 26. 11. 2014]. Dostupné z: <http://www.hypoteky-online.cz/zajisteni-hypoteky/>.
- IDNES.CZ. *Výpočet ekonomického nájemného*. [online] [vid. 10. 12. 2014]. Dostupné z: [http://kalkulacky.idnes.cz/cr\\_vypocet-ekonomicke-najemne.php](http://kalkulacky.idnes.cz/cr_vypocet-ekonomicke-najemne.php)
- ISAP – CESTA DO EVROPSKÉ UNIE. *Vlastnické bydlení v členských zemích EU*. [online], 2011a, [vid. 30. 11. 2014]. Dostupné z: <https://isap.vlada.cz/Dul/CESTY.NSF/91b9f824a0923e3bc1256dde0052230a/0777d509eb2da6ef802566da003cdaa0?OpenDocument>
- ISAP – CESTA DO EVROPSKÉ UNIE. *Nájemní bydlení v členských zemích EU*. [online], 2011b, [vid. 30. 11. 2014]. Dostupné z: <https://isap.vlada.cz/dul/cesty.nsf/7f723857997b924bc1257926004bd509/2e7419a9f3532a54802566da003c6a94?OpenDocument>
- ISAP – CESTA DO EVROPSKÉ UNIE. *Soukromý nájemní sektor*. [online], 2011c, [vid. 30. 11. 2014]. Dostupné z: <https://isap.vlada.cz/dul/cesty.nsf/7f723857997b924bc1257926004bd509/50c08ae797b6cba5802566da003c926f?OpenDocument>
- JAKNABYDLENÍ.CZ. *Družstevní bydlení*. [online] [vid. 30. 11. 2014]. Dostupné z: [http://www.jaknabydleni.cz/druzstevni\\_bydleni.html](http://www.jaknabydleni.cz/druzstevni_bydleni.html).
- JANDA, Josef. *Jak žít šťastně na dluh*. První vyd. GRADA, Praha, 2013. 176s. ISBN 978-80-247-4833-7
- KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Vyd. 1. Ekopress, Praha, 2010. 142s. ISBN 978-80-86929-63-7.
- KREBS, Vojtěch a kol. *Sociální politika*. 4. vyd. Praha: ASPI, a.s. 2007. 504s. ISBN 978-80-7357-276-1.
- LOIC CHIQUIER, MICHAEL J. LEA, *Housing Finance Policy in Emerging Markets*. 2009. ISBN 978-0-8213-7750-5
- MAREK, Jiří. *Cena obvyklá*. [online] [vid. 9. 12. 2014]. Dostupné z: <http://www.odhadymajetku.cz/ocenovani-nemovitosti/cena-obvykla/>

- MINISTERSTVO FINANCÍ. *Rozpočet*. [online], 2014, [vid. 16. 12. 2014]. Dostupné z: <http://www.psfv.cz/cs/rodinne-finance/rozpocet>
- NAVRÁTILOVÁ, Petra. Finanční gramotnost: učebnice učitele. 1. Vyd. Kralice na Hané: Computer Media. 2012. 120s. ISBN 978-80-7402-107-7.
- NOVÁKOVÁ, Jolana a Lenka VICHNAROVÁ. *Financování bydlení*. ERA, Brno, 2007. 89s. ISBN 978-80-7866-079-6
- ONDROVÁ, Elena. *Co dělat, když nevíte, kterou variantu stavebního spoření vybrat?* [online] [vid. 8. 10. 2014]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/22650-co-delat-kdyz-nevite-kterou-variantu-stavebniho-sporeni-vybrat/>
- PARTNERS. *Historie hypotečních úvěrů*, [online] [vid. 26. 11. 2014]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>.
- POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. Vyd. Ekopress, Praha, 2006. 294s. ISBN 80-86929-03-5
- PORTÁL O BYDLENÍ. *Státní podpora: přehled poskytovaných podpor*. [online] [vid. 26. 11. 2014]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/zpravy/333-statni-podpora-prehled-poskytovanych-podpor/>.
- Předpis č. 32/2004 Sb. Nařízení vlády, kterým se mění nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let. Dostupný z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-32>
- Předpis č. 89/2012 Sb. Zákon občanský zákoník. Dostupný z: <http://zakony.centrum.cz/obcansky-zakonik-novy>
- Předpis č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Dostupný z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>
- Předpis č. 453/2013 Sb. Nařízení vlády o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Dostupný z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-453>
- Předpis č. 586/1992 Sb. Zákon České národní rady o daních z příjmů. Dostupný z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>
- REALITYMIX.CZ. *Statistika nemovitostí*. [online] [vid. 8. 12. 2014]. Dostupné z: <http://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/>
- SFRB. *Úvěr 150*. [online], 2014, [vid. 20. 12. 2014]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uver-150/>
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*, 1. vyd. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2008. 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4.

- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí pro bydlení*. [online], 2009, [vid. 8. 12. 2014]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/6105-ocenovani-nemovitosti-pro-bydleni>.
- SMRČKA, Luboš. *Rodinné finance: ekonomická krize a krach optimismu*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010, xxii, 538 s. ISBN 978-80-7400-199.
- SMRČKA, Luboš. *Rodinný rozpočet: Jak správně hodnotit příjmy*. [online], 2009, [vid. 16. 12. 2014]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/financni-poradenstvi/54927-rodinny-rozpocet-jak-spravne-hodnotit-prijmy>
- SMRČKA, Luboš. *Rodinný rozpočet: Jak stanovit cíle rodinného rozpočtu*. [online], 2009, [vid. 16. 12. 2014]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/financni-poradenstvi/54629-rodinny-rozpocet-jak-stanovit-cile-rodinneho-rozpocetu>
- SMRČKA, Luboš. *Rodinný rozpočet a společnost spotřeby: (staronový pohled na osobní finance a bohatství)*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2008, 313 s. ISBN 978-80-86946-78-8.
- SVACHA, Luboš. *Je možné přerušit stavební spoření?* [online] [vid. 8. 10. 2014]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/je-mozne-prerusit-stavebni-sporeni/>.
- SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. Přpracované vyd. GRADA, Praha, 2005. 124s. ISBN 80-247-1097-8.
- SYROVÝ, Petr a Petr TYL. *Osobní finance, řízení financí pro každého*. GRADA, Praha, 2011. 208s. ISBN 978-80-247-3813-0.
- VALENTOVÁ, Božena. *Bytové politiky v zemích evropské unie - Christian Donner - stručný výťah z první části studie*. [online], 2. 1. 2009, [vid. 30. 11. 2014]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie-Christian>.
- VLACHOVÁ, Šárka. *Hypoteční zástavní listy (ČR, Evropa, USA)*. Praha, 2009. Bakalářská práce. Bankovní institut vysoká škola Praha. Katedra finančních obchodů. Vedoucí práce Jarmila Radová
- Zákon č. 83/1995 Sb., novela zákona o stavebním spoření a zákonu o bankách. Dostupný z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1995-83>.
- Zákon č. 423/2003 Sb., změna zákona o stavebním spoření. Dostupný z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2003-423>
- Zákon č. 348/2010 Sb., změna zákona o stavebním spoření a změna zákona o daních z příjmů. Dostupný z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2010-348>
- Zákona č. 96/1993 sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Dostupný z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96>

## 9. SEZNAM TABULEK

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabulka 1: Výhody a nevýhody jednotlivých forem bydlení.....                              | 33 |
| Tabulka 2: Průměrná cena prodeje bytů za 1 m <sup>2</sup> v jednotlivých krajích ČR.....  | 40 |
| Tabulka 3: Průměrná cena pronájmů bytů za 1 m <sup>2</sup> v jednotlivých krajích ČR..... | 42 |
| Tabulka 4: Srovnání úrokových sazeb jednotlivých spořitelen .....                         | 56 |
| Tabulka 5: Vztah úrokové sazby a státní podpory hypotečního úvěru .....                   | 73 |
| Tabulka 6: Výpočet čisté mzdy.....                                                        | 81 |
| Tabulka 7: Mateřská dovolená a rodičovský příspěvek.....                                  | 82 |
| Tabulka 8: Průměrné roční spotřební vydání domácností na osobu .....                      | 83 |
| Tabulka 9: Porovnání měsíčních příjmů a výdajů domácnosti (Kč).....                       | 84 |
| Tabulka 10: Nabídky pronájmů bytů 3+1 v Brně .....                                        | 85 |
| Tabulka 11: Nabídky prodeje bytů 3+1 mimo Brno .....                                      | 86 |
| Tabulka 12: Poplatky spojené s hypotečním úvěrem.....                                     | 87 |
| Tabulka 13: Kalkulace 100 % hypotéky .....                                                | 88 |
| Tabulka 14: Kalkulace 85 % hypotéky .....                                                 | 88 |
| Tabulka 15: Kombinace přiděleného úvěru ze SS a hypotéky s vlastními prostředky...89      |    |
| Tabulka 16: Kombinace SS a HÚ bez vlastních prostředků .....                              | 90 |
| Tabulka 17: Kalkulace stavebního spoření .....                                            | 91 |
| Tabulka 18: Náklady na vlastní bydlení .....                                              | 94 |
| Tabulka 19: Měsíční úspora nájmu oproti vlastnímu bydlení.....                            | 94 |
| Tabulka 20: Orientační daňová úspora .....                                                | 95 |
| Tabulka 21: Příjmy dle období v Kč .....                                                  | 98 |

