



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

**VÝVOJ ÚROKOVÉ SAZBY PŘI FINANCOVÁNÍ
VÝSTAVBY RODINNÉHO DOMU**

DEVELOPMENT OF THE INTEREST RATE TO FINANCE THE CONSTRUCTION OF THE HOUSE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Eliška Jonášová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. LUCIE VAŇKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2018



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví (N)
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Student	Bc. Eliška Jonášová
Název	Vývoj úrokové sazby při financování výstavby rodinného domu
Vedoucí práce	Ing. Lucie Vaňková , Ph.D.
Datum zadání	31. 3. 2017
Datum odevzdání	12. 1. 2018

V Brně dne 31. 3. 2017



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




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

PODKLADY A LITERATURA

Korytářová, J.: CV05 Investování, studijní opora VUT FAST, Brno, 2009
Černohorský, J., Teplý, P.: Základy financí, Grada Publishing a.s., 2011, ISBN 8024774631
Revenda, Z., Mandel, M., Kodera, J., Musílek, P., Dvořík, P.: Peněžní ekonomie a bankovníctví, Cover design, Petr Foltera, 2012, ISBN 9788072612796
Šoba, O., Širůček, M., Ptáček, R.: Finanční matematika v praxi, Grada Publishing a.s., 2013, ISBN 8024784246

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Cílem práce je zhodnocení investice s ohledem na vývoj úrokové sazby.

1. Základní pojmy z oblasti investování
2. Možnosti financování výstavby RD
3. Charakteristika vybrané investice
4. Vývoj úrokové sazby v delším časovém horizontu
5. Zhodnocení investice s ohledem na úrokovou sazbu v určitém období

Požadovaným výstupem práce je přehled úrokových sazeb jednotlivých bankovních ústavů vzhledem k vybrané investici.

STRUKTURA DIPLOMOVÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



Ing. Lucie Vaňková , Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

ABSTRAKT

Diplomová práce je zaměřena na výběr typu bydlení, financování této investice a vhodnost navržených produktů. Dále je zde sledován vývoj úrokové sazby u produktů, pomocí kterých se tato investiční činnost má financovat. Vývoj úrokové sazby je vztažen k vývoji HDP České republiky.

KLÍČOVÁ SLOVA

Investice, HDP, úroková sazba, hypotéka, investor, dlužník, věřitel

ABSTRACT

The final thesis is focused on type selection housing, financing this investment and suitability of the proposed. The interest rates on products that are used to invest in this activity are monitored. Interest rate developments are related to HDP development Czech republic.

KEYWORDS

Investment, GDP, interest rate, mortgage, investor, borrower, lender

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP

Bc. Eliška Jonášová *Vývoj úrokové sazby při financování výstavby rodinného domu*. Brno, 2018. 76 s., 27 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Lucie Vaňková, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ

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

V Brně dne 3. 1. 2018



Bc. Eliška Jonášová
autor práce

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat Ing. Lucii Vaňkové, Ph.D. za vedení mé diplomové práce. Jako vedoucí byla velmi ochotná, věnovala mi svůj čas, rady a poznámky. Vždy měla příjemný přístup. Její pomoci si velmi vážím.

OBSAH

OBSAH.....	8
1 ÚVOD.....	10
1.1 Cíl práce	10
2 ZÁKLADNÍ POJMY VYBRANÉ PROBLEMATIKY	11
3 HOSPODÁŘSKÝ VÝVOJ ČR	15
3.1 Historie ekonomického vývoje v ČR	16
3.2 Aktuální ekonomický vývoj ČR.....	18
4 ÚROKOVÁ MÍRA, ÚROKOVÁ SAZBA.....	21
4.1 Úroková míra.....	21
4.2 Teorie úrokové míry	21
4.2.1 Neoklasická teorie úrokové míry.....	21
4.2.2 Teorie zápůjčních fondů	22
4.2.3 Teorie preference likvidity	22
4.3 Rozdíl mezi úrokovou mírou a sazbou.....	23
4.4 Ovlivnění úrokových sazeb	23
4.5 Úročení z hlediska času	24
4.6 Úvěrový trh.....	26
4.6.1 Finanční zprostředkovatelé	26
4.6.2 Průběh úvěru	28
4.6.3 Úvěrová analýza – spotřební úvěry.....	28
5 RIZIKA VE FINANČNÍM SEKTORU	29
5.1 Úvěrové riziko	29
5.2 Úrokové riziko.....	29
5.3 Měnové riziko.....	29
5.4 Likviditní riziko.....	30
5.5 Kapitálové riziko	30
6 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ	31
6.1 Hypotéka	31
6.1.1 Hlavní charakteristika.....	31
6.1.2 Úroková sazba.....	32
6.2 Spotřební úvěry	32
6.2.1 Druhy spotřebních úvěrů.....	33
6.3 Stavební spoření	33
6.4 Volba typu finančního produktu.....	34

6.5	Zákon o spotřebitelském úvěru	34
6.6	Situace kolem nového zákona o úvěru	35
7	NÁVRH INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU	39
7.1	Vývoj cen bytů a domů	41
7.2	Koupě bytu	42
7.3	Koupě již postaveného/navrženého domu.....	44
7.4	Koupě mobilního domku.....	45
7.5	Výstavba domu.....	49
7.6	Rekapitulace investičních záměrů	51
8	NABÍDKY HYPOTEČNÍCH SPOLEČNOSTÍ	54
8.1	Modelované hypotéky	54
8.2	Americké hypotéky	55
8.3	Spotřební úvěr	55
8.4	Stavební spoření	56
8.5	Shrnutí	56
9	ÚROKOVÁ SAZBA V PRŮBĚHU LET, ZHODNOCENÍ INVESTICE S OHLEDEM NA ÚROKOVOU SAZBU	57
9.1	Vývoj úrokových sazeb od roku 2007 do roku 2017	57
9.2	Vývoj HDP	60
9.3	Vývoj úrokové sazby v delším časovém horizontu s ohledem na vývoj HDP.....	64
10	ZÁVĚR	68
11	SEZNAM OBRÁZKŮ:.....	69
12	SEZNAM TABULEK:	71
13	SEZNAM VZORCŮ:	72
14	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	73
15	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	74
16	SEZNAM PŘÍLOH.....	76

1 ÚVOD

Seznámení s problematikou výstavby

Problematiku výstavby nejvíce ovlivňuje investor. Bez jeho podnětu nevznikne žádná stavba, či stavební dílo. Investor řeší dvě základní otázky a to:

- Co vznikne? Co si představuje, za jakým účelem, jak to bude vypadat.
- Kolik to bude stát? Jakým zdrojem bude výstavbu platit.

Pro zodpovězení těchto otázek si výše zmíněný investor může najmout odborníky, kteří mu jeho představy vypracují a zhotoví k nim veškeré podklady, které si bude investor přát. Takové odborníky zahrnujeme do „projekční a inženýrské činnosti“ (dále PČ a IČ). Obsah jejich vykonávané činnosti záleží opět na požadavcích investora, které mohou být:

- Investor si bude výstavbu zajišťovat sám.
- Investor přenechá výstavbu inženýrské činnosti, která ji bude řídit za něj.

Vše se samozřejmě odvíjí od finančních možností. Obecně a matematicky řečeno podle nepřímé úměry, z čehož vyplývá že:

- Méně starostí–investor předává dílo IČ, platí tedy více.
- Více starostí–investor si řídí výstavbu sám, ušetří.

Otázkou však je, jestli investor vážně ušetří, pokud si bude řídit stavbu sám. Odborníci, kteří se zabývají výstavbou vědí, kde hledat jaké firmy, materiály a jak se přibližně na daném trhu pohybují ceny. Zabývají se touto problematikou každý den a stále dokola, někdy mění pouze oblast působení. Z tohoto důvodu je pro ně rychlejší a jednodušší výstavbu řídit, analyzovat rezervy a dohlížet na ni a investorovi zbývá pouze primární starost, a to zajištění dostatečných finančních prostředků.

1.1 Cíl práce

Tato práce bude řešit investorský zájem mladé rodiny do pořízení vhodného objektu k bydlení. Budou zde řešeny možnosti, jaké mohou investoři zvolit a vybrat, ale především jak budou tyto záměry financovat. Cílem je porovnání konkrétních modelů bydlení s jednotlivými možnostmi financování a vybrání vhodné možnosti. Tento případ bude vztažen k vývoji úrokové sazby, která je nedílnou součástí financování výstavby cizími zdroji. Právě z chování úrokové sazby v delším časovém horizontu by měl být znázorněn její vývoj, který by měl být popsán a okomentován. K tomuto vývoji budou udány i skutečné nabízené sazby bankovních produktů. Výsledkem by měla být optimální volba objektu, bankovního produktu a taktéž ohodnocení vývoje úrokové sazby v delším časovém horizontu. Práce se skládá ze dvou částí, první teoretické popisující související problematiku a v druhé části se zabývá konkrétním řešením problematiky výběru objektu, jeho financováním a zpracováním vývoje.

2 ZÁKLADNÍ POJMY VYBRANÉ PROBLEMATIKY

Pro úplné pochopení práce budou následně uvedeny pojmy související s obsahem práce, kde tyto pojmy budou zaměřeny na účastníky výstavby a na oblast financování.

Investor

Investor je ta osoba, která poskytne své finance pro spuštění určité činnosti (např. stavební). Zadává dílo, určuje jeho podobu a po dokončení s ním bude nakládat. Investor si může proces výstavby provádět sám, anebo může oslovit inženýrskou kancelář, která ho bude zastupovat.

Projekční a inženýrská činnost

Pod pojmem projekční činnost je vysvětlováno provádění podkladů, a to zejména vizuálních, jakými mohou být vizualizace, studie, prováděcí dokumentace a například dokumentace skutečného provedení. Jedná se tedy o podklady, kde bude schéma konstrukcí s popisem a rozměry dále sloužit ke koordinaci stavebních prací, materiálu a množství. Jako inženýrská činnost jsou vysvětlovány takové úkony, jenž souvisí s výstavbou a s jejím samostatným zajištěním. V této problematice se usiluje o získání územních a stavebních povolení, vyjádření dotčených orgánů s výstavbou souvisejících. Rozsah prací společnosti zabývající se inženýrskou činností je dle rámce jejího působení, podle toho se odvíjí, zda zajišťuje přípravu stavby, její provádění a předávání či jenom přípravnou fázi.

Investice

Investice je termín, který je definovaný dle Vlčka jako: „*Soubor plateb za investiční statky představuje jednu ze složek agregátní poptávky. Slouží k rozšíření zásob fixního kapitálu (stroje, budovy, zařízení atd.), ale i zásob materiálu a hotových výrobků.*“ [17]

Stavební dílo

Stavební dílo se podle klasifikace CZ–CC dělí na budovy a inženýrská díla. U budov se objekty dále dělí pro bytové a nebytové prostory. Specifikem stavebního díla je, že se nepřesouvá výrobek jako takový, ale výroba.

Banka

Banka je dle Vlčka popisována jako: „*Podnik, v němž hlavním předmětem a účelem činnosti jsou peněžní operace.*“ [17] Všichni klienti poskytují bankám peníze a banky s nimi dále hospodaří. Primárním poskytovatelem hotovosti je tedy klient banky, ten ji v podstatě půjčuje peníze, se kterými banka hospodaří po dobu, než si je bude chtít zákazník vybrat. Přestože občané jsou ti, co půjčují bankám prostředky, stále se platí v mnoha těchto finančních domech různé poplatky a neplatí je banka občanům za to, že ji poskytli prostředky, ale platí je klienti za vedení účtů a správu jejich kont. Některé banky poplatky snižují, anebo hledají určité benefity, kterými chtějí klienty nalákat. Hlavní službou banky je, že si do ní ukládáme peníze, které bychom měli mít možnost vybrat v případě potřeby, a to v plné výši. Jedná se o jakousi úschovnu, která by svou činnost měla mít teoreticky hrazenou právě z investic pocházejících z peněz klientů.

Financování, finance

Vlček uvádí, že financování je čerpání zdrojů subjektu k uskutečňování potřeb či záměrů. [17] Finance jsou prostředkem financování. Finance dělíme na soukromé či veřejné, obě tyto hlavní skupiny se objevují ve stavebnictví, kde se setkávají soukromé osobní záměry a občanská výstavba.

Finance se dělí podle využití na:

- soukromé investice,
- veřejné investice.

Finance podle vlastnictví kapitálu:

- vlastní,
- cizí.

Pro potřeby této práce se jedná o investici soukromou – spouští ji jednotlivec a nebude ji veřejně užívat. Z hlediska vlastnictví kapitálu bude zaměřena na cizí zdroje. Přehledné členění související s problematikou vlastnictví kapitálu a majetku poskytne následující tabulka č. 1, která je běžně používána v účetnictví.

Tabulka č.1: Rozvaha

rozvaha			
aktiva		pasiva	
dlouhodobá		vlastní zdroje	
	DHM - dlouhodobý hmotný majetek		ZK - základní kapitál
	DNM - dlouhodobý nehmotný majetek		HV - hospodářský výsledek
	DFM - dlouhodobý finanční majetek		rezervní fondy
krátkodobá		cizí zdroje	
	zásoby		úvěry
	pohledávky		závazky
	KFM - krátkodobý finanční majetek		rezervy

Zdroj: vlastní

Tabulka barevně znázorňuje, jakými zdroji bývá uhrazen majetek: dlouhodobý – cizím zdrojem, krátkodobý – vlastním zdrojem. Například pokud si chce investor postavit dům, nemusí mít celou částku a bude potřebovat půjčit což je cizí zdroj. V odlišném případě si bude chtít koupit pytel cementu a ten zaplatí vlastními zdroji a nebude si na něj brát úvěr.

Půjčka, úvěr

Půjčka je vysvětlována jako poskytnutí vlastního obnosu ve prospěch někomu jinému, s podmínkou navrácení, a to buď ve stanovené lhůtě či na požádání. Půjčka se dá chápat jako investice a to tak, že se investor vzdá své jisté současné částky ve prospěch budoucí nejisté. Stejně tak jako v oblasti investování, očekává se za tuto transakci obnos, jimž může být dle předmětu věci nájemné, půjčovné či úrok [17] Dále se v této problematice vyskytují dva hlavní činitelé, věřitel (ten kdo půjčuje) a dlužník (ten kdo si půjčuje, dluží). Dlužník si půjčuje prostředky od věřitele a za to musí zaplatit úrok, jenž je cena za tuto transakci. [17]

Úrok

Úrok se vysvětluje jako poplatek za poskytnutí obnosu. V literatuře je uváděn jako: částka za poskytnutí peněz, cena peněz, cena kapitálu. Velikost úroku ku vypůjčené částce se nazývá úroková sazba (míra) a udává se v procentech. [17]

Hypotéka

Hypotéka je nyní asi nejvíce využívaný zdroj pro financování pořízení bydlení. Hovoří se o ni takto: „*Zástava nemovitostí, která umožňuje věřiteli, aby z exekučního prodeje nemovitosti kryl přednostně před ostatními věřiteli svoji pohledávku, jestliže dlužník ve stanovené lhůtě nesplatí dluh s úroky.*“ [17]

Dluh

Jedná se opět o cizí zdroj krytí, který můžeme v rozvaze nalézt pod závazky, či pohledávky, a to podle toho, zda je subjektu na straně věřitele či dlužníka. Většinou se dluh používá především v peněžním styku. Dluh je především, ale závazkem dlužníka zaplatit věřiteli, tento vztah může být upravován smluvně a jeho plnění se pak podle toho řídí (to i sankce za neplnění podmínek). Zatímco dluh je pro dlužníka závazkem splácet, pro věřitele se stává pohledávkou. [17]

Ekonomický růst – HDP, HNP

Pro porovnání hospodářské schopnosti států mezi sebou byly zavedeny dva hlavní způsoby, těmi jsou:

- HDP – hrubý domácí produkt
- HNP – hrubý národní produkt

Oba dva způsoby vyjadřují ekonomický růst či pokles státu v dané jednotce, kterou jsou ve většině případů procenta, ale mohou to být i absolutní čísla.

HNP – HRUBÝ NÁRODNÍ PRODUKT

HNP je produkce vytvořená občany daného území, a to i v zahraničí. HNP se skládá z těchto činitelů: [17]

$$HNP = HDP + PČZ - VČZ \quad (1)$$

PČZ.... příjmy z výrobních činitelů v zahraničí

VČZ.... výdaje za výrobní činitele do zahraničí

„*HNP se tedy liší od HDP o tzv. čistý důchod z majetku v zahraničí (PČZ – VČZ).*“ [17]

HDP – HRUBÝ DOMÁCÍ PRODUKT

HDP je produkce na území národního hospodářství (státu) a podílí se na ni subjekty sídlící na tomto území bez ohledu odkud subjekty pochází. HDP je makroekonomická veličina. HDP je zjišťován třemi způsoby pro názornost uvedených v tabulce č. 2. [17] Tato veličina slouží k porovnávání ekonomiky a vyspělosti hospodářství jednotlivých států.

Tabulka č.2: HDP

HDP - ZPŮSOB ZJIŠŤOVÁNÍ	
	VÝDAJOVÝ
	DŮCHODOVÝ
	VÝROBNÍ

Zdroj: Vlček, Josef a KOLEKTIV. Výkladový lexikon pojmů tržní ekonomiky. Tab. vlastní

3 HOSPODÁŘSKÝ VÝVOJ ČR

Na hospodářském vývoji ČR se podílejí nejen subjekty na tomto trhu působícím, ale především orgán nadřazený, kterým je ČNB. Právě Česká národní banka má být politicky nezávislým orgánem spravujícím ekonomické prostředí daného státu. Pro lepší porozumění následujícímu textu je uvedeno několik vybraných pojmů, podobně jako je uvádí server www.finance.cz, s touto kapitolou souvisejících [6]:

Ekonomický růst

Zvýšení produktu v určitém čase. Zdroji růstu jsou: růst výrobních faktorů (práce a kapitál) a růst celkové produktivity (vzdělání, inovace, úspory apod.)

Hospodářské cykly

Časově se opakující kolísání od předpokládaného růstového trendu.

Zvyšování úrovně aktuálního produktu vede ke zvyšování úrovně cenové hladiny. Pokud překročí aktuální produkt, produkt potencionální nastává zvýšení cenové hladiny, které se nazývá inflační mezera. Pokud v tomto stavu jsou přetěžovány výrobní faktory jedná se o přehřátou ekonomiku.

V případě poklesu aktuálního produktu, dochází ke snížení cenové hladiny a tím nastává vznik deflační mezery. Zvětšování této mezery má za následek snižování výkonosti ekonomiky a dochází tak k nevyužívání výrobních faktorů. Pokud aktuální produkt klesne po dvou sobě jdoucích obdobích jedná se o děj zvaný recese.

O Okunově zákoně se jedná v případě, kdy klesne aktuální produkt o 2 % pod potencionální a míra nezaměstnanosti vzroste o 1 %.

Hospodářský cyklus je blíže vysvětlován v dizertační práci Ing. Lucie Vaňkové, Ph.D. v kapitole 3.2.1. Hospodářský cyklus a investice. [19]

Fáze hospodářského cyklu

Vrchol je bod, kde křivka aktuálního produktu dosahuje svého maxima.

Kontrakce je v případě poklesu aktuálního produktu. Pokud se jedná o pokles během dvou čtvrtletí jedná se o recesi a pokud o dlouhodobý pokles jedná se o depresi.

Dno je bod, kde křivka aktuálního produktu dosahuje minima.

Expanze je růst aktuálního produktu. V případě, že vzestupná fáze převyšuje předcházející vrchol jedná se o konjunkturu.

Typy hospodářských cyklů

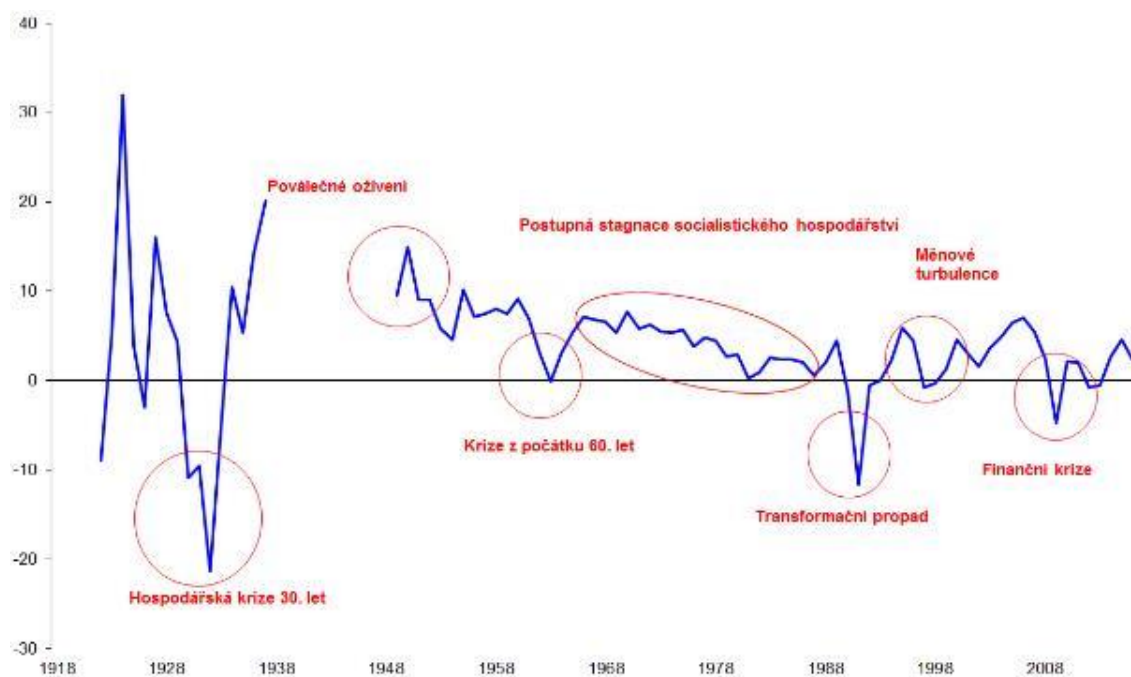
- Krátkodobé – Kytchynovy (po dobu přibližně 36-40 měsíců)
- Střednědobé – Juglarovy (po dobu přibližně 10-11 let)
- Dlouhodobé – Kondratěvovy (po dobu přibližně 50-60 let)

3.1 Historie ekonomického vývoje v ČR

Pro přiblížení situace v ekonomice ČR bylo využito podkladů, jenž vydala ČNB na svém portálu, kde vývoj popisuje následovně. Průmysl ČR byl velmi rozvinutý, postupem času se musel přizpůsobit potřebám první světové války, čímž zeslábl v odvětví získávání surovin. Zatímco cena surovin rostla 8× mzdy pouze 3×. Z důvodů financování války došlo k rozpadání tehdejší Rakousko-uherské centrální banky, což vedlo ke zrušení krytí bankovek ze 70 % zlatem. Narůstal vládní dluh a tím rostla cenová hladina a s tím i inflace, která se stále navyšovala a žádala si tak zásadní kroky, jenž provedl Alois Rašín. Jeho reformou zaznamenala průmyslová výroba v letech 1921-1923 silný pokles, stejně tak tomu bylo s distribucí potravin, naštěstí těch byl předzásoben dostatek. S tím klesal vývoz, dále i dovoz. HDP v roce 1921 rostlo o 8 %, ale v roce 1922 již kleslo o 3 %, čímž se zvýšila nezaměstnanost. Dalším významným krokem byla měnová reforma, která měla za cíl stabilizovat a po sléze zvyšovat československou ekonomiku. Což se v 20. letech povedlo průměrně 8 % tempem a československá koruna se stávala respektovanou měnou a v roce 1929 se navrátila ke svému „zlatému standartu“. Na podzim roku 1929 se po propadu na burze věřitelské státy domáhaly navrácení svých prostředků, což u některých států vedlo k zavedení devizového hospodářství. Nastal pokles vývozu a tím oslábl průmysl, stavebnictví a zemědělství. Ekonomika se tak propadala do deflace. Zlepšení nastalo po zavedení úrokových sazeb na začátku roku 1933 a devalvace koruny v na jaře 1934. Těmito opatřeními se ekonomika začala kolem podzimu 1936 navyšovat. Bohužel se na mezinárodním trhu zhoršovala situace, a tak se jednalo o časově krátké posílení. V roce 1939 bylo nutné zřízení nucené správy klíčových podniků, o jejich správu a zejména produkci rozhodovali ústřední svazy. Již na podzim tohoto roku se zaváděly potravinové lístky. Příděly potravin byly v postupu času snižovány, což vedlo na černém trhu k jejich enormnímu růstu o ohromných 2000 % za 6 let. Jakmile však skončila válka průmysl byl vcelku rychle obnoven, například průmyslová výroba v roce 1945 činila sotva polovinu produkce z roku 1937, v roce 1946 to bylo již přes 70 % a v období 1947-1948 byla výroba z roku 1937 již o 10 % překročena. V zemědělství však tato obnova trvala pomaleji, která v roce 1953 dosahovala 88 % produkce z roku 1937. Uvádí se, že na vině byl kolektivizační proces, který měla na svědomí komunistická strana po převzetí moci v únoru 1948. Právě rychlým nárůstem neměla dostatečné prostředky a zvětšovalo se množství neobdělané půdy, zemědělství stagnovalo, a tak se objevili i problémy se zásobováním občanů potravinami. V 50. letech byli odebrány podniky do vlastnictví státu a ve většině případů ukončeny živnosti. Ekonomika se stanovovala na takzvané pětiletky, ve kterých se jednalo o plnění hmotných cílů, a nikoliv ekonomických veličin. V roce 1949 se republika zapojila do RVHP, kde se díky průmyslu stala jednou z nejsilnějších v porovnání s ostatními zeměmi v tomto společenství. Tato výkonost však byla vykoupena energetickou náročností a nepříznivými podmínkami na životní prostředí. Výroba začala technicky zaostávat, a tak výrobky na světových trzích nedosahovali vhodné prodejnosti. Byla určitá snaha reformních změn na tržní principy, jenže tyto snahy se začali naplňovat v letech 1968-1969, kdy proběhl vpád vojsk Varšavské smlouvy a situace se obrátila ke starým zvyklostem. Nicméně se stav ekonomiky pomalu zlepšoval, a to až do 80. let, kdy nastalo opět socialistické řízení ekonomiky a s tím se zvyšovala i nevěle občanů, což vedlo k Sametové revoluci na podzim 1989. Republiku čekala ekonomická reforma v roce 1991, která proměnila centrálně řízenou ekonomiku na tržní. Tato prudká změna měla na začátku roku 1991 na svědomí výrazné zvýšení inflace přes 55 % a další čtyři roky se tato míra snižovala, než byla pod 10 %. V polovině 90. let však hrozil státní ekonomice další úpadek v důsledku rostoucích mezd, před růstem produktivity práce a tím se zvyšovala vnitřní nerovnováha. Tehdejší politika nebyla připravena na liberalizovaný trh a začala se tzv. přehřívat a nedokázala nerovnováze čelit.

Tím se snížila popularita státu u zahraničních investorů a jejich masivní odliv, což měla za následek prudké oslabení koruny, na to musela v roce 1997 reagovat ČNB a opustit fixní kurz a nahradit jej volným pohybem kurzu. Inflace, která se v té době pohybovala na 6 % se tak zvýšila přes 10 %. Situace na trhu byla velmi náchylná a úroková sazba se snižovala velmi pomalu (například v roce 1998 byla ještě dvoumístné hodnoty). Zpomalení pohybu úvěrů vedlo k poklesu hospodářské aktivity a česká ekonomika se tak jen pomalu zotavovala. V roce 1999 však došlo k snížení inflace pod 5 % a k navýšení ekonomického růstu. Inflace se zvýšila nad 6 % až v roce 2008 vlivem úprav nepřímých daní. Růst HDP se blížil k hranici 7 %. V roce 2009 však nastal krach na světové burze což si vyžádalo 4 % propad ekonomické aktivity. Dále se přičinila i krize v eurozóně v roce 2011, která vedla ke zpomalení růstu a k poklesu v dalších dvou letech. Dokonce hrozil i pád do deflace, jako opatření byla uvolněna měnová politika znehodnocení měny vůči euru (27 a méně Kč/1 €). Toto opatření se projevilo návratem k předpokládanému vývoji v roce 2014, kdy začala klesat nezaměstnanost a rostly mzdy. Toto měnové uvolnění sice zabránilo deflaci, ale znesnadnilo návrat inflace k 2 % míře, k čemuž došlo až na konci roku 2016. Příznivá situace nastala v dubnu 2017, kdy mohla ČNB ukončit burzovní závazek a vrátit se k hlavnímu nástroji měnové politiky, kterými jsou úrokové sazby. [4]

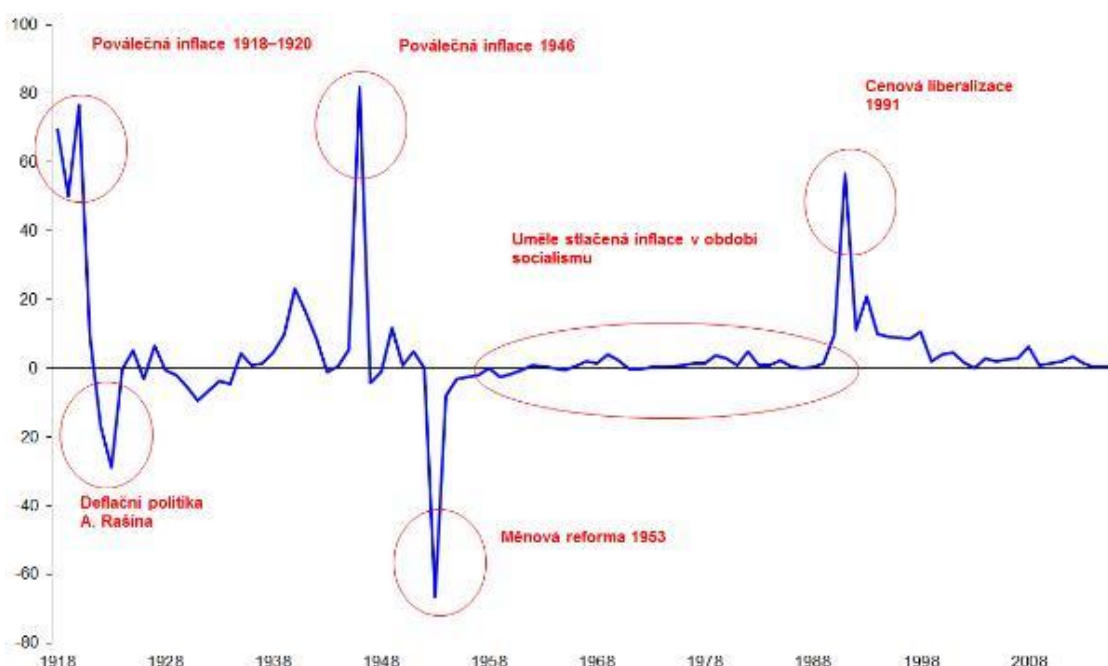
Na stránkách ČNB je uvedena i grafická podoba vývoje HDP od roku 1918 do roku 2008 viz obr. č. 1 (v aktuálnějším časovém rozsahu je znázorněn v kapitole č. 9.2 vývoj HDP)



Obr. č. 1: Vývoj HDP

Zdroj: <http://www.historie.cnb.cz>

Dále je na obr.č.2 uveden graf vývoje inflace v letech 1918 až 2008:



Obr. č. 2: Vývoj inflace

Zdroj: <http://www.historie.cnb.cz>

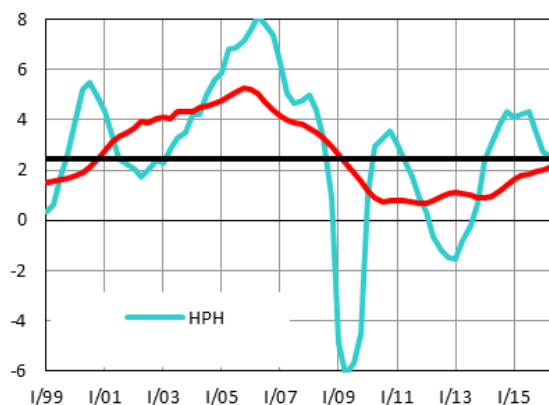
3.2 Aktuální ekonomický vývoj ČR

Ministerstvo financí ČR uvádí, že na konci roku 2016 se reálný HDP zvýšil o 0,2 %. Zpomalení bylo zapříčiněno vývojem zahraničního obchodu (kdy klesl jak vývoz, tak dovoz). Oproti roku 2015, kdy se jednalo o velmi vysokou hodnotu investování, se investice v tomto roce snížily o čtvrtinu. Došlo ke zpomalení růstu reálné hrubé přidané hodnoty na 1,3 %. Pokles byl zaznamenán ve stavebnictví, které se podle MFČR dlouhodobě potýká s problémy. Přestože se jedná o krátkodobé jednorázové faktory dochází k navýšení HDP za rok 2016 ze 2,4 % na 2,5 %. V roce 2017 se obnovuje vytváření hrubého fixního kapitálu a postupný náběh má ovlivnit čerpání fondů z EU a podpořit tak investice (jak veřejné, tak soukromé). Trh práce v souladu s vývojem mezd jsou hodnoceny také jako příznivé a měli by tak vést ke spotřebě domácností. Očekává se růst cen ropy a minerálních paliv, což má v důsledku snižovat ekonomický růst. Předpověď reálného růstu dle MFČR pro rok 2017 se navyšuje z 2,5 na 2,6 % a v roce 2018 by se měl reálný HDP zvýšit o 2,4 %. Zvyšuje se očekávána míra inflace, pro rok 2017 z 1,2 na 2,0 % a v roce 2018 se očekává 1,6 %. Na trhu práce probíhá konjunktura ve všech souvisejících faktorech. Zaměstnanost stoupá o 1,8 %, očištěná nezaměstnanost oproti roku 2016 klesla na 3,7 % a na začátku roku 2016 dosahovala nejnižší úroveň v rámci celé EU, navíc se promítá rychlý růst reálných mezd. Ministerstvo financí zpracovalo následující tabulku č. 3 ve které uvádí dosažené a očekávané hodnoty [10]:

Tabulka č. 3: Hlavní makroekonomické indikátory

TABULKA: HLAVNÍ MAKROEKONOMICKÉ INDIKÁTORY		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2016	2017

Další komentovanou veličinou byl potencionální produkt, jehož vývoj je zobrazený na obr. č. 4. Potencionální produkt je značen červenou křivkou, modrá křivka značí HPH a černá průměrný potencionální produkt.



Obr. č. 4: Predikce potencionální produkt a HPH

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

4 ÚROKOVÁ MÍRA, ÚROKOVÁ SAZBA

Pro vysvětlení úrokové míry a sazby je zpracována tato kapitola, ve které bude popsán rozdíl mezi těmito pojmy, místo a rozsah jejich působení a také možnosti ovlivnění.

4.1 Úroková míra

Úroková míra je v literaturách uváděna jako cena peněz. Jedná se o ohodnocení finanční činnosti. Pokud byl věřitel ochoten vzdát se své jisté komodity pro v nejistý prospěch dlužníka, bere to jako investici, a tak očekává určitý výnos. Zatímco v oblasti investování se hovoří o diskontní sazbě, v této oblasti jde vlastně o totéž, ale tento pojem se nazývá úroková míra nebo sazba. Diskontní sazba se vztahuje k požadovanému výnosu investice obecně, jedná se také o sazbu, jenž nastavuje centrální banka bankám komerčním či pro úvěrové transakce se státem. Tato diskontní sazba je nižší, než poskytují komerční banky, jenž si do svých sazeb připočítávají zisk, tudíž tyto dílčí sazby kopírují vývoj, který jim udává banka centrální. Centrální banka tuto sazbu ovlivňuje v souladu s monetární politikou, kdy se orientuje na zvýšení finančních prostředků v oběhu, k čemuž už dojde při zlevnění úvěrů, nebo snížením financí v oběhu v důsledku zdražením úvěrů. [2] Pokud bude úroková míra převedena do srozumitelnější formy, můžeme si celý proces vysvětlit takto: [13]

- první subjekt má nápad, ale nemá prostředky,
- druhý subjekt má prostředky, ale nemá investiční záměr (nápad) – má prostředky, které nepotřebuje a ty se nazývají volné peněžní prostředky,
- první a druhý se domluví na spolupráci,
- pokud druhý půjčí prvnímu, své volné pracovní prostředky (peníze) k uskutečnění záměru (nápadu), vznikne půjčka (úvěr),
- v tomto úvěru se zapůjčená částka nazývá jistina a odměna za půjčení úrok.

4.2 Teorie úrokové míry

Existuje mnoho teorií, které úrokovou míru vysvětlují. Mezi základní teorie o úrokové míře patří: [13]

- neoklasická teorie úrokové míry – nejstarší a nejjednodušší,
- teorie zápůjčních fondů,
- teorie dle likvidity – nejmladší teorie.

Základem těchto teorií je předpoklad, že investice jsou pořizovány na úvěr, tudíž z cizích prostředků.

4.2.1 Neoklasická teorie úrokové míry

Hlavními faktory této teorie jsou **úspory a investice**. Úspory tvoří nevyužité prostředky domácností. Pro model této teorie představují úspory proměnnou.

Úspory ovlivňuje:

- úroková míra,
- příjmy subjektů,
- očekávaná míra inflace.

V dané teorii jsou hlavním subjektem domácnosti, což působí hlavní rozpor, neboť domácnosti se na vytváření úspory podílí méně než podniky. Investice nám ovlivňuje investiční výnosnost (poměr budoucího výnosu a ceny investice, někdy literatura hovoří o mezní efektivnosti kapitálu). Chování očekávané míry inflace je, že pokud se očekává vyšší míra inflace, tak se bude více investovat. Pokud se předpokládá pokles inflace, bude se investovat méně. Jinak řečeno, čím více bude hodnota peněz do budoucna klesat, budou se subjekty snažit přeměnit prostředky do investic. Pokud by měla hodnota peněz stoupat a tím tedy posilovat, nebudou domácnosti investovat. Určení rovnovážné úrokové míry se zde provede jako rovnovážný střed mezi mírou úspor a mírou investic. [13]

4.2.2 Teorie zápůjčních fondů

Teorie zápůjčních fondů rozšiřuje Neoklasickou teorii na další prvky:

- úspory,
- investice,
- přírůstek peněžní **nabídky** (nabídka peněz, nabídka zápůjčních fondů),
- přírůstek peněžní **poptávky** (poptávka po nových penězích, poptávka po zápůjčních fonděch).

Stejně jako u Neoklasické teorie, se při zvyšování inflace snižoval zájem o peněžní prostředky a ty se spíše přeměňovaly do majetku, tak i zde při předpokládané inflaci očekáváme, že poptávka po volných penězích klesne. Proč by subjekt měnil stálý majetek za nestálou, či dokonce očekávaně znehodnocenou měnu. Pro tuto teorii je důležité odlišit veličiny podle původu a to následovně: [13]

- Toky – rozměr **hodnoty za čas**
 - domácí produkt,
 - národní produkt,
 - úspory,
 - investice,
 - nově vytvořené peníze,
 - poptávka po nových penězích.
- Stavové veličiny – **pouze hodnotový** rozměr
 - kapitál,
 - zaměstnanost,
 - peněžní zásoba.

Rovnováha na trhu zápůjčních fondů vyrovnává poptávku s nabídkou. Nezaručuje rovnováhu úspor a investic, neboť jsou závislé na množství peněz, které ovlivňují výši úrokové míry. Tudíž nejdůležitějším faktorem je právě množství peněz. [13]

4.2.3 Teorie preference likvidity

Zakladatelem této teorie je J. M. Keynes, který v této teorii uvažuje pouze s obligacemi (na rozdíl od jiných subjektů jenž obligace vnímají jako další aktiva, a jako hlavní vnímají peníze). Dále v této teorii vystupuje nabídka a poptávka po penězích. Pokud je úroková míra nízká, je vysoká poptávka po penězích a subjekt drží své prostředky v penězích (peníze jsou levné, a tak o ně mají všichni zájem). V případě velmi vysoké úrokové míry, se poptávka blíží k nule (drahé peníze, nikdo je nechce, ale subjekt si nějaké musí uschovat pro operace s nimi). [13]

4.3 Rozdíl mezi úrokovou mírou a sazbou

Zatímco úroková míra určuje obecnou definici ceny statku, úroková sazba je konkrétní pojem. Pokud mluvíme obecně, teoreticky a nazýváme něco hromadně, jedná se o úrokovou míru. Úrokovou sazbu budeme zvažovat v případě, že definujeme, k jakému finančnímu produktu se vztahuje. Například jedná-li se o úrokovou sazbu u hypotéky a u úvěru. Sazby můžeme dělit dle struktury. [3]

Struktura úrokových sazeb: [3]

- úrokové sazby vyhlášené centrální bankou,
- úrokové sazby mezibankovního trhu,
- základní (referenční) sazba každé banky,
- úrokové sazby příslušných bank pro jednotlivé produkty – klientské úrokové sazby.

Klientská úroková sazba má dvě základní členění: [3]

- vkladové (běžné účty, spořicí, termínované účty a vkladní knížky),
- úvěrové (vztahují se k různým druhům úvěrů).

4.4 Ovlivnění úrokových sazeb

Úrokové sazby centrálních bank jsou ovlivňovány dle vlivu: [3]

- míry inflace,
- vývoje cen surovin,
- vývoje úrokových sazeb v zahraničí,
- vývoje devizového kurzu dané měny,
- vývoje HDP.

Úrokové sazby na mezibankovním trhu reagují na sazby udávané centrální bankou a dále dle situace na finančním trhu, likviditou a politickou situací.