## 10. SEZNAM GRAFŮ

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Graf 1: Struktura spotřebních vydání v roce 2013 (%) .....                            | 20 |
| Graf 2: Domácnosti dle jednotlivých sektorů bydlení mezi lety 2006 až 2013 .....      | 32 |
| Graf 3: Nabídkové ceny bytů (index, 2010 = 100) .....                                 | 40 |
| Graf 4: Pozice stavebních spořitelen dle počtu nově uzavřených smluv v roce 2013 .... | 48 |
| Graf 5: Počet nově uzavřených smluv stavebního spoření .....                          | 57 |
| Graf 6: Průměrná cílová částka smluv o stavebním spoření .....                        | 58 |
| Graf 7: Poskytnuté úvěry .....                                                        | 59 |
| Graf 8: Vyplacená státní podpora .....                                                | 60 |
| Graf 9: Anuitní splácení hypotečního úvěru .....                                      | 65 |
| Graf 10: Měsíční anuitní splátky .....                                                | 66 |
| Graf 11: Průměrná úroková sazba [%] .....                                             | 70 |
| Graf 12: Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč); ...   | 74 |
| Graf 13: Nutné měsíční výdaje na vlastní bydlení a nájemné s 2 % růstem .....         | 96 |
| Graf 14: Srovnání kumulovaných nákladů (Kč) .....                                     | 97 |
| Graf 15: Přepokládané příjmy domácnosti .....                                         | 99 |
| Graf 17: Měsíční příjmy a výdaje na bydlení včetně energií .....                      | 99 |

## 11. SEZNAM OBRÁZKŮ

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| Obr. 1: Cash flow (rozvržení příjmů a výdajů v čase) .....                    | 22 |
| Obr. 2: Sektory bydlení v ČR.....                                             | 28 |
| Obr. 3: Cenová mapa - prodej bytů v ČR prodej bytů [Kč/m <sup>2</sup> ] ..... | 39 |
| Obr. 4: Cenová mapa - pronájem bytů v ČR [Kč/m <sup>2</sup> ].....            | 42 |
| Obr. 6: Stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření .....                  | 50 |

## **12. SEZNAM ZKRATEK**

CMSS – Českomoravská stavební spořitelna

ČR – Česká republika

EU – Evropská unie

FO – Fyzická osoba

HÚ – Hypoteční úvěr

ISAP – Informační systém pro aproximaci práva

IDS JMK – Integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje

MD – Mateřská dovolená

MF – Ministerstvo financí

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

KB – Komerční banka

PO – Právnícká osoba

SFRB – Státní fond rozvoje bydlení

SS – Stavební spoření

## **13. SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha 1: Výpočet výše peněžité pomoci v mateřství

Příloha 2: Pojištění nemovitosti

Příloha 3: Splátkový kalendář hypotéky od Komerční banky, a.s.



Příloha 1: Výpočet výše peněžitě pomoci v mateřství

|                                                                                                                                                           |          |                 |                            |                     |                               |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|----------------------------|---------------------|-------------------------------|----------------|
| <div>Výpočet výše peněžitě pomoci v mateřství<br/>podle zák. č. 187/2006 Sb.<br/>při nástupu na MD v roce 2015<br/>vložte údaje do zelených políček</div> |          |                 |                            |                     |                               |                |
| Počet kalendářních dnů peněžitě pomoci v mateřství <sup>1)</sup>                                                                                          |          |                 |                            |                     | 196                           |                |
| Vyměřovací základ                                                                                                                                         |          |                 | denní = D nebo měsíční = M | M                   | 19 215,00 Kč                  |                |
| Denní vyměřovací základ pro nemocenské (DVZ) neredukovaný<br><i>orientačně odpovídá průměrnému měsíčnímu příjmu cca.</i>                                  |          |                 |                            |                     | 631,73 Kč<br><i>19 215 Kč</i> |                |
| Redukce DVZ                                                                                                                                               |          |                 |                            |                     |                               |                |
|                                                                                                                                                           | do       | 888 Kč          | redukce na                 | 100%                | tj. na                        | 631,73 Kč      |
| nad                                                                                                                                                       | 888 Kč   | do              | 1 331 Kč                   | redukce na          | 60%                           | tj. na 0,00 Kč |
| nad                                                                                                                                                       | 1 331 Kč | do              | 2 662 Kč                   | redukce na          | 30%                           | tj. na 0,00 Kč |
| nad                                                                                                                                                       | 2 662 Kč | nezohledňuje se |                            |                     |                               |                |
| Redukovaný DVZ                                                                                                                                            |          |                 |                            |                     | 632 Kč                        |                |
| Peněžitá pomoc v mateřství                                                                                                                                |          |                 | 70% z 632                  | tj. 443 x 196 dnů = |                               | 86 828 Kč      |
| PENĚŽITÁ POMOC V MATEŘSTVÍ                                                                                                                                |          |                 |                            |                     | 86 828 Kč                     |                |