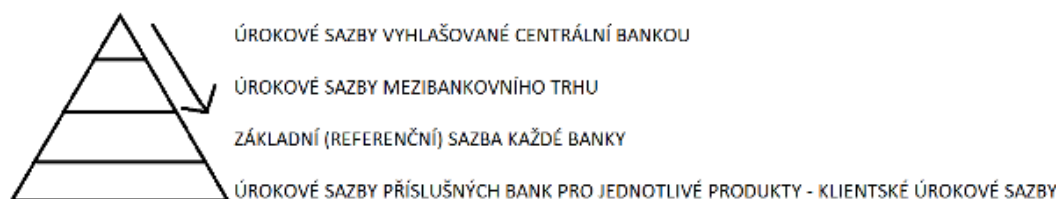
Referenční sazba se odvíjí dle situace na trhu a dle sazeb na mezibankovním trhu.

Klientské úrokové sazby se odvíjí ze sazeb každé banky a jako další důležité faktory jsou: [3]

- náklady banky,
- částka k zapůjčení,
- kvalitu a úvěrovou historii dlužníka,
- ohodnocení rizikovosti dlužníka,
- doba splatnosti,
- kvalitu zajištění – nej kvalitnější zajištění mají hypoteční úvěry, proto mají i nejnižší úrokovou sazby,
- fixace úrokové sazby.

Mezi další aspekt, který ovlivňuje sazbu patří i volba pojišťovny, u které je stavební objekt zajištěn. Co se týče pojišťovacích služeb, sazbu může ovlivnit i životní pojištění dlužníka.

Bližší znázornění je na obrázku č. 5.



Obr. č. 5: Hierarchie úrokových sazeb

Zdroj: Černožský J. Základy financí, obr. vlastní

4.5 Úročení z hlediska času

Jedná se o hlavní věc v oblasti cizích zdrojů. Hlavním předmětem je kolik prostředků si subjekt vypůjčí, jaká bude cena těchto prostředků a na jakou dobu je má vypůjčené. Finanční ústavy většinou nesdělují subjektům cenu prostředků, jenž byly vypůjčeny v penězích, nýbrž v sazbách. Pokud však uvádí banka, jaký finanční obnos bude navrácen jedná se o absolutní částku na konci období. Sazbu však účtuje pravidelně, podle období, ke kterému se sazba vztahuje. Pro porovnání bankovních produktů v různých časových obdobích se používá následující přehled (kde jsou vysvětleny, jak se dané období značí a kolikrát je nutno jej vynásobit ku roční sazbě), nejčastěji se uvádí sazba roční a mezi další možnosti patří:

- **roční** – „p.a.“ (per annum) – standartní období, násobit 1×,
- **půlroční** – „p.s.“ (per semestre), násobit 2×,
- **čtvrtletní** – „p.q.“ (per quartale), násobit 4×,
- **měsíční** – „p.m.“ (per mensem), násobit 12×,
- **týdenní** – „p.sept.“ (per septimanam), násobit 52×,
- **denní** – „p.d.“ (per diem), násobit 365×. [3]

Například u ročního úročení se stav dluhu násobí jedenkrát úrokovou sazbou. Pro názornost je uveden příklad pro roční úročení v tabulce 4:

Tabulka č. 4: Roční úročení

Úvěr	
Výše úvěru	1 000 000 Kč
Úroková sazba	2,4900 % p.a.
Počet let	30
Počet splátek	360
Roční anuita	50 448 Kč
Výše jedné splátky	4 204 Kč

Rok	Stav dluhu	Splátka	Úrok	Anuita	rok
2017	1 000 000 Kč	25 548 Kč	24 900 Kč	50 448 Kč	1
2018	974 452 Kč	26 184 Kč	24 264 Kč	50 448 Kč	2
2019	948 268 Kč	26 836 Kč	23 612 Kč	50 448 Kč	3

Zdroj: vlastní

A jako ukázka ještě tabulka č. 5 pro měsíční úročení, kde se 12násobek měsíční sazby rovná roční:

Tabulka č. 5: Měsíční úročení

Úvěr

Výše úvěru	1 000 000 Kč
Úroková sazba	0,20750 %
Počet let	30
Počet splátek	360
Roční anuita	50 448 Kč
Výše jedné splátky	4 204 Kč

p.m.

2,4900 %	p.a.
/12	měsíců
0,20750 %	p.m.

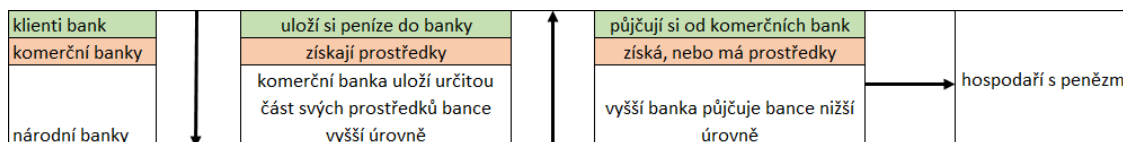
Rok	Stav dluhu	Splátka	Úrok	Anuita	anuita kumul.
leden	1 000 000 Kč	2 129,0 Kč	2 075,0 Kč	4 204 Kč	4 204 Kč
únor	997 871 Kč	2 133,4 Kč	2 070,6 Kč	4 204 Kč	8 408 Kč
březen	995 738 Kč	2 137,8 Kč	2 066,2 Kč	4 204 Kč	12 612 Kč
duben	993 600 Kč	2 142,3 Kč	2 061,7 Kč	4 204 Kč	16 816 Kč
květen	991 457 Kč	2 146,7 Kč	2 057,3 Kč	4 204 Kč	21 020 Kč
červen	989 311 Kč	2 151,2 Kč	2 052,8 Kč	4 204 Kč	25 224 Kč
červenec	987 160 Kč	2 155,6 Kč	2 048,4 Kč	4 204 Kč	29 428 Kč
srpen	985 004 Kč	2 160,1 Kč	2 043,9 Kč	4 204 Kč	33 632 Kč
září	982 844 Kč	2 164,6 Kč	2 039,4 Kč	4 204 Kč	37 836 Kč
říjen	980 679 Kč	2 169,1 Kč	2 034,9 Kč	4 204 Kč	42 040 Kč
listopad	978 510 Kč	2 173,6 Kč	2 030,4 Kč	4 204 Kč	46 244 Kč
prosinec	976 337 Kč	2 178,1 Kč	2 025,9 Kč	4 204 Kč	50 448 Kč
leden	974 158 Kč	2 182,6 Kč	2 021,4 Kč	4 204 Kč	
únor	971 976 Kč	2 187,2 Kč	2 016,8 Kč	4 204 Kč	
březen	969 789 Kč	2 191,7 Kč	2 012,3 Kč	4 204 Kč	
duben	967 597 Kč	2 196,2 Kč	2 007,8 Kč	4 204 Kč	
květen	965 401 Kč	2 200,8 Kč	2 003,2 Kč	4 204 Kč	
červen	963 200 Kč	2 205,4 Kč	1 998,6 Kč	4 204 Kč	
červenec	960 995 Kč	2 209,9 Kč	1 994,1 Kč	4 204 Kč	
srpen	958 785 Kč	2 214,5 Kč	1 989,5 Kč	4 204 Kč	
září	956 570 Kč	2 219,1 Kč	1 984,9 Kč	4 204 Kč	
říjen	954 351 Kč	2 223,7 Kč	1 980,3 Kč	4 204 Kč	
listopad	952 127 Kč	2 228,3 Kč	1 975,7 Kč	4 204 Kč	
prosinec	949 899 Kč	2 233,0 Kč	1 971,0 Kč	4 204 Kč	
leden	947 666 Kč	2 237,6 Kč	1 966,4 Kč	4 204 Kč	

Zdroj: vlastní

V tabulkách je menší rozdíl způsoben zaokrouhlováním při přepočtu na měsíční úročení, navíc se jedná o ukázkový příklad, protože ve skutečnosti se většinou při první splátce účtuje úrok a v poslední splátce se pouze dorovná, na rozdíl od tohoto případu, kdy jsou uvažovány všechny splátky stejné.

4.6 Úvěrový trh

Úvěrového trhu se účastní zprostředkovatelé (bankovní a nebankovní), instituce, součásti trhu, nástroje trhu a mnoho dalších. Jinak by se tento trh dal pochopit jako každý jiný trh na kterém probíhá obchod. Místo například potravin se zde kupují a prodávají peníze. Jediný hlavní rozdíl je ve spolupráci. Jak lze vidět v tabulce č. 6 klient si uloží své prostředky do banky, banka s nimi může operovat na trhu, platit své závazky, či je uložit k bance vyšší úrovně. V opačném směru banka vyšší úrovně za poplatek vypůjčí prostředky komerční bance, která s těmito prostředky dále operuje a nakládá, také je může poskytnout nižší úrovni systému, který může být reprezentován žadatelem o úvěr. Žadateli jsou prostředky schváleny a za poplatek poskytnuty. Z vertikálního pohledu jde o to, kdo komu poskytuje prostředky a v horizontálním o to, jak s prostředky jejich momentální majitel hospodaří. Pokud se jedná o běžný účet klienta, musí za jeho vedení ve většině případů platit, i přes to, že bance své finance poskytuje. Nejedná se však o pravidelnou částku s omezením výběru, a tudíž banka nemá požadovanou jistotu, proto klienta neodměňuje bonusem a klient bance nevystavuje úrokovou sazbu za půjčení prostředků, neboť není stanoveno, na jakou dobu tyto prostředky bance poskytuje. V případě spořicího účtu, se klient zavazuje k poskytování určitého obnosu, po danou dobu s omezením výběru. To už se jako půjčka bance chápat dá a klient má tak u svého spoření nastavenou sazbu, kterou se mu jeho vklady zhodnocují pro závěrečný okamžik spoření.



Tabulka č. 6: Úvěrový trh

Zdroj: vlastní

4.6.1 Finanční zprostředkovatelé

Hlavní dělení zprostředkovatelů tvoří banky a nebankovní finanční zprostředkovatelé. Finanční zprostředkovatelé jsou znázorněni na následujícím schématu v tabulce č. 7.

Tabulka č.7: Finanční zprostředkovatelé

Druh zprostředkovatele	Hlavní aktiva (užití fondů)	Hlavní pasiva (zdroj fondu)
Depoziční instituce (banky)		
Komerční banky	Firemní úvěry	Depozita
	Spotřebitelské úvěry	
	Hypotéky	
	Vládní dluhopisy	
	Municipiální dluhopisy	
Stavební spořitelny	Úvěry na bydlení	Depozita
Družstevní záložny	Spotřebitelské úvěry	Depozita
Smluvně spořicí instituce		
Investiční zprostředkovatelé		
Ostatní finanční instituce		
Hypoteční banky	Hypotéky	Hypoteční zástavní listy
Leasingové společnosti	Leasingové pohledávky	Bankovní úvěry
Faktoringové společnosti	Obchodní pohledávky	Bankovní úvěry

Zdroj: Černohorský J. Základy financí

Na tomto schématu je vyznačeno, jaký institut půjčuje k určitému účelu zdroje a čím za ně klienti platí/ručí. Základní funkce zprostředkovatelů jsou: [13]

- transformace peněz a kapitálu,
- redukce transakčních nákladů,
- monitorování bonity dlužníků,
- racionalizace platebního systému.

Transformace peněz a kapitálu

Zprostředkovatelé transformují peníze od věřitelů a pracují s nimi dále podle typu transformace. Typy transformací jsou: kvantitativní (více menších střadatelů, poskytnutí úvěru větší firmě), časová transformace (odlišná splatnost – získání zdroje, splatnost zdroje), teritoriální transformace (přemísťování zdrojů v nadbytečných oblastech do nedostatkových), transformace z hlediska obchodovatelnosti, transformace z hlediska úvěrového rizika (riziko aktiv a pasiv), měnová transformace (zdroje v jiné měně). [13]

Redukce transakčních nákladů

Jedná se zde o přesun přebytkových zdrojů k nedostatkovým zdrojům. Předmětem je spojit cíle těchto subjektů a pro oba dva domluvit vhodné podmínky. [13]

Monitorování bonity dlužníků a informační servis

K bezpečnému a vhodnému investování do dlužníka musí zprostředkovatelé dostatečně monitorovat jeho situaci. Přesto, že je monitorování dlužníka téměř na konci faktorů, jedná se o velmi důležitý aspekt. Nemusí být rizikový jako dílčí, ale špatně zvolení dlužníci ve velkém počtu už mohou ovlivnit chod zprostředkovatele. Záleží zde na prostředcích a krytí věřitele. [13]

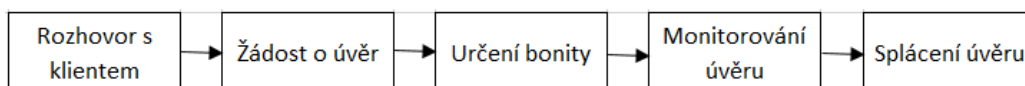
Racionalizace platebního styku

Jedná se o rychlý, snadný a efektivní pohyb peněz po území působnosti banky, ať už mezinárodně, či v oblastech země. [13]

4.6.2 Průběh úvěru

Po výběru institutu, od kterého budoucí dlužník chce vypůjčit prostředky, začíná proces ohledně vyřízení žádosti. V následující tabulce č. 8, je sled činností, které po sobě následují. Obecně je jedno o jaký úvěr se jedná, protože tyto činnosti provádějí v menších obdobích všechny bankovní společnosti. [3]

Tabulka č. 8: Úvěrový proces



Zdroj: Černožorský J. Základy financí

4.6.3 Úvěrová analýza – spotřební úvěry

Pokud banka posuzuje klienta, kterým je fyzická osoba a žádá spotřební úvěr, jedná se o jiné posuzování než u úvěru pro právnickou osobu, která žádá o komerční úvěr. Mezi hlavní rozdíly můžeme uvažovat:

- počet jednotlivých úvěrů a jejich výše,
- odlišné informační zdroje (informace přímo od klienta, interní informace banky, informace od úvěrových agentur, informace od jiných bank).

Banky dále vytvářejí analýzu bonity klienta, kde posuzují jeho schopnost splácet závazky a schopnost hospodařit s prostředky. [3] „Bonita klienta charakterizuje schopnost klienta splatit včas a beze zbytku svůj dlužný závazek vůči bance z primárních zdrojů (ze svých běžných příjmů).“ [3] A také: „Následně banka promítá stupeň bonity klienta do rizikové marže úrokové sazby poskytnutého úvěru.“ [3] Zkrátka klient má být schopný zaplatit dluh ze svých prostředků, aniž by si na splacení úvěru musel půjčit další prostředky. Čím více je klient schopný splácet úvěr, také pokud má vytvořenou dostatečnou finanční rezervu (krytí úvěru) a banka ho uzná spolehlivým, tím nižší úrok může od banky dostat. U šetření banky se hodnotí následující kritéria: [3]

- finanční situace klienta,
- vývoj finanční situace,
- trh, na kterém klient působí, obor podnikání,
- kvalita informací od klienta, výsledky a zkušenosti.

5 RIZIKA VE FINANČNÍM SEKTORU

Riziko se vyskytuje v každé činnosti v souladu s odvětvím podnikání. Riziko působí na všechny účastníky trhu, a to jak negativně, tak pozitivně. Následky tohoto působení záleží na připravenosti subjektu.

Hlavní rizika ve finančním sektoru jsou:

- úvěrové riziko,
- úrokové riziko,
- měnové riziko,
- likvidní riziko,
- kapitálové riziko (jinak zvané jako riziko nesolventnosti).

5.1 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko nastává tehdy, když dlužník není schopen (nebo nechce být schopen) splácet svůj dluh. Bance tak vzniká ztráta. Podle literatury je tento stav nazýván platební neschopnost či platební nevůle dlužníků [13]. Příčiny tohoto rizika jsou:

- interní – rozhodnutí banky samotné, banka je dokáže ovlivnit,
- externí – události které banka sama neovlivní.

Jako další důležitý aspekt je „*riziko nesplnění závazku druhou stranou*“ [13] (klient nesplácí) a dále pak „*riziko produktu*“ [13] (s tím souvisí další dílčí rizika např. jistiny a úroku atd.)

5.2 Úrokové riziko

Úrokové riziko plyne ze situace na trhu. Zejména je ovlivňováno změnami tržních sazeb, které potom ovlivňují zisk banky. Toto riziko je důležité např. u fixace úrokové sazby u hypoték. Jako každé riziko má dvě možnosti dopadu, jimiž jsou pozitivní a negativní. Pozitivní v tomto případě bude, pokud si klient zafixoval sazbu vysokou, či průměrnou a nastal pokles úrokové sazby v delším období. Pokud by byla, ale rekordně nízká úroková sazba, žádné bance se logicky do příliš dlouhé fixace nechce. K nakládání s tímto rizikem má dvě základní možnosti: [13]

- přizpůsobit strukturu aktiv a pasiv – snížit tím citlivost,
- pomocí termínovaných obchodů – vznik rozdílných struktur aktiv a pasiv.

Tyto možnosti navádí banku rozšířit své působení k posílení své stability. Pokud by působila na jednom trhu a ten výrazně zeslábl, pro banku by to bylo příliš rizikové, když do svého portfolia zahrne další i odlišné odvětví, zajistí si tak náhradní zdroj.

5.3 Měnové riziko

Měnové riziko se týká těch účastníků trhu, jenž mají působnost i v zahraničí, kde je cizí měna. Právě s jinou měnou souvisí toto riziko, protože s ní souvisí export a import, dále také konkurenceschopnost, pohyb finančních prostředků a kolísání trhu.

5.4 Likviditní riziko

Likvidita jako taková je chápána jako prodejnost. Nejvíce likvidní jsou peníze a čím roste složitost prodeje, tím se snižuje likvidita. Za likviditu banky je chápána schopnost dostat závazkům. Když klienti chtějí vyplatit obnos, musí být banka schopná mít prostředky k dispozici (větší obnosy se u bankovních ústavů objednávají dopředu, právě aby byla schopná operovat s prostředky). Banky musí tím pádem zajistit, aby peníze vhodně získávala, ale i vyplácela. Samozřejmě je pro ni lepší, když peníze jen přijímá, ale musí mít nachystané likviditní zdroje pro vyplácení zdrojů klientům.

5.5 Kapitálové riziko

Kapitálové riziko jinak zvané riziko nesolventnosti. Banka si má zajistit taková aktiva, aby je nepřevážily její závazky. Pro klienta banky je vhodné vybrat si tedy takovou, která má dostatečně velký vlastní kapitál a je tak schopna dostat svým závazkům. Pokud by ale banka pouze držela svůj kapitál a neoperovala s ním, bylo by to velmi neefektivní.

6 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ

Při řešení možnosti, jak financovat bydlení si musí investor odpovědět na otázku, jakým způsobem chce bydlet z hlediska vlastnického. Pokud se nechce stát vlastníkem, nabízí se pronájem, a to rodinných domů, částí domů, bytů nebo apartmánů (případně pobyt na ubytovnách nebo v azylových domech). Omezení je pouze z hlediska finančních možností. Jestliže se chce stát vlastníkem, může vybírat například z pořízení pozemku a novostavby, bydlení v již postaveném a používaném objektu (bez předpokladu stavebních úprav), bydlení v dříve používaném objektu (za předpokladu stavebních úprav), pořízení objektu s nutností rozsáhlé rekonstrukce. Další možností je i demolice a získání tak pozemku pro novostavbu. Dalším klíčovým faktorem je, zda má budoucí investor finance pro vybranou možnost. Jakými prostředky bude bydlení hradit, jestli je schopen uhradit bydlení ze svých úspor anebo bude nucen využít cizích zdrojů (hypotéka, úvěr ze stavebního spoření a jiné druhy úvěrů). Dle možností financování záleží i na spuštění výstavby, pokud stavebník má volné prostředky může zahájit úkony vedoucí k vydání stavebního povolení a výstavbě samotné, pokud ale prostředky nemá musí je nejprve získat, což sebou přináší i určité časové omezení.

6.1 Hypotéka

Hypoteční úvěr neboli hypotéka je velmi moderní způsob financování bydlení. Má velkou oblibu především díky své úrokové sazbě (oproti klasickému úvěru). K hypotéce se uchylují lidé různých generací. Často je využívána především mladými, kteří tvrdí, že nežli platit nájem někomu cizímu, je lepší platit každý měsíc hypotéku a postupně si tak zaplatit vlastní bydlení. Myšlenka je to racionální, jak často je ale zcela naplněná, nebude zkoumáno v této práci. Ve větších městech se velmi často ukazuje i způsob, jak si efektivně pořídit hypotéku a bydlení. Je to vzorec, kdy klient pořídí bydlení na hypotéku, vezme si k sobě na spolubydlení jiného zájemce, který platí nájem vlastníkov. Vlastník za nájemné od spolubydlicího splácí hypotéku. Sice se vzdá úplného soukromí a pohodlí, které by mu přinášelo samostatné bydlení, ale hypotéku mu platí někdo jiný a pokud se spolubydlicí nerozhodne obývaní tohoto prostoru ukončit, či přestat platit, nemá s tím vlastník žádné velké problémy (pokud si tedy zvolil správného spolubydlicího). Definice hypotečního úvěru dle zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb., §28, odstavec 3.: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.*“ [20]

6.1.1 Hlavní charakteristika

Hlavní charakteristikou hypotéky je, že je jako bankovní produkt krytá majetkem. Tato skutečnost se nazývá zástavní právo na nemovitost. Kvůli tomuto se právě hypotéka užívá k financování výstavby, či pořízení bydlení a dále jako investice do součástí nemovité věci (tedy bytů, domů, objektů apod.). Jako další důležité kritérium je doba splatnosti. Hypotéka není obecně krátkodobou záležitostí, ale jedná se o závazek dlouhodobý. Zatímco se uvádí splatnost hypotéky na 5–20 let, v širokém okolí se spíše uplatňuje dvacet a více let. Tato možnost financování se splácí pravidelně ve stejných časových horizontech a někdy v mimořádných splátkách (když klient získá nepravidelný finanční obnos a chce tím snížit svůj dluh). Stát umožňuje dlužníkům zvýhodnění, a to příspěvky na snížení úrokové sazby. Hypotéka se splácí anuitou. Anuita je pravidelná splátka, která obsahuje úmor (splátku) + úrok (cenu za poskytnutí úvěru). Typy splácení jsou:

- anuitní – stejná anuita celou dobu (v průběhu času se liší poměr),
- progresivní – zprvu nižší anuita a postupně se zvyšuje,
- degresivní – ze začátku vyšší anuita a postupně se snižuje.

6.1.2 Úroková sazba

Úroková sazba je příjmem pro banky, tím se stává velmi důležitým hráčem. Druhy úrokové sazby jsou pro hypotéku následující:

- pevná,
- pohyblivá,
- kombinace předešlých dvou.

V období, kdy je úroková sazba na spodní hranici trhu, by ji chtěli všichni noví klienti fixovat – tedy učinit pevnou, po co nejdelší dobu. Je však logické, že pro banky by to bylo za předpokladu, že se úroková sazba bude zvyšovat, nevýhodné. V druhém případě, by to bylo nevýhodné pro klienta, pokud by se sazba ze zdánlivého minima během let ještě propadla. Navíc stanovit pevnou sazbu pro dobu například dvaceti let by bylo velmi obtížné pro tak velký časový horizont. Další možností je pohyblivá sazba, která bude kopírovat vývoj na trhu (nízké sazby nízký úrok, vysoké sazby vysoký úrok). Tato možnost je dala by se říct „alibistická“, neboť se banka chová podle chování trhu a klient podle toho splácí. Banka sice přijímá úrok, ale ten je pohyblivý, a tak nepůjde do záporných čísel jako v případě, že by klient zafixoval sazbu na historickém minimu a sazby se poté rapidně zvýšily. Když se zde totiž sazby zvýší a klient bude nespokojený, banka má jakési „alibi“, že jedná podle situace na trhu s úrokovou sazbou. Poslední možností je sazba kombinovaná, kde se uplatňuje na počátku fixace na několik let (nejčastěji 3 - 5letá fixace) a po uplynutí této doby nastává sazba pohyblivá.

Fixace je používaný pojem pro „zamražení“ úrokové sazby po určité období. Během tohoto období nesmí banka zasahovat do stanovení úrokové sazby a musí ji ponechat nepozměněnou. Pokud by si klient přál pozměnit výši, může mu to být umožněno za předpokladu uhrazení poplatku (sankce). Pokud by si klient vybral období zdánlivě výhodně nízké úrokové sazby a chtěl by ji fixovat na dlouhou dobu, banka se tomu může bránit tím, že původně nabízenou sazbu navýší. Fixace je velmi důležitý faktor ve finanční oblasti, jak už bylo zmíněno v předešlých částech a jak bude zmíněno i dále. [16]

6.2 Spotřební úvěry

„Mezi spotřební úvěry můžeme zahrnout veškeré úvěry poskytované soukromým osobám a domácnostem, které slouží k financování nákupu spotřebních předmětů, pořízení nebo stavbě bytů a rodinných domků, popř. ke krytí jiných spotřebních výdajů.“ [13] Hlavním rysem tohoto úvěru je, že klienti, kteří tohoto produktu využívají, neprokazují zdroje ke splácení tohoto produktu. Vzhledem k tomu, že se nepředpokládá taková výše úvěru, jako u firem, jsou záznamy o klientovi jednodušší a tím pádem méně kvalitní. Spotřebním úvěr je poskytován dlužníkovi a nezatěžuje věc, ke které se vztahuje. Spotřební úvěr může být velmi podobný i komerčnímu úvěru, který spíše připadá právníckým osobám, plyne z cash flow objektu a záznamy o klientovi jsou obsáhlejší.

6.2.1 Druhy spotřebních úvěrů

Do obecného členění těchto úvěrů patří následující tabulka č. 9. [13]

Tabulka č. 9: Druhy spotřebních úvěrů

SPOTŘEBNÍ ÚVĚRY	REVOLVINGOVÉ SPOTŘEBNÍ ÚVĚRY
	SPLÁTKOVÉ ÚVĚRY
	HYPOTEČNÍ ÚVĚRY
	JINÉ DRUHY

Zdroj: Revenda, Peněžní ekonomie a bankovníctví

Pro účely této práce postačí přiblížení hypotečních úvěrů. Hypoteční úvěry jsou dlouhodobého charakteru, účelem použití k financování bydlení. Shodné s podnikatelskými hypotečními úvěry, až na zvýhodnění při stanovení daní, kde soukromým osobám lze použít úroková dotace a snížení daně z příjmů o úrok z hypotéky.

6.3 Stavební spoření

Stavební spoření funguje na tom principu, že klient odvádí stavební spořitelně většinou pravidelnou splátku na konto ve stavební spořitelně. V čem jsou výhody tohoto spoření, je velmi jednoduché: zatímco klient odvádí částky do spořitelny, získává také podporu za spoření od státu. Pokud naspoří částku, do které byla smlouva uvedena, může ji vybrat, ponechat, či převést na jiný produkt. Když nadejde čas, kdy jsou prostředky potřeba ke stavbě, nebo rekonstrukci, může klient buď vybrat naspořené peníze, anebo obdržet úvěr ze stavebního spoření. Podmínky a sazby jsou pevně dané již na začátku uzavření smlouvy a nedá se s nimi příliš manipulovat, což je výhodné. Tím, že spořitelně roky dáváme část svých úspor, můžeme jednodušeji získat úvěr než v bance. Dříve byla hlavní výhodou: „výše státní podpory a to 25 % z ročně naspořených vkladů, kdy maximální výše vkladů činila 18 000 Kč. Další výhodou bylo, že úroky z vkladů stavebního spoření, včetně úroků ze státní podpory, jsou osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob.“ [13]

Proces stavebního spoření:

- vklady klienta – spoření,
- záměr – schválení úvěru,
- naplnění záměru, využívání předmětu – splácení úvěru.

Pro uzavření smlouvy se uvádí, že musí zájemce splnit následující podmínky: [13]

- minimální dobu spoření – neuskutečnit výběr peněz dříve, než vyprší minimální doba spoření,
- minimální výši naspořené částky – vložit stanovené prostředky,
- minimální výši hodnotícího čísla, které bere v úvahu délku a výši naspořených částek.

Důležitou podmínkou tohoto úvěru je, že musí být využit pouze na bytové potřeby. Blíže je specifikován v zákoně.

6.4 Volba typu finančního produktu

Jako hlavní aspekt by mělo být pohlíženo na to, jaké možnosti investor má. Zda disponuje účtem v některém finančním ústavu poskytujícím zdroje na bydlení, a také na jaký druh bydlení. Potencionální investor by tedy měl zvážit:

- své finanční prostředky – vhodnost jejich využití,
- částku – kterou si hodlá půjčit,
- stav svého majetku – zdali má nemovitost k zástavě,
- svou bonitu – tu mu posoudí banka.

Tabulka č. 10: Porovnání hypotéka vs. úvěr stavebního spoření

	HYPOTÉKA	ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ
ÚROKOVÁ SAZBA	výhodnější při úvěru přes 2 000 000Kč	výhodnější
GARANCE ÚROKOVÉ SAZBY	dle doby fixace	po celou dobu splácení
VHODNÝ TYP NEMOVITOSTI	novostavba	družstevní byt
PŘEDČASNÉ SPPLACENÍ	sankce	podle fáze (zcela bez, nízká sankce)

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

V tabulce č.10 jsou znázorněny obecné rozdíly mezi financováním bydlení pomocí hypotéky, nebo úvěru ze stavebního spoření. Samozřejmě se konkrétní podmínky odvíjejí podle nabídek zhotovovaných přímo pro klienty a podle možností které banka nabízí. Ohledně úrokové sazby z úvěru ze stavebního spoření, je důležitá následující poznámka: „Vždy je ale důležité uvědomit si, že v překlenovací části platí dlužník úroky nejen z půjčených peněžních prostředků, ale také z svých vlastních, z těch naspořených. Výsledné RPSN je to, co je důležité porovnávat.“ [5] U úrokových sazeb závisí na jednotlivých produktech, zatímco u hypoték záleží především na délce fixace, kde u většiny úvěrů je neměnný po celou dobu splácení. Jako další aspekt pro volbu produktu je vlastnictví bydlení. Pokud se jedná o byt, či dům v osobním vlastnictví, je to jedno. Kdyby se ale jednalo o družstevní byt, je situace zcela odlišná. Družstevní byt není klasicky byt ve vlastnictví investora, ale investor si pořizuje podíl v majetku družstva. Na podíl v družstvu se nepohlíží jako na zástavní právo, a proto je problém na družstevní byt dojednat hypotéku a lepší možností je úvěr ze stavebního spoření.

6.5 Zákon o spotřebitelském úvěru

Zákon o spotřebitelském úvěru vstoupil do účinnosti od 1. prosince 2016 a jeho hlavním cílem má být ochrana žadatelů. V tomto zákonu se jedná o: [12]

- zpřísnění podmínek pro podnikání v oblasti úvěru,
- zlepšení kvality služeb,
- zvýšení ochrany spotřebitelů,
- sjednocení licencování a dohledu pod Českou národní bankou.

Zákon má být klíčovým i pro poskytovatele půjček, ti mohli poskytovat prostředky na základě živnostenského listu, nyní však mají za povinnost doložit odbornou způsobilost v oblasti poskytování finančních produktů. Dále má zákon zpřísnit posuzování schopnosti splácet své závazky, korigovat výši částky k poměru úspor a řešit předčasné splacení hypotéky.

6.6 Situace kolem nového zákona o úvěru

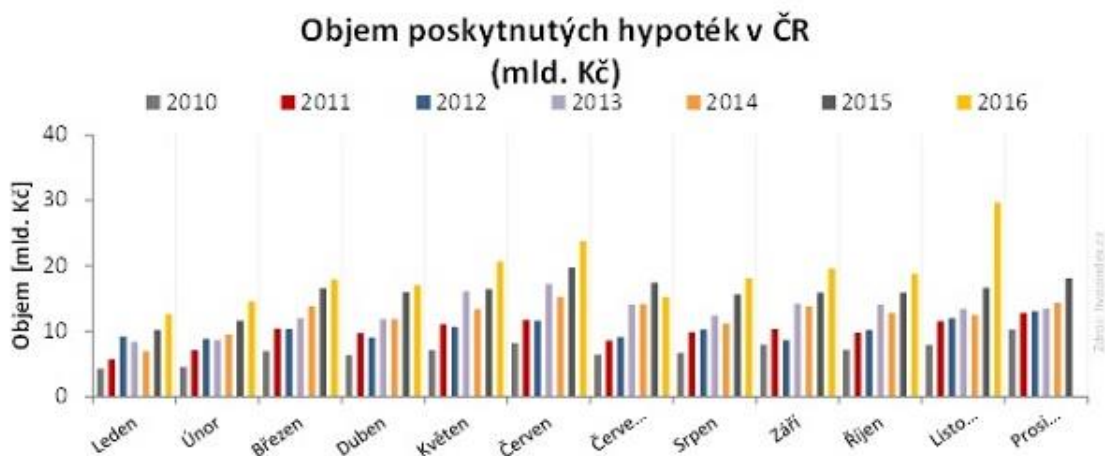
Rok 2016 se počítá mezi nejúspěšnější roky na trhu v oblasti úvěrů na bydlení. Nejvíce tomu pomohl měsíc listopad, kdy úrokové sazby zažily patrně největší propad, a tak zatraktivnily hypoteční trh, kde důsledkem byl rekordní počet klientů a objem úvěrů na bydlení. Podle portálu www.finance.idnes.cz se rok 2016 dá vyjádřit v číslech viz. tabulka č. 11.

Tabulka č. 11: Rok 2016 v číslech

2016		
pořadí atraktivity	1.	2.
měsíc	listopad	červen
počet půjček	14 386	12 324
výše objemů	29,683 miliard Kč	23,776 miliard Kč

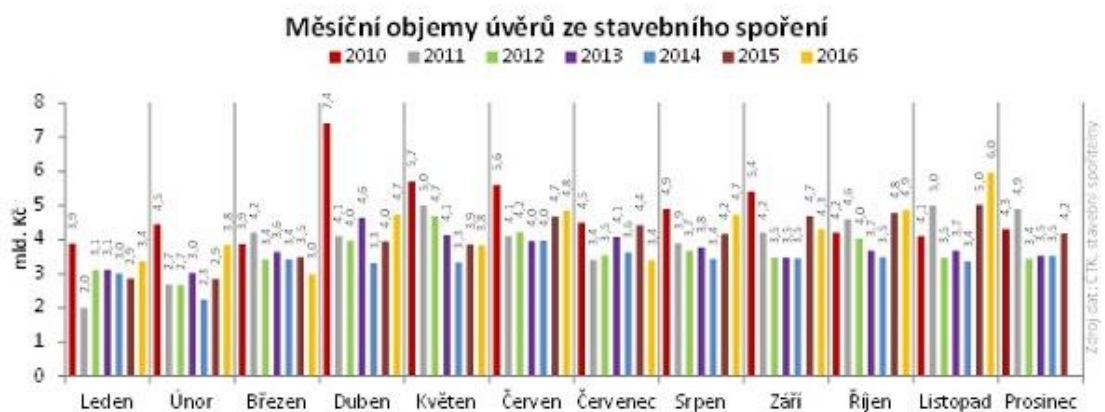
Zdroj: <http://www.finance.idnes.cz>

Jak se tento rok 2016 protíná se zákonem o úvěru, ohodnotil Josef Rajdl následovně: „Výrazné komplikace při sjednávání hypoték v režimu nového zákona o spotřebitelském úvěru nečekáme. Banky si některé novinky odzkoušeli již v předstihu a plynule přešli na nové podmínky. Prosincové objemy nebudou slabší proto, že by banky měly procesní problémy se sjednáváním úvěrů, ale spíše kvůli nižší poptávce po úvěrech, protože jsou klienti předzásobeni z listopadu, kdy využili poslední možnost sjednání rekordně nízkých sazeb.“ [15] Zhodnocení situace ohledně nového zákona o úvěru je takové, že se trh vystrašil, čímž radikálně snížil úrokovou sazbu, na kterou zareagovali klienti a zřídili si masivní objem hypoték a spotřebitelských úvěrů, a tím vyčerpali svoji poptávku po úvěrech, což vedlo k poklesu objemu půjček v měsíci prosinci. Tohoto období se neúčastnily pouze banky poskytující hypotéky, ale i stavební spořitelny. Ty hovoří o 6 miliardách korun, které rozpůjčovaly za měsíc listopad. Za celý rok je to přibližně 50 miliard korun, což tvoří v porovnání s bankami dvojnásobek objemu v měsíci listopadu. A tyto dva druhy poskytovatelů za celý rok půjčili 270 miliard korun. Pro názornost jsou na následujících obrázcích (č. 6,7 a 8) graficky znázorněny hypotéky, úvěry ze stavebního spoření a celkové množství.



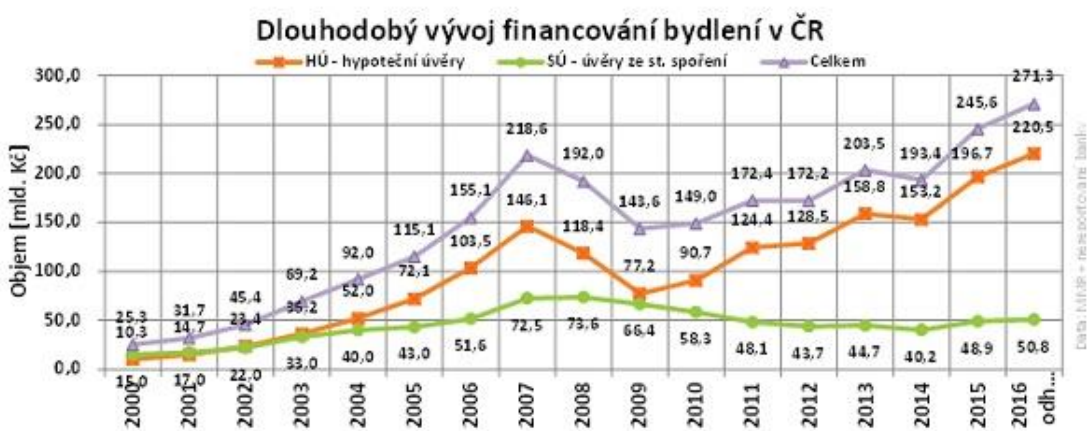
Obr. č. 6: Objem poskytnutých hypoték v ČR

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



Obr. č. 7: Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření

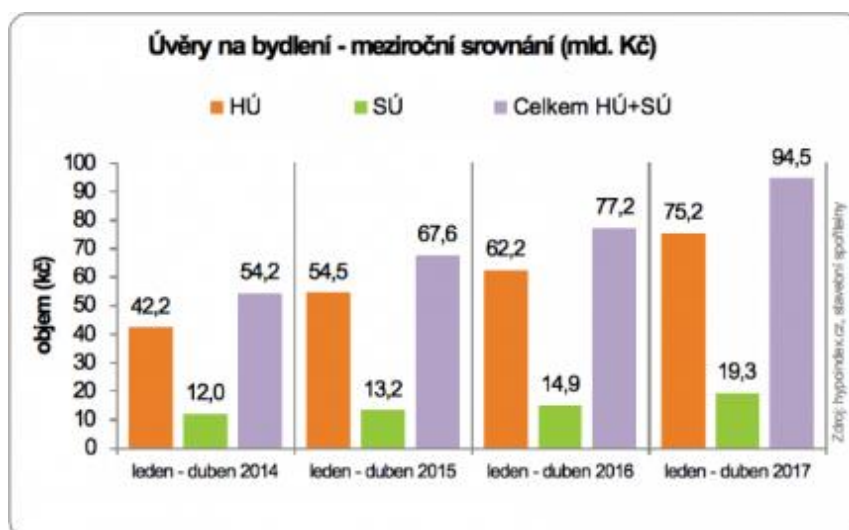
Zdroj: <http://www.finance.cz>



Obr. č. 8: Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR

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

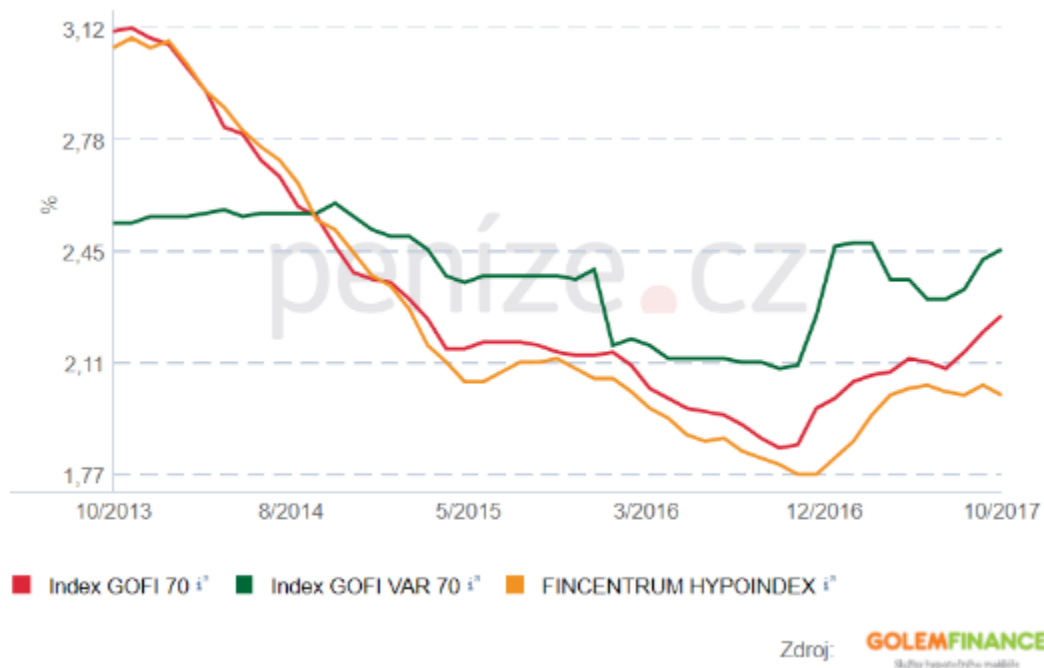
Odhadem roku 2017 bylo, že bude přibližně stejný zájem o pořízení vlastního bydlení, ale horší dostupnost kvůli růstu sazeb a cen nemovitostí. Sazby měli předpokládaný pouze růst, protože se odrážely od historického minima. Tím pádem se by měla zvyšovat cena peněz obecně. Úroková sazba se předpokládala na 2 % pro běžnou veřejnost. Hlavním zvratem však je: „od dubna začne platit doporučení od ČNB omezující maximální výši hypotéky na 90 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV).“ [8] To znemožní některým klientům pořízení hypotéky a budou muset hledat alternativu pro financování části nákladů, na pořízení bydlení (vlastní zdroje, jiný typ úvěru). Poptávka se předpokládá tedy stejná, méně občanů hypotéku získá, a tím poklesne i objem hypoték (podobně i u úvěrů ze stavebního spoření). Pro porovnání vize se skutečností jsou součástí následující přehledy pro rok 2017. Obrázek č.9 má porovnávat situaci s obrázkem č.8 ve kterém byl odhadován vývoj pro hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření a poskytnuté úvěry na bydlení celkem.