<sup>1)</sup> peněžitá pomoc v mateřství náleží maximálně 196 kalendářních dnů a 259 kalendářních dnů porodila-li žena dvě nebo více dětí.

*DVZ je průměr započitatelných příjmů připadajících na jeden kalendářní den v tzv. rozhodném období, což je doba zpravidla 12 kalendářních měsíců před měsícem, v němž vznikla dočasná pracovní neschopnost či jiná sociální událost.*

Příloha 2: Pojištění nemovitosti

| <b>Pojištění nemovitosti – Byt (pojistná částka: 1 800 000 Kč)</b> |              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Allianz – varianta střední: celkem 1 908 Kč ročně</b>           |              |
| Pojistná nebezpečí                                                 | Limit plnění |
| Požár                                                              | 1 800 000 Kč |
| Vichřice, krupobití                                                | 1 800 000 Kč |
| Přímý úder blesku                                                  | 1 800 000 Kč |
| Výbuch                                                             | 1 800 000 Kč |
| Pád letadla                                                        | 1 800 000 Kč |
| Sesuv půdy a lavin                                                 | 1 800 000 Kč |
| Zřícení skal nebo zemin                                            | 1 800 000 Kč |
| Tíha sněhu a námrazy                                               | 1 800 000 Kč |
| Pád stromů, stožárů a jiných předmětů                              | 1 800 000 Kč |
| Zemětřesení                                                        | 1 800 000 Kč |
| Znečištění kouřem                                                  | -            |
| Rázová (nadzvuková) vlna, aerodynamický třesk                      | -            |
| Vodovodní škody                                                    | 1 800 000 Kč |
| Mráz na vodovodním a topném systému                                | 36 000 Kč    |
| Náraz dopravního prostředku                                        | 1 800 000 Kč |
| Odcizení věcí krádeží nebo loupeží                                 | 30 000 Kč    |
| Odcizení st. materiálu a zařízení staveniště                       | 30 000 Kč    |
| Poškození pachatelem vloupáním nebo loupeží                        | 30 000 Kč    |
| Přepětí, nepřímý úder blesku                                       | -            |
| Škoda na elektromotoru (zkrat)                                     | -            |
| Vandalismus                                                        | -            |
| Vandalismus - sprejerství                                          | -            |
| Skla all-risk (poškození, zničení skel)                            | 10 000 Kč    |
| Zatečení atmosférických srážek                                     | -            |
| Povodeň a záplava                                                  | 1 800 000 Kč |
| <b>Pojištění odpovědnosti za škodu - varianta střední</b>          |              |
| škody na zdraví                                                    | 1 000 000 Kč |
| škody na majetku                                                   | 1 000 000 Kč |
| následné finanční škody                                            | 1 000 000 Kč |

Zdroj: [www.srovnac.cz/pojisteni-nemovitosti/online-srovnani](http://www.srovnac.cz/pojisteni-nemovitosti/online-srovnani)

Příloha 3: Splátkový kalendář hypotéky od Komerční banky, a.s.

**Orientační splátkový kalendář hypotečního úvěru Komerční banky**

Údaje týkající se požadovaného úvěru:

**Hypoteční úvěr Klasik**

Celková výše objektu úvěru: 1 750 000 Kč

Vlastní poskytnuté prostředky 270 000 Kč

**Požadovaná výše úvěru:** 1 480 000 Kč

Doba splatnosti úvěru: 20 let

Platnosti úrokové sazby 5 let

Úroková sazba 2,59%

Garance úrokové sazby je 30 kalendářních dnů od data nabídky úrokové sazby klientovi \*