Obr. č. 9: Úvěry na bydlení 2014

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

Na obrázku č.10 lze vidět přehled úrokových sazeb zpracovaný společností GOLEM FINANCE pro hypotéky s pětiletou fixací. Index GOFI 70 vyjadřuje sazbu fixní průměrné nabídkové hodnoty hypoték s LTV 70 %. Index GOFI VAR 70 je index variabilních sazeb s LTV taktéž 70 %. Posledním indexem je FINCETRUM HYPOINDEX pro všechny poskytnuté hypotéky, a tento index bude ještě dále zpracován samostatně.



Obr. č. 10: Vývoj úrokových sazeb 2013/2017

Zdroj: www.penize.cz

K předpokládanému vývoji došlo. Předpokladem bylo odražení sazeb od historického minima což se pro sledované období také stalo. Odhadem byla předpovězena sazba 2 %, která je od dubna 2017 do října 2017 dodržena (v desetinných místech). Klesl i objem úvěrů a hypoték, ale spíše než v důsledku stanovení LTV, tak proto, že jsou klienti předzásobeni a dále, proto že se zvyšuje sazba.

7 NÁVRH INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU

Mladá nově tříčlenná rodina plánuje bydlení. Doposud jsou obyvateli malého mezonetového bytu ve Středočeském kraji. Byt je pouze pronajatý a jeho pronájem včetně poplatků za energie, se pohybuje okolo 11 000,-Kč měsíčně. Pro bydlení ve dvou je zcela dostačující, avšak do budoucna není dispozičně ideální pro zřízení pokoje novému členovi rodiny. Tato situace vedla obyvatele bytu k hledání lepších variant. V dané lokalitě je řada možností pro bydlení v nájemních bytech, ceny se pohybují přibližně stejně, za stejnou cenu se dá najít větší byt, který bude v trochu odlehlejší anebo v méně atraktivní lokalitě. Pro názornost je zpracována tabulka č.12 objektů k nájmu v dané obci a v okolí stávající lokality. Nabídky jsou z vyhledávače www.sreality.cz a vztahují se ke dni 1.12.2017.

Tabulka č. 12: Přehled nabízených bytů k pronájmu

Objekt	Počet místností	Plocha bytu	Cena pronájmu
 Obr. č. 11: Pronájem 1 Zdroj: sreality.cz -mireas – 1.12.17	2+kk	50 m ²	12 000 Kč (včetně poplatků za energie)
 Obr. č. 12: Pronájem 2 Zdroj: sreality – stars – 1.12.17	2+kk	46 m ²	6 500 Kč + 3 500 Kč (poplatky)

 Obr. č. 13: Pronájem 3 Zdroj: sreality – vipbm – 1.12.17	2+1	46 m ²	10 500 Kč (včetně poplatků)
 Obr. č. 14: Pronájem 4 Zdroj: sreality – mireas – 1.12.17	2+kk	42 m ²	10 000 Kč (včetně poplatků)

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

Z důvodu ceny nájmu se investoři rozhodli pro vlastní bydlení. Cena není sice tak vysoká jako v okolních městech, ale pokud by platili nájemné 11 000 Kč měsíčně, ročně by tato částka činila 132 000 Kč. V případě, že by bydleli ve stejném nájmu 20 let (teoreticky) zaplatí za nájemné (včetně energií) 2 640 000 Kč. Sice se jedná o dlouhý časový horizont, ale je to pouze hrubý propočet, ve kterém není zohledněna rostoucí cena bydlení a energií. Především se jedná o cenu za stejný byt, který je označen pro budoucí nároky na rodinné bydlení jako nevhodný a pokud má investor prostředky na platbu nájemného v této výši měl by mít předpoklady pro bonitu k získání úvěru či hypotéky. V dnešní době počítají investoři RD s cenou okolo 3 000 000 Kč bez ceny pozemku. To vede ke vzniku různých variant levnějšího bydlení. Místo velkých rezidentních parcel se vytváří více menších. Pozemky bývají tak malé, že okolí domů může většinou sloužit pouze pro estetickou zahradu nikoliv pro pěstování plodin, tak jak bylo zvykem dříve.

7.1 Vývoj cen bytů a domů

Obecně se má za to, že bydlení zdražuje, a to utvrzuje budoucí investory k nákupu nemovitostí. Dle ekonomického vývoje (v kapitole 3.2. aktuální ekonomický vývoj ČR) tomu tak je, až s koncem roku 2017 by však mělo dojít k mírnému snížení ekonomického vývoje, nikoliv pod spodní hranici, ale spíše jen o ustálení na nižší hodnotě. Podle internetové stránky www.kupnisila.cz se má situace takto: „Český statistický úřad (ČSÚ) uvádí, že zdražování nástupem ekonomické krize ustalo. Oproti roku 2008 jsou ceny bytů levnější asi o pětinu, nepatrně klesly také ceny rodinných domů. Úrokové sazby hypoték připomínají běžnou inflaci, a proto stát přestal finančně podporovat tento způsob rodinné investice. Kvůli vývoji realitního a energetického trhu letos státní orgány dokonce lehce snížily příspěvek na bydlení.“ [1] a dále tyto stránky uvádějí, jak ČSÚ měří ceny bytů a domů:

- byty – Kč/m²,
- domy – Kč/m³.

Pro porovnání v této práci bude užíváno pouze Kč/m² z důvodu porovnatelnosti objektů. Zajímavá jsou u článku zveřejněná čísla, která jsou z let 2010 až 2012, kdy průměrný byt byl hodnocen 20 108 Kč/m² (Praha - 45 041 a Praha 1 - 65 273 Kč/m²). Vzhledem k tomu, že investor pro své bydlení požaduje stejnou lokalitu (alespoň stejnou obec) budou zdůrazněna čísla zpracovaná pro Středočeský kraj. Portál www.kupnisila.cz uvádí čtyři kategorie obcí podle počtu obyvatel a to vzestupně. Středočeský kraj si v první kategorii cen bytu za metr čtvereční stojí na první příčce s 17,7 tis. Kč, stejně tak tomu je v druhé kategorii s 22,1 tis. Kč a pak ve třetí s 21,7 tis. Kč za metr čtvereční bytu. Ve čtvrté kategorii je však na čtvrtém místě (1. Jihomoravský kraj, 2. Královéhradecký, 3. Plzeňský) s 22,7 tis. Kč. Tento pokles je umístěním velkých měst zejména pak Brnem. Například Jihomoravský kraj je hodnocen 31,4 tis. Kč což je o 13,6 tis. Kč méně než Praha obecně. Navíc je to také tím, že obyvatelé Středočeského kraje berou Prahu jako krajské město, a tak není jiné město v kraji, které by bylo srovnatelné s metropolemi, jež posunuli předešlé kraje před Středočeský. [11] V přehledu cen za metr krychlový rodinného domu opět středočeský kraj drží první tři kategorie na prvním místě, což dokazuje, že spádovou oblastí je právě Praha a Středočeský kraj ji vytváří jakési předměstí. Výrazná změna však nastává ve čtvrté kategorii, kdy je tento kraj až na 11.místě, a zatímco první dvě kategorie téměř dvojnásobně převyšoval nyní ztrácí více jak dvojnásobek na Prahu s 8 006 tis. Kč a následný Jihomoravský kraj s 5 096tis.Kč. [1] Jedná se o článek z roku 2015 nicméně podobný poměr mezi kraji zůstává stejný. Město Milovice počtem svých obyvatel patří do třetí kategorie Středočeského kraje, která je po Praze nejdražší při pořízení bytu tak domu. Navíc ceny rostou a stále pokračují. Podle serveru www.hypoindex.cz: pak v posledních dvou letech výrazně zrychluje růst cen bytů [14]. S nárůstem cen nemovitostí souvisí, to že pořízení nemovitostí je chápáno jako téměř bezriziková investice. Dále podle tohoto článku má výrazný vliv dostupnost hypoték s nízkou úrokovou sazbou a ekonomický růst. U občanů tento stav zvyšuje poptávku po bydlení, což vede nabízející stranu ke zvyšování cen a profitování. Dostupnost hypoték pomohla i méně výdělečným občanům, což podle serveru www.hypoindex.cz vidí ČNB jako obrovské riziko, neboť tyto klienti si často mohou vzít větší zátěž, než si dokázali představit a pak nedokážou své závazky splácet. To vede ČNB k omezování poskytnutí půjček, a to zejména těch stoprocentních. Do určité míry jsou tyto nezodpovědní klienti i rizikem jednotlivých bank, jak uvádí www.hypoindex.cz: „Banky jsou sice zajištěny samotnou nemovitostí, ale ony se ve skutečnosti děsí situace, že jim v majetku přistanou stovky bytů po nesplacených hypotékách.“ [14] a odkazuje na situaci po splasknutí hypoteční bubliny v USA.

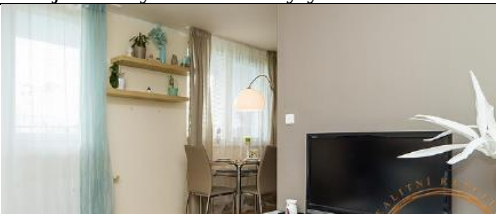
Také se zde hovoří o médii vyvolanou paniku o nedostatku nových bytů což vede k rychlému prodeji i těch neatraktivních bytů. U již obývaných domů a bytů je situace klidnější. Nabídek je dostatek a lokality jsou vhodnější. „Často vyžadují alespoň minimální investici do rekonstrukce, pořád se jejich koupě vyplatí.“ [14] Pro uzavření situace na trhu bydlení jsou nejvýhodnější nemovitosti podle portálu www.hypindex.cz: Středně velké byty – 2+kk, cena kolem 1,3 milionu Kč. Nejdražší byty jsou podle tohoto serveru: Praha – 70 tisíc Kč/m² (ke konci roku 2017 bylo uváděno 90 tisíc/m²), Brno, Hradec Králové – 40 tisíc Kč/m² a pro zajímavost Středočeský kraj – 30 tisíc Kč/m² a ceny jsou vztahované ke článku z 16.3.2017.

7.2 Koupě bytu

Jednou z možností je koupě bytu. Investor si mohl vybrat například z těchto bytů, které se nachází na místním trhu lokality Milovice-Mladá, Středočeský kraj, ke dni 28.11., zveřejněných na serveru www.sreality.cz viz tabulka č. 13. Cena bytů je dělena užžitnou plochou bytu bez sklepů, balkónů a jiných obdobných prostorů.

Tabulka č. 13: Koupě bytů

Ozn.	Byt	Počet místností	Plocha bytu	Cena	Doplňující popis
1	 Obr. č. 15: Byt 1 Zdroj: sreality- prima reality- 28.11.17	2+1	97 m ²	2 750 000 Kč	Mezonet, výstavba: 2006, parkování: na ulici, nezatepleno, 28 350 Kč/m ²
2	 Obr. č. 16: Byt 2 Zdroj: sreality – vipbm – 28.11.17	2+kk	75 m ²	2 490 000 Kč	Zatepleno, +lodžie 13 m ² , + sklep 2m ² , garážové stání, lze změnit na 3+kk 33 200 Kč/m ²
3	 Obr. č. 17: Byt 3 Zdroj: sreality- mm reality – 28.11.17	2+kk	97 m ²	2 840 000 Kč	Parkování: na ulici, lze změnit na více místností, nezatepleno, 29 278 Kč/m ²

4	 Obr. č. 18: Byt 4 Zdroj: sreality- mireas- 28.11.17	2+kk	95 m ²	2 770 000 Kč	Předzahrádka, výstavba: 2009, lze změnit na 3+kk, venkovní parkovací stání, zatepleno – en.štítek D, 29 157 Kč/m ²
5	 Obr. č. 19: Byt 5 Zdroj: sreality – milovicebyty – 28.11.17	3+1	75 m ²	2 390 000 Kč	2 balkony, 1 sklep, novostavba, zatepleno, plastová okna – en.štítek D, hlídané parkoviště, 31 866 Kč/m ²
6	 Obr. č. 20: Byt 6 Zdroj: sreality – reality k+l – 28.11.17	3+kk	67,5 m ²	2 380 000 Kč	Mezonet, lodžie – 6,27 m ² , zatepleno, nová okna, parkování: na ulici, 35 259 Kč/m ²
7	 Obr. č. 21: Byt 7 Zdroj: sreality – reality k+l – 28.11.17	3+1	82 m ²	4 090 000 Kč	Kompletní rekonstrukce, sklepní kóje, zatepleno, nová okna, vytápění peletami, 49 878 Kč/m ²

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

Z předešlých nabídek si investor vybral dvě potencionální, a to **nabídku číslo 4**, kde vycházela cena 29 157 Kč/m² objekt je zateplen a má zhotoven energetický štítek D, má svou oplocenou předzahrádku, vlastní parkoviště, je přízemní a má jednu z největších užitných ploch a to 95 m². Druhou nabídkou je **objekt s číslem 5**, kde se cena pohybuje 31 866 Kč/m². Navíc byt je vybaven 2 balkony a jedním sklepem, jedná se o novostavbu, zateplenou s plastovými okny, energetický štítek D a navíc má hlídané parkoviště.

7.3 Koupě již postaveného/navrženého domu

Pokud by dával investor přednost bydlení v rodinném domku a nechtěl zhmotňovat své představy může využít nabídky k prodeji již stojícího domu či výstavby domu na klíč. Z dostupných variant v dané lokalitě jsou vybrány následující pro přehled řazené v tabulce č. 14. Pro lepší porovnání s byty bude uvažována měrná jednotka pro byty a to Kč/m². Inzeráty jsou ze serveru www.sreality.cz ve stejné lokalitě a ke dni 28.11.17.

Tabulka č. 14: Koupě domu

Ozn.	Dům	Počet místností	Plocha domu	Cena	Doplňující popis
1	 Obr. č. 22: Dům 1 Zdroj: sreality – aktivreality – 28.11.17	4+kk	105 m ²	2 647 000 Kč	Dřevostavba, výstavba na klíč, cena bez pozemku, en. třída B, 25 209 Kč /m ²
2	 Obr. č. 23: Dům 2 Zdroj: sreality – aktivreality – 28.11.17	5+kk	106 m ²	2 797 000 Kč	Dřevostavba, en. třída B, výstavba na klíč, cena bez pozemku, 26 386 Kč/m ²
3	 Obr. č. 24: Dům 3 Zdroj: sreality- azbydleni – 28.11.17	-	Objekt: 110 m ² , Pozemek: 1 122 m ² , Zahrada: 878 m ² , Celková plocha: 2 000 m ²	2 200 000 Kč	Vhodné jako koupě pozemku nikoliv objektu, Cena/stavební pozemek: 1 960 Kč/m ² , Cena/celková plocha: 1 100 Kč/m ²
4	Zdroj: Sreality – zapik – 1.12.17		1 476 m ²	2 290 000 Kč	Prodej stavebního pozemku, přípojka na hranici pozemku, 1 552 Kč/m ²

5	 Obr 25: Pozemek 2 Zdroj: Sreality – zapik – 1.12.17		3 209 m ²	3 790 000 Kč	Prodej stavebního pozemku, přípojka na hranici pozemku, 1 181 Kč/m ²
---	---	--	----------------------	--------------	---

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

Vzhledem k tomu, že první dva objekty jsou projekty na klíč a jsou bez pozemku bylo nutné vyhledat, jak se pohybuje cena stavebních pozemků v této lokalitě. Tyto stavební pozemky jsou označeny v tabulce jako č.4 a č.5 (současně slouží jako porovnání k objektu č.3 – který má sloužit jako pozemek nikoliv jako objekt k bydlení). Pokud jsou objekty č.1 a č.2 o přibližné ploše 10×10 metrů a měli by stát na pozemku například 20×20 což činí 400 m². Bude předpokládána vyšší cena pozemku (v uvedených případech se jedná o odkup velké plochy a je možné, že výsledná cena se navýší) například 1500 Kč/m², mohla by pak cena stavebního pozemku začínat na 600 000 Kč. To by znamenalo, že se dům včetně pozemku bude blížit 3,5 milionům Kč. Objekt č.3 nevyhodnotil investor jako zajímavý ani v předpokladu stavební parcely, kvůli značně vysoké ceně ke které se ještě nasčítají náklady na demolici a odvoz sutí.

7.4 Koupě mobilního domku

V dnešní době nastal rozvoj v oblasti mobilního bydlení. Spousta občanů přechází od velkých dvou či více generačních domů k jednodušším a menším, dávají tím přednost praktičnosti před rozlehlými místnostmi a energetickou náročností k provozu těchto objektů. Toho využily některé firmy na trhu operující s mobilním bydlením. Zatímco dříve byla představou mobilního bydlení marigotka, se kterou přijížděla každoročně do obce pouť, postupně tuto představu nahradily karavany domácí výroby (ty jsou nahrazovány luxusními vybavenými jako moderní domácnosti). Bohužel mobilní bydlení si neslo spíše svou špatnou pověst, v posledních letech si však získává svou oblibu. Tento typ bydlení byl dříve spojován spíše se sociálně slabšími jedinci, pro které to byla jediná dostupná možnost vlastního bydlení. Možná právě dostupnost tohoto bydlení inspirovala investory rekreačních zařízení, kteří vyvolali poptávku po těchto objektech. Když je poptávka podporuje to i rozvoj nabídky, čehož využilo několik tuzemských firem. Ty nabízejí několik variant ať už rozměrově, povrchové úpravy, dispoziční uspořádání, rozsah výbavy a spotřebičů. Investor má na výběr dva základní typy domků, podle nichž se odvíjí i nabídka a to jsou:

- mobilní,
- modulové.

Mobilní domky jsou opatřeny pojízdnými podvozky včetně kol nebo k naložení na přepravný automobil. Například společnost IJC DOMY (www.mobilnidomy-kolin.cz) jako výhodu tohoto bydlení uvádí následující: „Všechny naše nové mobilní a modulové domy oproti konkurenci, jako jediní v ČR vyrábíme s mobilním podvozkem tedy na kolech, který umožňuje umístění na pozemky, které nejsou stavební, dále také tam kam se nedostane kamion a také dokážeme kdykoliv dům přepravit na jiné místo například v zátopových oblastech.“ [7]

Jako další výhody uvádí tato společnost následující: [7]

- nízkonákladový, velmi úsporný dům, dle průkazu energetické náročnosti kategorie „B“
- modulový dům roste s Vašimi nároky, možnost spojení s dalšími moduly
- bydlíte již za tři měsíce od podepsání objednávky
- dlouholetá životnost jako u zděných staveb klasických rodinných domů
- bezezbytku využitý vnitřní prostor celého domu
- naše modulové domy se dají usadit na klasickou základovou desku, betonové patky nebo závrtné šrouby anebo jen zůstat stát na kolech a podpůrných nohách
- nespornou výhodou je mobilní podvozek, který umožňuje možnost přepravy na nepřístupná místa a další možnost následného transportu

Předešlé výhody zaujaly zřejmě majitele rekreačních zařízení, kteří těchto domků využívají k ubytování svých klientů. Je to rychlá bezstarostná varianta s různorodými možnostmi dle potřeb investora. Pro zvýšení atraktivnosti se často tyto domky v rekreačních zařízeních nacházejí s rozlehlou terasou či altánkem a vypadají opravdu hezky, jak lze vidět na obrázku č. 26.



Obr. č. 26: Fisher mobilní dům

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

Možná právě díky takto hezky provedeným rekreačním střediskům vzrostl zájem klientů o způsob tohoto bydlení. Podle záměru se musí zákazníci rozhodnout, zda chtějí pouze sezónní bydlení (například zahrádkáři, rybáři, objekt pro letní rekreaci) či pokud chtějí domek využívat celoročně. Pokud zákazníkům nepostačuje rozměr přibližně 12×4 m pro bydlení, je lepší si zvolit modulové domy, které se dají kombinovat a rozšířit tím podlahovou plochu. Je však stále více lidí, kteří mají zájem spíše o menší plochu. Je tomu tak v případě starších párů, který nežijí s potomky a chtějí větší soukromí, než by ji poskytoval byt. Nejedná se pouze o bydlení starších generací, o tento způsob mají zájem i mladé rodiny s blízkým vztahem k přírodě, kteří si objekt rozšiřují o terasy a zimní zahrady. Navíc pokud zajímavě zakryjí spodní část obydlí nikdo z návštěvníků ani nemusí poznat, že se jedná o mobilní domek.