| Rok            | Zůstatek<br>nesplaceného úvěru<br>na počátku<br>příslušného roku | Celková roční<br>splátka úvěru<br>(jistina + úroky) | Celková roční<br>splátka úroků z<br>úvěru | Celková roční<br>splátka jistiny<br>úvěru | Zůstatek<br>nesplaceného<br>úvěru na konci<br>příslušného roku |
|----------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1              | 1 480 000 Kč                                                     | 94 891 Kč                                           | 37 656 Kč                                 | 57 236 Kč                                 | 1 422 764 Kč                                                   |
| 2              | 1 422 764 Kč                                                     | 94 891 Kč                                           | 36 156 Kč                                 | 58 736 Kč                                 | 1 364 028 Kč                                                   |
| 3              | 1 364 028 Kč                                                     | 94 891 Kč                                           | 34 616 Kč                                 | 60 275 Kč                                 | 1 303 753 Kč                                                   |
| 4              | 1 303 753 Kč                                                     | 94 891 Kč                                           | 33 036 Kč                                 | 61 855 Kč                                 | 1 241 898 Kč                                                   |
| 5              | 1 241 898 Kč                                                     | 94 891 Kč                                           | 31 415 Kč                                 | 63 476 Kč                                 | 1 178 422 Kč                                                   |
| 6              | 1 178 422 Kč                                                     | 94 891 Kč                                           | 29 751 Kč                                 | 65 140 Kč                                 | 1 113 282 Kč                                                   |
| 7              | 1 113 282 Kč                                                     | 94 891 Kč                                           | 28 044 Kč                                 | 66 847 Kč                                 | 1 046 435 Kč                                                   |
| 8              | 1 046 435 Kč                                                     | 94 891 Kč                                           | 26 292 Kč                                 | 68 599 Kč                                 | 977 836 Kč                                                     |
| 9              | 977 836 Kč                                                       | 94 891 Kč                                           | 24 494 Kč                                 | 70 397 Kč                                 | 907 439 Kč                                                     |
| 10             | 907 439 Kč                                                       | 94 891 Kč                                           | 22 649 Kč                                 | 72 242 Kč                                 | 835 197 Kč                                                     |
| 11             | 835 197 Kč                                                       | 94 891 Kč                                           | 20 756 Kč                                 | 74 136 Kč                                 | 761 061 Kč                                                     |
| 12             | 761 061 Kč                                                       | 94 891 Kč                                           | 18 813 Kč                                 | 76 079 Kč                                 | 684 982 Kč                                                     |
| 13             | 684 982 Kč                                                       | 94 891 Kč                                           | 16 819 Kč                                 | 78 073 Kč                                 | 606 909 Kč                                                     |
| 14             | 606 909 Kč                                                       | 94 891 Kč                                           | 14 772 Kč                                 | 80 119 Kč                                 | 526 790 Kč                                                     |
| 15             | 526 790 Kč                                                       | 94 891 Kč                                           | 12 672 Kč                                 | 82 219 Kč                                 | 444 571 Kč                                                     |
| 16             | 444 571 Kč                                                       | 94 891 Kč                                           | 10 517 Kč                                 | 84 374 Kč                                 | 360 197 Kč                                                     |
| 17             | 360 197 Kč                                                       | 94 891 Kč                                           | 8 306 Kč                                  | 86 585 Kč                                 | 273 612 Kč                                                     |
| 18             | 273 612 Kč                                                       | 94 891 Kč                                           | 6 037 Kč                                  | 88 855 Kč                                 | 184 757 Kč                                                     |
| 19             | 184 757 Kč                                                       | 94 891 Kč                                           | 3 708 Kč                                  | 91 184 Kč                                 | 93 573 Kč                                                      |
| 20             | 93 573 Kč                                                        | 94 891 Kč                                           | 1 318 Kč                                  | 93 573 Kč                                 | 0 Kč                                                           |
| <b>Celkem:</b> |                                                                  | 1 897 820 Kč                                        | 417 827 Kč                                | 1 480 000 Kč                              |                                                                |

Jedná se pouze o orientační splátkový kalendář, který vychází např. z předpokladu konstantní úrokové sazby po celou dobu trvání úvěru, pravidelného splácení úvěru vždy ke sjednanému dni apod. Na shora uváděné má též vliv např. termín dočerpání úvěru, výše nedočerpaného úvěru apod.

\*) Garance úrokové sazby - Uvedená úroková sazba je klientovi Komerční bankou, a.s. garantována po dobu 30 kalendářních dnů od data nabídky úrokové sazby klientovi za předpokladu, že hypoteční úvěr bude poskytnut za splnění všech podmínek uvedených v této garanci. Další podmínky.

- Klient nemá negativní záznam v příslušných úvěrových registrech.

- Hodnota nemovitosti určené k zajištění bude odpovídat výši požadovaného hypotečního úvěru.