Obr. č. 27: Lavaró house

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

Z širokých možností nabídek si investoři vybrali, jako potencionální možnost pro jejich bydlení, LAVARO HOUSE F – NR.36 a LAVARO HOUSE 4 – NR.11. [9] Tyto objekty jsou přiblíženy v tabulce č.15 a jejich půdorysy na obrázcích č.30 a č.31.

Tabulka č. 15: Mobilní domy

Ozn.	Mobilní dům	Počet místností	Plocha domu	Cena	Doplňující popis
1a	 Obr. 28: Mobilní dům 1 Zdroj: lavaró house F	3+kk	35 m ²	799 000 Kč	Včetně vybavení a nábytku, celoroční použití – 130 mm izolace, 22 828 Kč/m ²

1b	Pozemek k objektu		96 m ²	144 000 Kč	1 500 Kč/m ²
1	Cena celkem Lavaro House F NR.36			943 000 Kč	24 328 Kč/m ²
2a	 Obr. 29: Mobilní dům 2 Zdroj: lavaro house B	3+kk	48 m ²	699 000 Kč (z původních 799 000 Kč)	Včetně vybavení koupelny, ostatní místnosti bez, celoroční použití – 130 mm izolace, 14 563 Kč/m ²
2b	Pozemek k objektu		96 m ²	144 000 Kč	1 500 Kč/m ²
2	Cena celkem Lavaro House B 4 NB.11			843 000 Kč	16 063 Kč/m ²

Zdroj: <http://www.lavaro.house.cz>



Obr. č. 30: Půdorys F

Zdroj: <http://www.lavaro.house.cz>



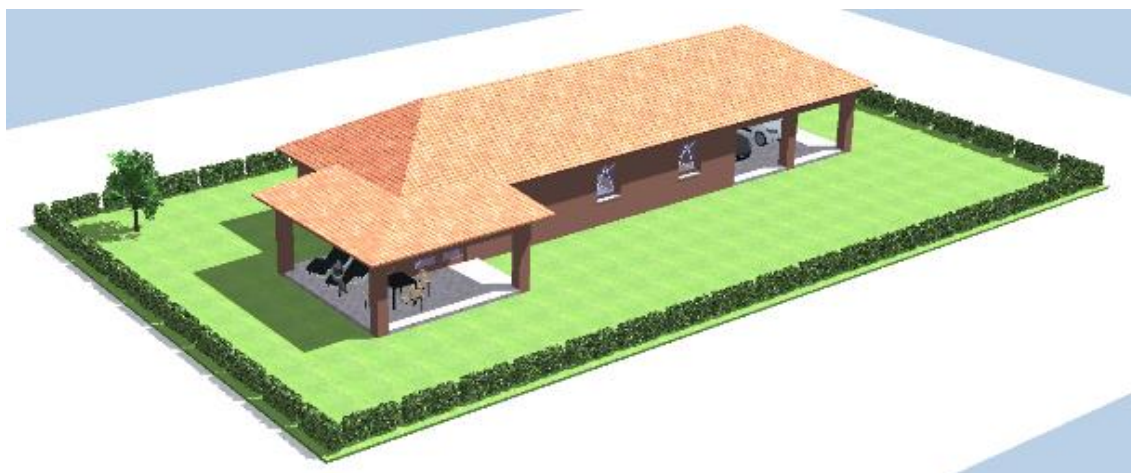
Obr. č. 31: Půdorys B

Zdroj: <http://www.lavaro.house.cz>

7.5 Výstavba domu

Jako další nejvíce rozšířenou možností je výstavba domu. Délka výstavby se odvíjí především od použité technologie (možnost montovaných rodinných domů) a finančních možností investora. Podle finančních možností se investor rozhoduje, zda mu bude objekt realizován firmou s větší kapacitou pracovníků, či zda si bude výstavbu provádět svépomocí v menším počtu pomocníků. Nespornou výhodou výstavby rodinného domu je variabilita řešení. Investor si může vybrat použité materiály, dispoziční řešení, a to vše může v průběhu výstavby i měnit dle uvážení, omezen je pouze kapacitou (finanční a lidskými zdroji). Pokud bude opomenuto problémů s přípravou a průběhem výstavby (nekvalitní projektová dokumentace, nedodržení technologických postupů, dodržení použitých materiálů apod.) jedná se o jeden z nejbezpečnějších způsobů zhotovení bydlení. Vzhledem k tomu, že se jedná o novostavbu má investor jistotu, že ho nečeká překvapení po odkrytí starých konstrukcí. Konkrétní návrh rodinného domu je zobrazen ve vizualizaci na obrázcích č.32, č.33 a č.34. Projektová dokumentace k objektu je součástí přílohy č.1.

Pohled na objekt:



Obr. č. 32: Pohled na RD

Zdroj: vlastní

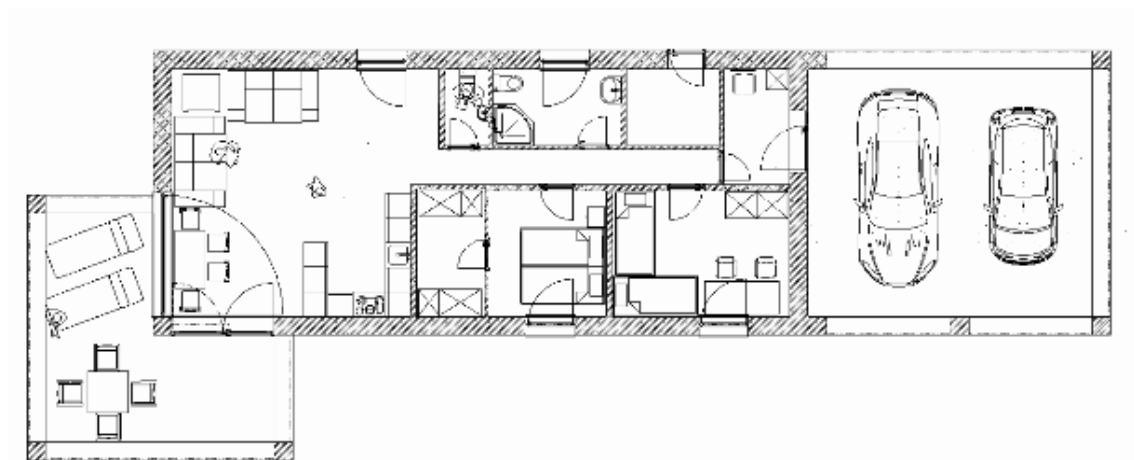
Pro zajímavost vnější posezení:



Obr. č. 33: Exteriér domu

Zdroj: vlastní

Půdorysná studie objektu:



Obr. č. 34: Půdorys RD

Zdroj: Vlastní

Pro tento objekt jsou vyčísleny rozpočtové náklady na výstavbu ve výši 1 949 000 Kč včetně DPH. Zastavěná plocha objektu bez stání a terasy činí 110 m². Jak lze vidět z pohledu na objekt v obrázku č.32, jedná se objekt jednopodlažní, bez obytného podkroví a bez podsklepení. V jeho dispozici budou zahrnuty dva pokoje (ložnice a dětský), dále koupelna, toaleta, obývací pokoj s kuchyňským koutem, šatna, chodba a předsíň. Navíc bude dům vybaven i technickou místností se samostatným vstupem. Vnější prostor objektu bude rozšířen o kryté parkovací stání pro dva osobní automobily a venkovní terasu. Půdorys musí vzhledem k stavebnímu pozemku mít rozměry, které neumožňují větší šířku domu a kde výrazně převládá délka nad šířkou. Z toho důvodu je vnitřní dispozice pokojů takto drobná. V dnešní době je však opět kladen důraz na místnost pro společné chvíle rodiny, touto místností je zde obývací pokoj, do kterého by se měla běžná rodina v pohodlí vejít. Předpoklad pro pokoje je, že v nich budou jejich obyvatelé trávit čas až při nočním odpočinku a po zbytek dne budou v zaměstnání (škole) anebo společně v obývacím pokoji či na zahradě. Dalším důležitým faktorem je, že vzhledem k tomu, že výstavba tohoto objektu již ve skutečnosti probíhá, odhalují se nedostatky v projektové dokumentaci což vyžaduje alternativní řešení stavebních detailů. Tento fakt vede ke kolísání plánovaných rozpočtových nákladů, jenž by se tak výrazně u některých detailů navyšovaly a jinde naopak snižovaly. Investor si provádí průběžné sledování nákladové náročnosti výstavby a zatím se tyto výkyvy přibližně vyrovnávají a tím se daří prozatím náklady dodržovat, otázkou však je, jak to bude na konci výstavby. Právě pro nevhodnost projektové dokumentace byla pro studijní účely (této práce) přepracována do této podoby, čímž je získána i tato vizualizace.

7.6 Rekapitulace investičních záměrů

Z předešlých možností bylo vybráno několik záměrů, jenž jsou vhodné k porovnání a posouzení jejich výhodnosti. Pro přehled je vytvořena tabulka č. 16. U domů je první cena s indexem „a“ cenou za objekt samotný a index „b“ značí pozemek. Celkovou cenou je číselné označení bez textu.

Tabulka č. 16: Závěrečné porovnání

Ozn.	Typ	Označení	Plocha	Cena	Přepočet pro porovnání
1	Koupě bytu	Tabulka č. 13 ozn. 4	95 m ²	2 770 000 Kč	29 157 Kč/m ²
2	Koupě bytu	Tabulka č. 13 ozn. 5	75 m ²	2 390 000 Kč	31 866 Kč/m ²
3	Koupě domu k okamžitému užívání	V dané lokalitě není k dispozici	-	-	-
4a	Koupě domu na klíč	Tabulka č. 14 ozn. 1	105 m ²	2 647 000 Kč	25 209 Kč/m ²
4b	Pozemek k objektu	Tabulka č. 14 ozn. 4	400 m ²	600 000 Kč	1 500 Kč/m ²
4				3 247 000 Kč	26 709 Kč/m ²
5a	Mobilní dům F – NR.36	Tabulka č. 15 – vč. vybavení	35 m ²	799 000 Kč	22 828 Kč/m ²
5b	Pozemek k objektu	Tabulka č. 14 ozn. 4	96 m ²	144 000 Kč	1 500 Kč/m ²
5				943 000 Kč	24 328 Kč/m ²
6a	Mobilní dům 4 – NR.11	Tabulka č. 15 – bez nábytku	48 m ²	699 000 Kč	14 563 Kč/m ²
6b	Pozemek k objektu	Tabulka č. 14 ozn. 4	96 m ²	144 000 Kč	1 500 Kč/m ²
6				843 000 Kč	16 063 Kč/m ²
7a	Výstavba RD	Uveden pouze jeden	110 m ²	1 949 000 Kč	17 718 Kč/m ²
7b	Pozemek k objektu	Tabulka č. 14 ozn. 4	495 m ²	742 500 Kč	1 500 Kč/m ²
7				2 691 500 Kč	19 218 Kč/m ²

Zdroj: vlastní

Z tabulky č. 16 vyplývá, že nejvýhodněji vychází č.6 což je mobilní dům 4 – NR.11. Tento dům je nevybavený až na koupelnu, kterou má zařízenou toaletou, sprchovým koutem, pračkou, ohřívačem vody a umyvadlem. Jinak má tento objekt hotové všechny povrchové úpravy. Srovnatelný k této výbavě by byl i objekt s označením č.7, kterým je výstavba rodinného domu. Někdo by mohl argumentovat rozdílem pouhých tři tisíc korun na metru čtverečním, pokud by se ale zdvojnásobila plocha mobilního domu vycházela by jeho cena na 1 398 000 Kč což je již rozdíl přes více než půl milionu korun a rozdíl plochy 14 m². Pokud by investor zvažoval pořízení bydlení včetně vybavení vychází lépe vybavený mobilní dům č.5. Při koupi domu na klíč by se jednalo o levnější pořízení v přepočtu na zastavěnou plochu objektu než při pořízení bytu s tím, že jak dům, tak byt by byl nezařízen a vyžadoval by ještě další náklady. V případě objektu č.4 jímž je dům na klíč se jedná sice o bezstarostné pořízení, avšak cenově 1,2krát dražší než výstavba domu č.7 svépomocí, a to se jedná o přibližně stejnou plochu, navíc v objektu č.7 není započítána plocha terasy a stání pro automobily. Mezi bytem označeným č.1 a č.2 je rozdíl ve stáří objektu. Z energetického hlediska se jedná o totožnou náročnost. Byt č.2 vychází levněji v přepočtu na zastavěnou plochu však vychází lépe byt č.1. Nespornou výhodou bytu, by byla možnost okamžitého nastěhování čemuž může konkurovat pouze již vyrobený mobilní dům. Navíc v případě bytu nemusí investor řešit stavební pozemek a nemusí se starat o povolení vedoucí ke stavbě domu. Z tohoto výběru se, pro návrh financování, budou používat následující objekty:

Tabulka č. 17: Vybrané objekty

Předešlé označení	Typ objektu	Plocha objektu	Cena objektu	Cena pozemku	Cena objektu celkem
Č.1	Byt	95 m ²	2 770 000 Kč	-	2 770 000 Kč
Č.6	Mobilní dům	48 m ²	699 000 Kč	144 000 Kč	843 000 Kč
Č.7	Výstavba RD	110 m ²	1 949 000 Kč	742 500 Kč	2 691 500 Kč

Zdroj: vlastní

8 NABÍDKY HYPOTEČNÍCH SPOLEČNOSTÍ

Z předešlých investičních záměrů byli vybráni tři typy bydlení, ke kterým bylo navrženo financování cizími zdroji u jednotlivých finančních ústavů. V této kapitole bude uveden stručný popis produktů, ve kterém bude zvýrazněna z úroková sazba a cena za poskytnutý úvěr (předpokládána zaplacená částka minus požadovaná částka). Detailnější rozpis nabídek je uveden v příloze č. 2.

8.1 Modelované hypotéky

Pro tuto práci byly namodelovány následující případy pro financování výstavby domu a pořízení bytu. Vzhledem k tomu, že dům včetně pozemku je nákladově srovnatelný s pořízením bytu uvažovalo se v těchto modelacích podobně pro oba objekty. Z tabulky č. 18 byly získané hodnoty porovnány a barevně je zaznačeno pole s nejnižší úrokovou sazbou a nejnižší cenou za poskytnutí úvěru.

Tabulka č. 18: Hypotéky

HYPOTÉKA				
BANKA	BYT		DŮM	
	sazba	cena úvěru	sazba	cena úvěru
MONETA	2,47 %	416 744,00 Kč	2,47 %	416 744,00 Kč
FIO	1,98 %	404 960,00 Kč	1,98 %	404 960,00 Kč
KB	2,49 %	514 693,66 Kč	2,49 %	514 693,66 Kč
KB	2,59 %	444 094,57 Kč	2,59 %	444 094,57 Kč
HYPOTEČNÍ BANKA	2,59 %	521 660,00 Kč	2,59 %	555 332,00 Kč
ČMSS	2,59 %	488 564,00 Kč	2,59 %	488 564,00 Kč
RAIFFEISENBANK	2,39 %	501 264,80 Kč	2,39 %	501 264,80 Kč
ČESKÁ SPOŘITELNA	2,49 %	433 300,00 Kč	2,49 %	433 300,00 Kč
ČESKÁ SPOŘITELNA	2,49 %	429 400,00 Kč	2,49 %	429 400,00 Kč
ČSOB	2,49 %	426 060,00 Kč	2,49 %	426 060,00 Kč

Zdroj: podklady uvedených bank, vlastní zpracování

8.2 Americké hypotéky

Jako další možnost financování jsou americké hypotéky, často uváděné jako hypotéky na cokoliv. Jejich přehled je v tabulce č. 19. Barevně je vyznačen produkt s nejnižší nabízenou úrokovou sazbou a nejnižší cenou za úvěr. Je zde hodnocen pouze mobilní dům, neboť financování domu touto metodou není efektivní.

Tabulka č. 19: Americké hypotéky

AMERICKÁ HYPOTÉKA				
BANKA	DŮM		MOBILHEIM	
	sazba	cena úvěru	sazba	cena úvěru
KB			4,49 %	292 745,04 Kč
HYPOT. BANKA	4,79 %	555 160,00 Kč	4,79 %	272 221,00 Kč

Zdroj: podklady uvedených bank, vlastní zpracování

Tento produkt byl pro možnost financování výstavby a pořízení bytu zamítnut z důvodu výše úrokové sazby. Jedná se pouze o model k financování části bydlení, neboť některé banky mobilní bydlení nechtějí financovat podobnými produkty vůbec vzhledem k tomu, že se nejedná o stavbu spojenou pevně se základem.

8.3 Spotřební úvěr

Jako jediná možnost financování mobilního bydlení pomocí cizích zdrojů přichází v úvahu spotřební úvěr. Pro tento investorský záměr však je možné získat jen část prostředků na pořízení tohoto typu, a nikoliv na celý záměr. Přehled spotřebních úvěrů je v tabulce č. 20. Barevně je vyznačena nejnižší nabízená úroková sazba a nejnižší cena za poskytnutí úvěru.

Tabulka č. 20: Spotřební úvěr

ÚVĚR SPOTŘEBNÍ		
BANKA	MOBILHEIM	
	sazba	cena za úvěr
RAIFFEISENBANK	3,79 %	282 886,00 Kč
ČMSS	5,10 %	308 300,00 Kč

Zdroj: podklady uvedených bank, vlastní zpracování

8.4 Stavební spoření

Dalším využívaným produktem je stavební spoření. Zde v tabulce č.21 je namodelován meziúvěr ze stavebního spoření. V tomto případě není vyznačena nejnižší úroková sazba a cena za úvěr, neboť jde o jeden produkt s rozdílnými fázemi, během kterých se sazba mění.

Tabulka č. 21: Stavební spoření

MEZIÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ				
BANKA	BYT		DŮM	
	sazba	Zaplaceno v dané fázi	sazba	Zaplaceno v dané fázi
ČMSS 1.FÁZE	1,90 %	671 676,30 Kč	1,90 %	671 676,30 Kč
ČMSS 2.FÁZE	3,50 %	795 200,00 Kč	3,50 %	795 200,00 Kč
ČMSS RPSN	2,80 %		2,80 %	
Cena za úvěr		466 876,30 Kč		466 876,30 Kč
Cena za úvěr po daňové úspoře		388 748,50 Kč		388 748,50 Kč

Zdroj: podklady uvedených bank, vlastní zpracování

8.5 Shrnutí

V této kapitole bylo uvedeno v jakých částkách se pohybují ceny za poskytnutí cizích zdrojů u jednotlivých produktů. Také byli uvedeny poskytované sazby pro porovnání s udávanou sazbou, kterou měsíčně zveřejňují různé stránky například jako www.hypindex.cz a podobné. Z uvedených příkladů v předcházejících podkapitolách vychází nejlépe možnost využití meziúvěru ze stavebního spoření k financování domu či bytu. V případě, že investor nemá naspořené prostředky nebo nechce využít tohoto produktu, může být příjemnou možností hypotéka. Cena úvěru ze stavebního spoření po daňové úspoře je 388 tisíc Kč, před tímto zvýhodněním činí však 466 tisíc Kč. Právě částka před daňovou úlevou je srovnatelná s průměrnou cenou za hypotéku. Cena za hypotéku činila lehce přes 400 tisíc Kč u nejlevnějšího produktu. U nejdražšího potom 521 tisíc Kč, navíc u úvěru ve výši jednoho milionu, což je tedy přibližně polovina požadované částky a pětina celkové částky objektu (u RD včetně pozemku). Ve skutečnosti to však při příjmu rodiny například 36 000 Kč měsíčně, tvoří roční výši platu bez předpokladu spotřeby prostředků (výdajů za energie, stravu a podobně). Cena spotřebního úvěru tvoří také přibližně polovinu požadované částky. Navíc spotřební úvěr má až dvounásobnou výši oproti úvěru u hypotéky a tak je pro financování bydlení nevhodný, přípustný je pouze pro financování mobilního bydlení. Jedním východiskem této situace by bylo, aby si investor na bydlení našetřil své vlastní zdroje, ale za čtyři roky by na nájemném zaplatil ty prostředky, které si účtuje banka za celou dobu splácení. Pokud si je investor jistý svou schopností splácet a zajistit potřebné prostředky pro umoření dluhu je využití hypotéky či stavebního spoření vhodnou volbou. Pro investora, který se bojí po několik let stát dlužníkem je nejlepší volbou celou částku našetřit.

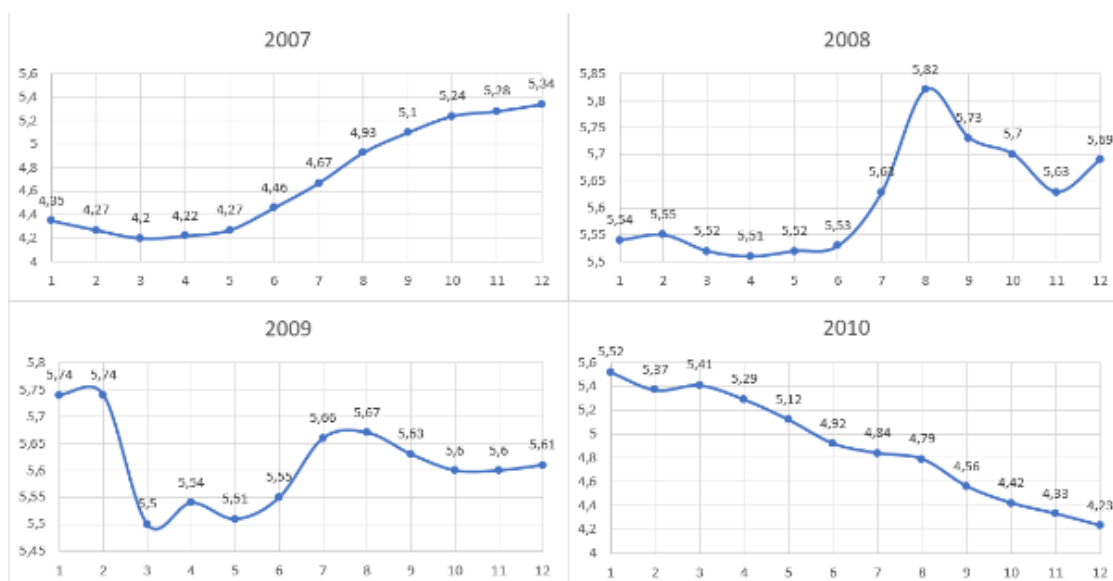
9 ÚROKOVÁ SAZBA V PRŮBĚHU LET, ZHODNOCENÍ INVESTICE S OHLEDEM NA ÚROKOVOU SAZBU

Úroková sazba je jeden z hlavních nástrojů bankovních ústavů, kterým zhodnocují svou činnost. Jednotlivé banky nechtějí poskytovat hodnoty sazeb jenž poskytují, neboť je to pro ně velmi citlivé. Představa, že by sdělili hodnotu minimální a maximální poskytnuté sazby v určitém časovém období je pro finanční subjekty zřejmě tak ohrožující, že se tak téměř nikdy nestane. Pokud jsou tyto subjekty ochotny nějakou hodnotu sdělit bude to hodnota průměrná nebo modus. Modus je například podle www.matematika.cz definován takto: „*Modus souboru hodnot představuje hodnotu, která se v daném souboru vyskytuje nejčastěji.*“ [18] V dnešním světě je většina věcí založena na prodeji, kdo umí prodat je samozřejmě lepší. Tato situace vede k tomu, že pro získání lepšího postavení jsou prodejci (makléři, finanční poradci, bankovní poradci a obchodníci obecně) popoháněni touhou po úspěchu tím, že často lžou. Pokud jste poradcem v bance (prodejcem určitého bankovního produktu ze kterého získáváte ohodnocení) a máte možnost přesvědčit velmi bonitního klienta, který by pro společnost, kterou reprezentujete představoval jistý přísun prostředků a určitou prestiž, slíbíte mu také „zaručeně nejnižší úrokovou míru“ a dodáte mu tím tak pocit jedinečnosti a výjimečnosti. Klient odejde spokojený a nadšený, po týdnu si ze zvědavosti otevře internetový vyhledávač a zjistí, že jeho banka, která ho ujišťovala nejlepší úrokovou sazbou, jenž v daném období poskytla, přidělila jinému klientovi sazbu ještě nižší. Samozřejmě by to nebylo příjemné nikomu a mohli by s tím být spojené i nepříjemnosti čemuž se chtějí finanční ústavy vyvarovat. Pokud banka vydá průměrnou hodnotu, tak bude tento bonitní klient spokojený, jak výhodnou nabídku uzavřel, průměrní klienti budou rádi, že jsou průměrní a ti co mají vyšší sazbu budou rozzlobení.

9.1 Vývoj úrokových sazeb od roku 2007 do roku 2017

Z poskytnutých sazeb vytváří portál www.hypoindex.cz jakousi databázi, jenž je v této části práce zpracována pro lepší přehlednost a grafické vyjádření.

Vývoj úrokové sazby během roku 2007-2010 je znázorněn na obrázku č.35. Sazba v roce 2007 měla v prvním čtvrtletí sestupnou tendenci k hodnotě 4,2 (což bylo minimum pro daný rok), ale již od dubna se mírně zvyšovala, od května přibližně o dvě deseti každý měsíc až do října, kdy vývoj opět zpomalil zhruba o 0,05. V tomto roce nejvyšší nárůst sazby proběhl mezi červencem a srpnem a to o 0,26. Maximální hodnota sazby nastala v prosinci, kdy se udávala v hodnotě 5,34. V roce 2008 byl vývoj téměř konstantní, a to až do července, kdy se sazba začala zvyšovat a v srpnu se vyšplhala až o 0,2 a o tento nárůst se snížila až v listopadu, ale v prosinci už opět stoupala, a to až k 5,7 %. Minimální sazba byla v dubnu s 5,51 % a maximální sazba v srpnu, kdy činila 5,82 %. Na začátku roku 2009 kopírovala ještě předchozí vývoj (dosahovala svého maxima v tomto roce) a v březnu spadla o 0,24 na hodnotu 5,5 %, která byla minimem v daném roce. Po zbytek roku měla mírně kolísavý vývoj největší meziměsíční výchylka se pohybovala v hodnotě 0,1. Rok 2010 měl v oblasti úrokové sazby sestupnou tendenci a její hodnota plynule klesala a v prosinci dosahovala 4,23 %, což bylo její minimum. Maximální sazba měla 5,52 %. Během přehledu v letech 2007 až 2010 se sazba v první půlce sledovaného období navyšovala a ve zbylé polovině začala postupně klesat. Nejvyšší rozdíl minimální a maximální sazby byl zaznamenán v roce 2010 a to 1,29 %.



Obr. č. 35: Sazba v letech 2007-2010

Zdroj: <http://www.hypoindex.cz>, obrázky vlastní

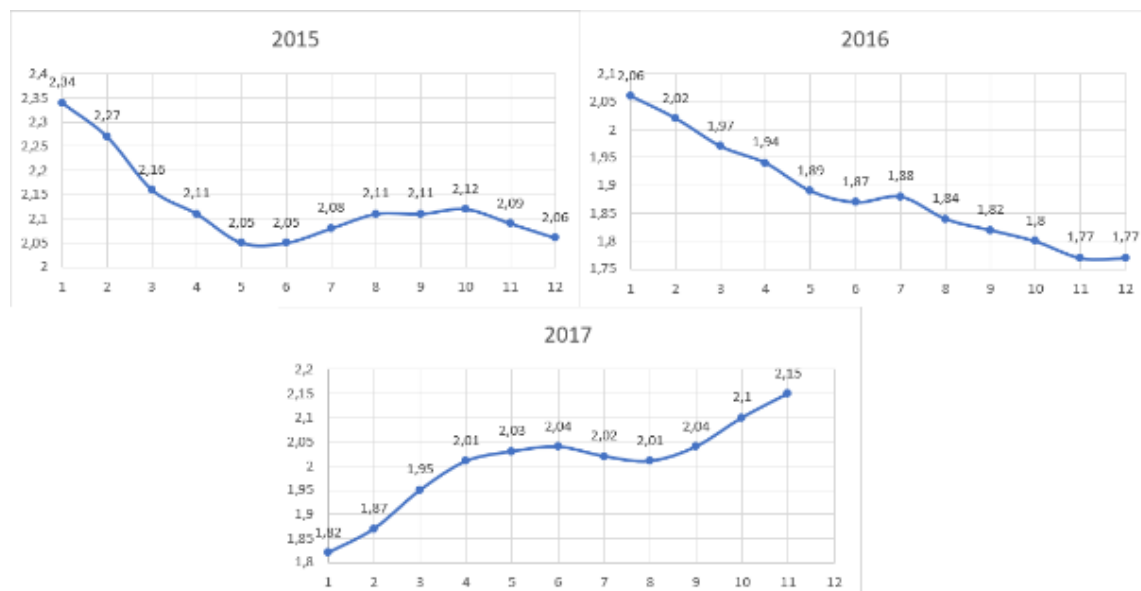
Vývoj úrokové sazby během roku 2011-2014 je znázorněn na obrázku č. 36. V roce 2011 a 2012 byl vývoj sazby plynulý sestupný kdy z maximální hodnoty 4,28 jenž dosahovala v dubnu roku 2011, sestoupila na minimální 3,17 % v prosinci roku 2012. Výraznější sestup byl v roce 2011 kdy rozdíl mezi maximální a minimální hodnotou činil 0,72 (v roce 2012 0,53). V roce 2013 měla sazba výrazně kolísavější průběh, kdy v první polovině roku klesala a to o 0,26 za pololetí, a v druhé polovině roku pozvolněji rostla o 0,14 (do listopadu, do prosince o 0,11). V průběhu roku 2014 se vývoj sazby ustálil a převzal sestupný charakter, kdy sazba klesla z 3,08 na 2,37. V letech 2011 a 2014 činil rozdíl sazeb 0,7 (0,72 v roce 2011, 0,71 v roce 2014) a byl tak nejvýraznější změnou úrokové sazby ve sledovaném období.



Obr. č. 36: Sazba v letech 2011-2014

Zdroj: <http://www.hypoindex.cz>, obrázky vlastní

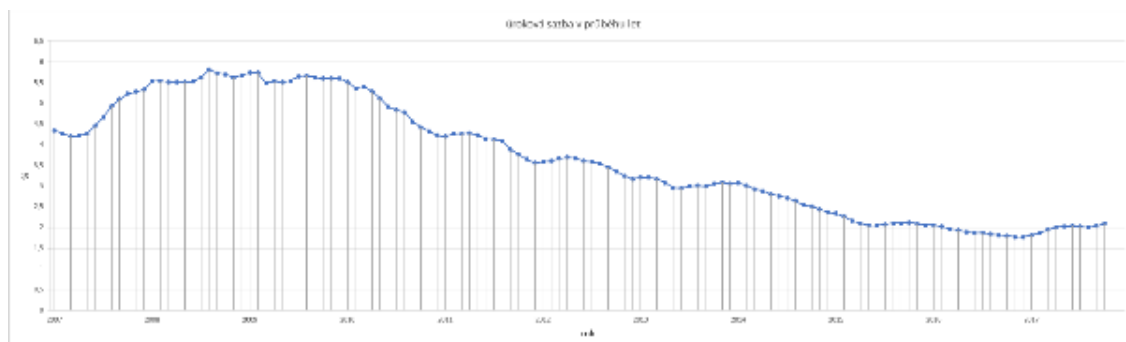
Vývoj sazby během roku 2015-2017 je znázorněn na obrázku č.37. První pololetí roku 2015 mělo sestupnou tendenci, kdy sazba poklesla o 0,29 od ledna do června. V druhé polovině roku se velmi mírně navýšila, ale ke konci roku se vrátila k minimální hodnotě. V roce 2016 nastalo historické snížení úrokové sazby, když z 2,06 spadla její hodnota na 1,77. Rozdíl je sice mírný a to 0,29, ale jedná se o prozatím nejnížší úrokovou sazbu v celém sledovaném období. V lednu roku 2017 se sazba nepatrně zvýšila na úroveň hodnoty z října 2016 a její vývoj začal růst podobným tempem jako pokles v předešlých letech. V roce 2017 rozdíl činil 0,33 k měsíci listopadu.



Obr. č. 37: Sazba v letech 2015-2017

Zdroj: <http://www.hypoindex.cz>, obrázky vlastní

Celkový vývoj úrokové sazby v období od roku 2007 do roku 2017 je uveden na obrázku č.38. Jak lze vidět na obrázku úroková sazba ve sledovaném období převážně klesala. Do jejího vývoje se pravděpodobně promítla ekonomická krize začínající v letech 2008 a trvající do roku 2010. Od začátku roku 2007 do první poloviny roku 2009 měla sazba výrazně kolísavý vývoj, v celkovém důsledku navyšující. Od tohoto okamžiku se začala ekonomika stabilizovat a započal sice kolísavý ale pozvolný pokles úrokových sazeb, a to z téměř 6 % na 3 %. Od roku 2014 se stabilizoval v pozvolnější a plynulejší pokles, a to do konce roku 2016, kdy sazba padla na své historické minimum, od kterého se odrážela a začal její růst. I přesto, že se sazba zvyšuje dosahuje však minimálních hodnot ve sledovaném období a přibližuje se hodnotám v na začátku roku 2016. Pokud investor chce realizovat svůj záměr nemusí se sazby zaleknout, neboť se stále jedná o vcelku nízkou hodnotu a je otázkou času, kdy nastane nové historické minimum a zdali k tomu vůbec dojde.



Obr. č. 38: Úroková sazba v průběhu let

Zdroj: <http://www.hypindex.cz>, obrázky vlastní

Na předešlých grafech byl přiblížen vývoj sazeb, a tak se jejich hodnocení odvíjelo spíše v delším časovém horizontu. Pokud na sazbu bude pohlíženo bodově její minimální hodnoty se vyskytovaly v těchto obdobích:

- 2007–2009–jaro (2× březen, 1× duben)
- 2010–2012, 2014 a 2016 – konec roku (5× prosinec)
- 2013 a 2015–léto (2× červen)
- 2017 – začátek roku (1× leden)

Z tohoto pohledu je tak nejvýhodnější pořizovat cizí zdroje na bydlení ke konci roku, zejména v prosinci. Ve sledovaném období (2007–2017) se minimální sazba objevila právě v prosinci a to pětkrát, což je nejvyšší výskyt.

Maximální sazba se vyskytovala v těchto měsících v daných letech:

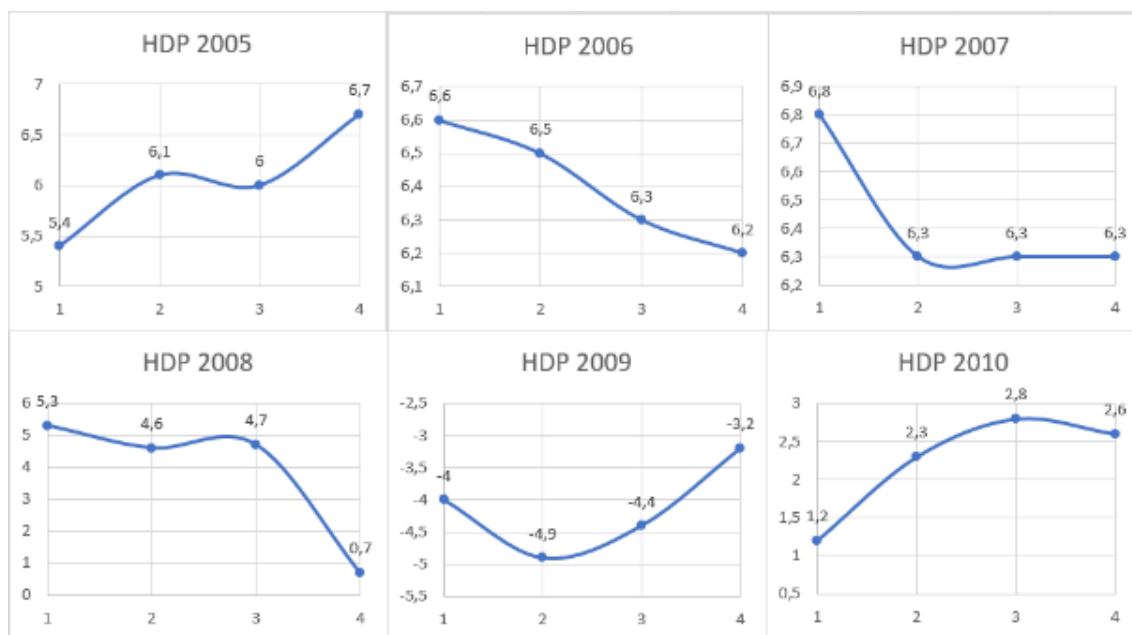
- 2007–prosinec
- 2008–srpen
- 2009–2010, 2013–2016–v lednu, respektive v únoru (6×)
- 2011 a 2012–duben (2×)
- 2017–listopad

Z uvedených měsíců je nejméně vhodné žádat o hypotéky či úvěry v lednu (a únoru), protože ve sledovaném období se právě v těchto měsících úroková sazba pohybovala na svém maximu v daných letech. Vývoj úrokových sazeb je blíže zpracován v příloze č. 3.

9.2 Vývoj HDP

Pro možné lepší porozumění chování sazby bude promítnut vývoj HDP. Tento přehled bude proveden v letech 2005–2017 v procentuálním vyjádření (po čtvrtletí) a potom v letech 2001–2014 v přepočtu na měrné jednotky. Ve čtvrtletním vyjádření je jednotkou % změna HDP oproti stejnému období minulého roku. V ročním přehledu je % změna HDP oproti minulému roku.

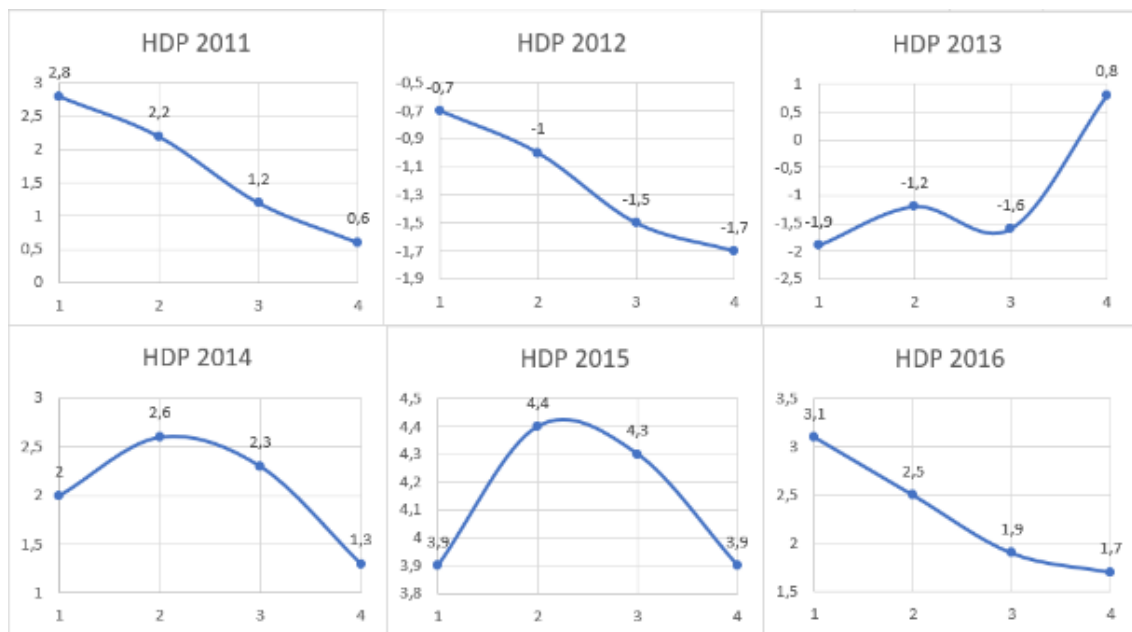
Vývoj HDP v letech 2005–2010 je zobrazen na obrázku č. 39. V roce 2005 HDP rostlo a od roku 2006 začal HDP klesat na 0,7, kdy se jednalo o hodnotu blíží se nule, ale stále ještě kladnou. V roce 2009 se změna HDP v % propadla až do záporných hodnot na -4,9. Začátkem roku 2010 se však hodnoty navyšovaly až nabraly kladných hodnot.



Obr. č. 39: Vývoj HDP v letech 2005-2010

Zdroj: <http://www.finance.cz>, obrázek vlastní

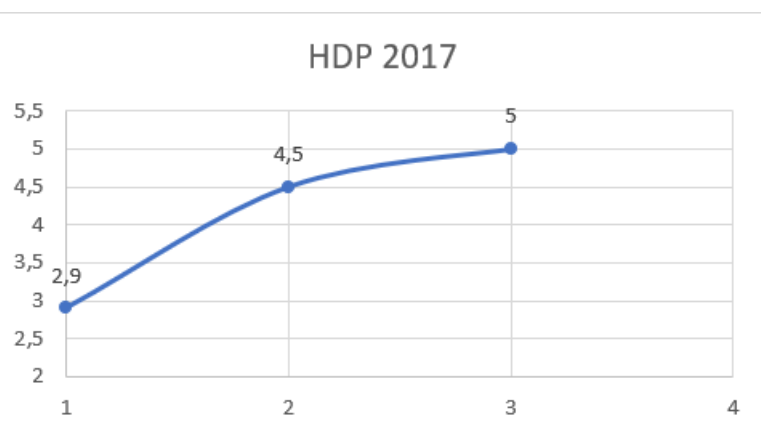
Vývoj HDP v letech 2011–2016 a jeho průběh je na obrázku č.40. Vývoj HDP začátkem roku 2011 začal klesat (až do záporných hodnot) čemuž tak bylo až do března 2013, kdy se opět začal navracet do kladných hodnot. V letech 2014 a 2015 měl HDP kolísavý vývoj, kdy zprvu rostl a potom opět klesal. V roce 2016 vývoj pouze klesal, ale i přesto se během let 2014-2016 nacházel v kladných hodnotách.



Obr. č. 40: Vývoj HDP v letech 2011-2016

Zdroj: <http://www.finance.cz>, obrázek vlastní

Na obrázku č.41 je znázorněn ještě vývoj HDP v roce 2017. Hodnota z 3. čtvrtletí je vydaná k datu 1.12.2017.



Obr. č. 41: Vývoj HDP v roce 2017

Zdroj: <http://www.finance.cz>, obrázek vlastní

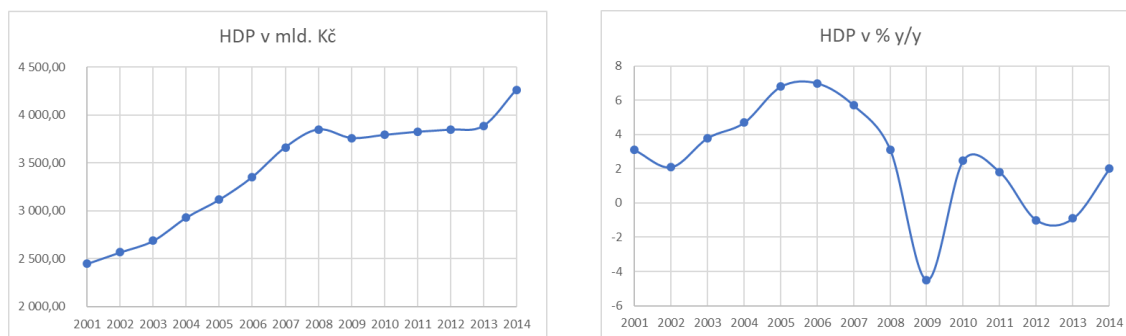
Celkový průběh vývoje HDP v letech 2005-2017:



Obr. č. 42: HDP v průběhu let

Zdroj: <http://www.finance.cz>, obrázek vlastní

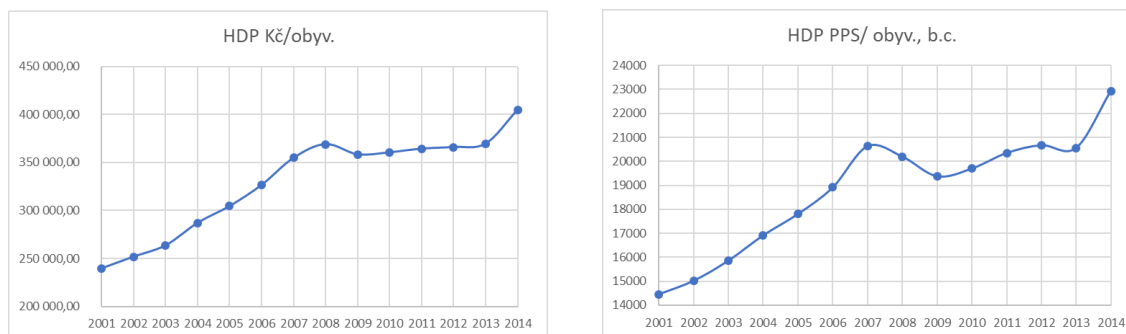
V předešlých obrázcích č.39, č.40 a č.41 je znázorněn vývoj HDP dle procentuální změny v procentech. V obrázku č.42 je ukázán celkový vývoj vycházejících z těchto dat. Vývoj HDP do roku 2008 měl téměř konstantní průběh. Po roce 2008 se začalo HDP mírně snižovat, v půlce roku 2008 však došlo k výraznému poklesu jenž je v grafu zaznamenán. Tento výkyv se okolo března roku 2009 začal vracet, v červnu 2010 se ustálil vývoj a na dané hodnotě byl až do konce roku. Začátkem roku 2011 však začal opět klesat, a to až do ledna 2013, kdy se vývoj HDP odrazil a do března 2014 stoupal. Od března do září však opět poklesl ale hned se opět začal navyšovat a v březnu 2015 už převyšoval výsledky předešlého roku. Po sléze začal HDP opět klesat a počátkem září 2016 dochází k navýšení. Pro další možný pohled na situaci na republikovém trhu následuje studie HDP v jiných ekonomických hodnotách (v miliardách Kč, Kč/obyvatele a PPP – parita kupní síly/obyvatele) v horizontu 2001-2014, který je zobrazen na obrázku č.43. Na tomto obrázku je graficky zobrazen vývoj HDP v miliardách Kč, což je v celkovém měřítku přehlednější než druhý graf, kde je vyobrazená změna HDP v %. HDP v miliardách Kč během sledovaného období rostlo, jen z roku 2008 do roku 2009 byl zaznamenán pokles, který v této jednotce není tak prudký jako na druhém grafu v % změně, kde se pokles výrazně projevil v roce 2009.



Obr. č. 43: HDP v mld. Kč a v % y/y

Zdroj: <http://www.finance.cz>, obrázek vlastní

Na obrázku č.44 je znázorněn vývoj HDP v Kč/obyvatele a na druhém obrázku graf HDP PPS/ obyvatele. První graf kopíruje vývoj HDP v mld. Kč a má tak i podobný vývoj. Na druhém grafu se více projevuje pokles během hospodářské krize v roce 2008.



Obr. č. 44: HDP v Kč/obyv. a v PPS/obyv.,b.c

Zdroj: <http://www.finance.cz>, obrázek vlastní

Bližší informace o vývoji HDP je uveden v příloze č. 4.

9.3 Vývoj úrokové sazby v delším časovém horizontu s ohledem na vývoj HDP

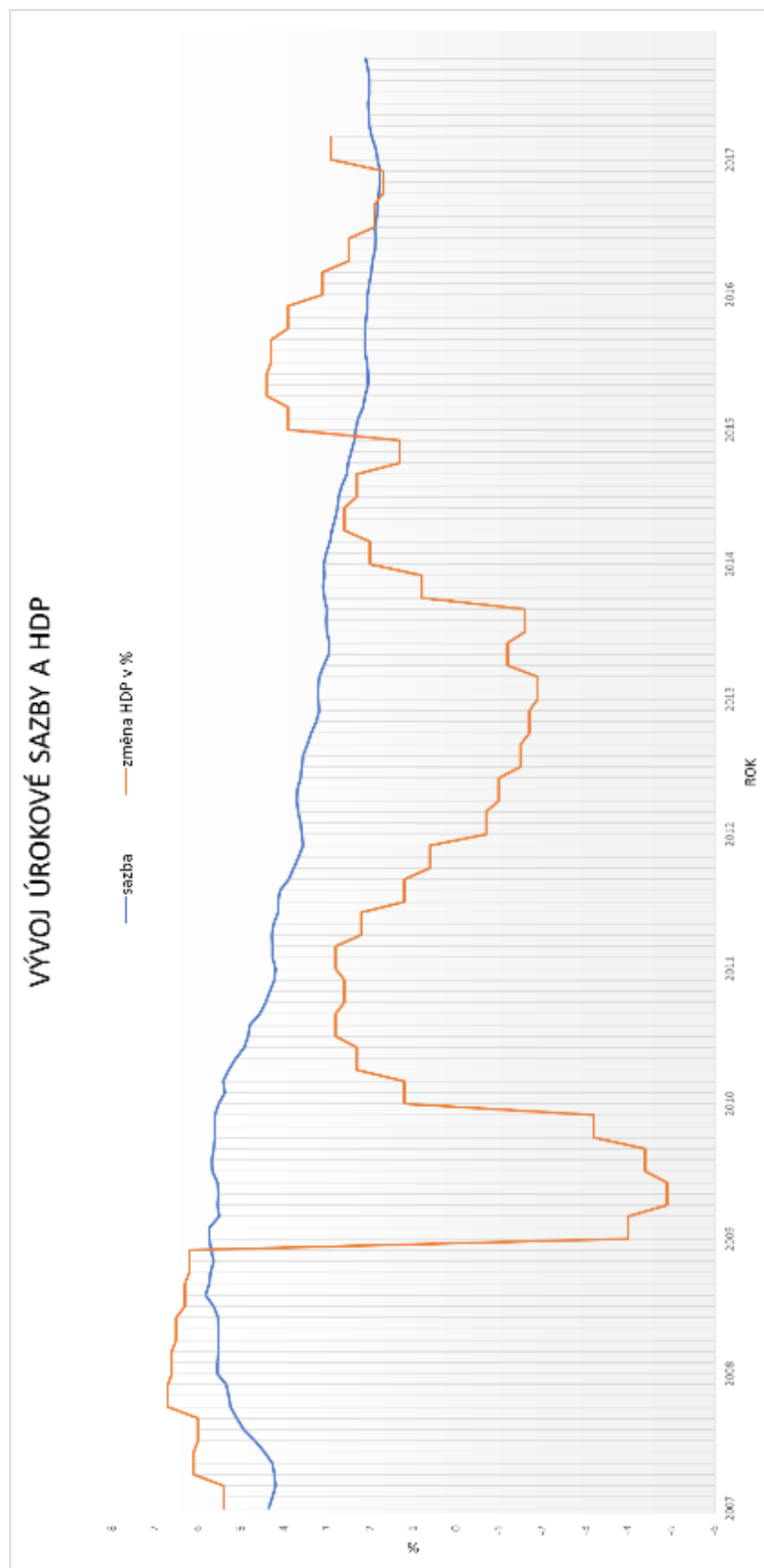
HDP je makroekonomická veličina, sloužící k porovnání ekonomického postavení odlišných hospodářských oblastí, například zemí. Vzhledem k tomu, že je to jedna z nejdůležitějších a nejvíce sledovaných veličin bude porovnávána s vývojem úrokové míry, neboť je předpokládáno, že by měli tyto dvě veličiny spolu souviset. Vztah těchto veličin bude reprezentován křivkami v obrázku č.45. Z ekonomického hlediska by mělo snížení HDP neboli deprese vést k navýšení úrokové sazby (když nejsou finanční prostředky jejich půjčování je dražší, navíc investoři nebudou utrácet, nýbrž prostředky spořit) a opačně když dochází k progresivnímu chování HDP je více volných finančních prostředků a jejich půjčování je tedy levnější. Tato předchozí myšlenka uvažuje HDP jako ovlivňující faktor. Sazba se vztahuje na národ, ne však jako na populaci, ale jako územní celek. Z toho důvodu musí být poměřována právě s HDP, a ne s HNP. Jednou z možností je předpoklad, že snížená sazba vede k investování, to zas k zaměstnanosti, a to k posílení ekonomiky státu. Pokud se sníží úroková sazba a investor začne realizovat svůj záměr ekonomika tím sice posiluje, ale investorovi se zvyšují náklady a nemá ještě výnosy, to vede k nižšímu základu daně, který se přelévá do státní pokladny. Tudíž výkonost ekonomiky státu vzrostla, neboť se navyšují statky i služby, ale čistě z finančního hlediska došlo ke snížení peněžních prostředků, které by jinak mohli být zdaněny. V případě, že investor využívá vypůjčených prostředků platí za ně úrok, který bance vytváří zisk a banka z tohoto zisku pak platí daň. Vzhledem ke komplikovanosti druhé myšlenky bude pro posouzení uvažováno, že HDP ovlivňuje úrokovou sazbu a nikoliv naopak.

Na obrázku č.45 je znázorněno, že do roku 2008 rostla jak sazba, tak HDP, od tohoto roku však poklesla změna HDP a narostla sazba. Tato změna se prohloubila v roce 2009, kdy byl zaznamenán výrazný pokles HDP a důsledkem bylo navýšení úrokových sazeb. K začátku roku 2010 se HDP začalo zvyšovat, a tak se snižovala úroková sazba a tato situace trvalo do konce roku 2010. Od začátku roku 2011 klesala jak sazba, tak změna HDP. Rok 2014 přinesl výraznější změnu růstu změny HDP, ale tato situace se nijak markantně neprojevila na vývoji sazby, která stále plynule klesala. Stejně tak tomu bylo i během let 2005 a 2006 kdy se HDP stále zvyšovalo a sazba rovnoměrně klesala. Ke konci roku 2016 se sazba s HDP střetla a společně téměř půl roku kopírovali vývoj a stejné procentuální hladině. Na začátku roku začala stoupat změna HDP a společně s tím i úroková sazba, která se odrážela od svého minima.

Pro další možnost porovnání následuje obrázek č.46, kde je porovnání úrokové sazby s HDP v miliardách Kč. Toto porovnání je pro lepší znázornění chování těchto veličin, ale pro jeho účely musí být úroková sazba vynásobena tisícem, aby měla srovnatelnou výši s hodnotami HDP. V začátku grafu, to je od roku 2007 ke konci roku 2009 rostlo jak HDP, tak úroková sazba, po roce 2009 mírně kleslo HDP a odstartoval se pokles úrokové sazby. Zatímco HDP od roku 2009 do roku 2014 mělo téměř konstantní průběh, úroková sazba během této doby jeden z nejdelších poklesů ve sledovaném období (samozřejmě měla v průběhu tohoto celkového poklesu i několik růstů, ale ty nebyli tak výrazné ani dlouhodobé). Tento stav byl umocněn v roce 2014, kdy se výrazně začíná navyšovat HDP a úroková sazba tak dále a plynuleji míří k historickému minimu. Ke konci tohoto sledovaného období se sazba odráží a začíná plynule růst a společně s ní roste i HDP. Zatímco graf na obrázku č.45 měl dramatictější průběh HDP, graf na obrázku č.46 je na druhou stranu výstižnější pro představení, protože je jednodušší představit si pohyb peněz (pokud se daří zvyšuje se HDP-prostředky, pokud se nedaří snižuje se HDP-prostředky), než zjišťovat o jakou změnu se jedná. Změny jsou totiž udávány ročně a meziročně, kdy

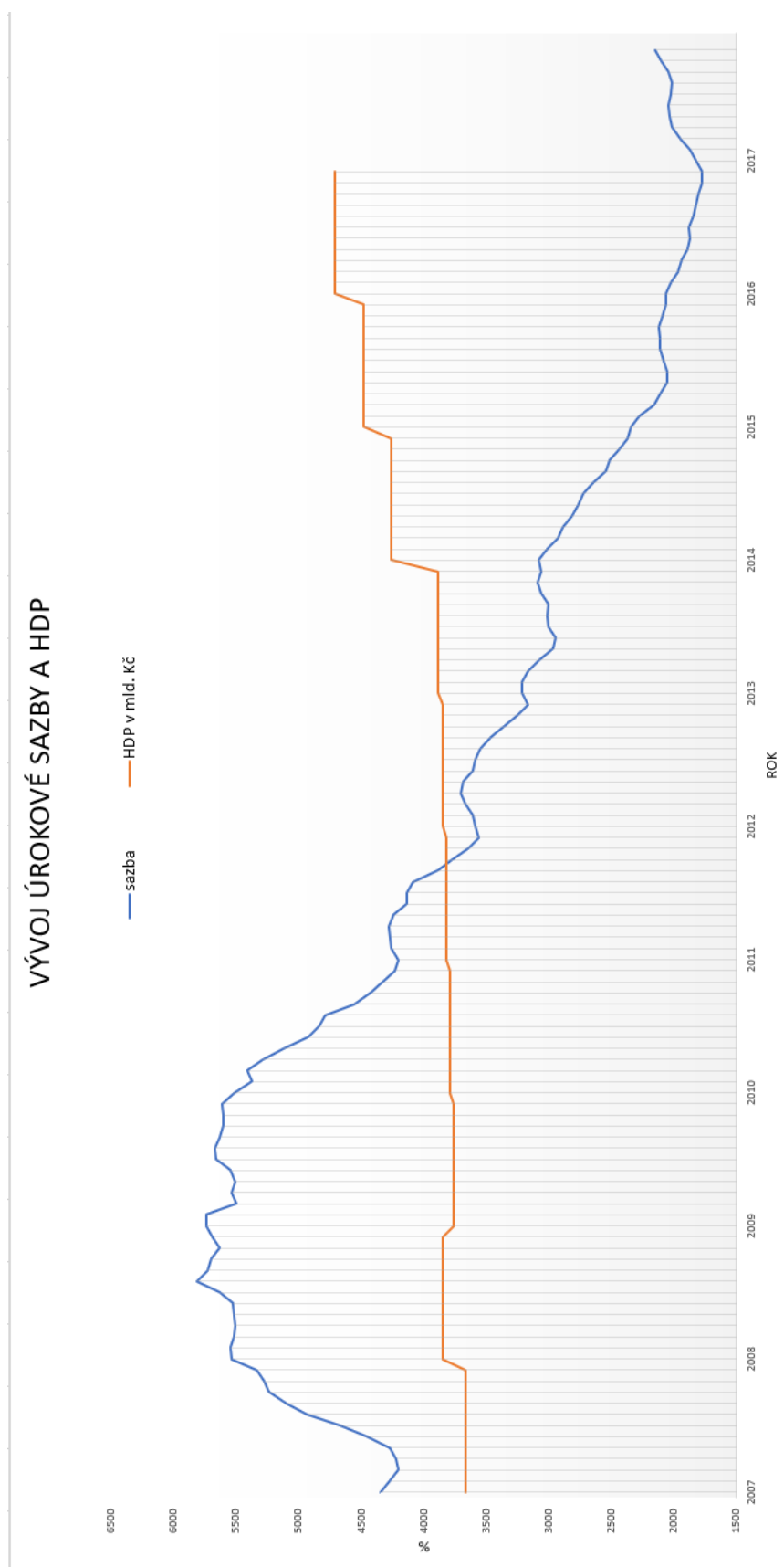
se u roční udává rozdíl oproti minulému roku, zatímco u čtvrtletní se udává rozdíl oproti minulému roku, tak i rozdíl oproti minulému čtvrtletí. Celkové k vývoji HDP na obrázku č.46 se dá říci, že se místní ekonomice daří a její produkce stoupá, do budoucna není avizován výrazný růst úrokové sazby, spíše se jedná o návrat na běžnou hladinu. Makroekonomická situace na trhu má přívětivý charakter a ekonomika je stabilní, navíc její chod silně neovlivňuje chování trhu, na kterém operuje široká veřejnost (vyjma ekonomické krize po roce 2008).

Celkový průběh vývoje HDP a úrokové sazby je zobrazen v příloze č. 5.



Obr. č. 45: Vývoj úrokové sazby a HDP v %

Zdroj: <http://www.finance.cz>, <http://www.hypindex.cz>, obrázek vlastní



Obr. č. 46: Vývoj úrokové sazby a HDP v mld. Kč

Zdroj: <http://www.finance.cz>, <http://www.czso.cz>, obrázek vlastní

10 ZÁVĚR

Cíle této práce byli naplněny. V této práci byly porovnány tři různé investiční objekty k bydlení mladé tříčlenní rodiny. Jednalo se o dva nákladově srovnatelné objekty a jeden nízkonákladový alternativní. Pro pořízení těchto objektů byly namodelovány studie financování pomocí cizích zdrojů.

Nejvhodnější volbou financování bydlení je využití pouze vlastních zdrojů, za něž by investor nikomu neplatil úrok. Pokud však investor nemá celou částku a je bonitní, je vhodné využít nabídek bankovních ústavů. Pro financování domu a bytu v osobním vlastnictví vychází nejlépe v tomto případě využít meziúvěr ze stavebního spoření. Cena za poskytnutí tohoto produktu se pohybuje okolo 388 tisíc Kč. Cena za nejlevnější hypotéku je lehce přes 400 tisíc Kč. V tomto případě je tak vhodnější financovat bydlení právě meziúvěrem ze stavebního spoření s předpokladem, že klient má naspořenou určitou částku. Pokud však investor tuto částku u stavební spořitelny naspořenou nemá, je vhodné využít hypotéku. U hypotéky je důležité sledovat nejen výši úrokové sazby, ale pokud možno i celou částku za poskytnutí úvěru. Samozřejmě dalšími aspekty jsou fixace a poplatky. V mnoha případech právě nízká úroková sazba skrývá dodatečné měsíční poplatky, které sazbu ve finálním poměru navýší na sazbu běžnou.

Ohledně vývoje úrokové sazby se dá jednoznačně říci, že v této době navyšuje svou úroveň. Přesto, že sazba roste není však na úrovni, kde bývala v minulých letech a pouze se odráží od svého historického minima. Investor, který výstavbu plánoval získal hypotéku v loňském roce v úrokovou sazbu 1,75 %. S ročním odstupem lze říci, že se sazby navýšili na téměř 3 %, ale banky poskytují klientům slevy se kterými se dostávají sazby na hladinu 2,5 % a dají se ještě získat i sazby 1,9 %.

Souvislost sazby s vývojem HDP je zcela jistá, avšak se neprojevuje zcela souměrně. Zatímco HDP ve sledovaném období rostlo a sazba by měla klesat není tomu tak. Nejedná se však o významnou chybu ekonomiky na tomto území. Jedná se o to, že během rostoucího vývoje HDP sazba klesala, až se dostala do hodnot, které pro banky nepředstavují požadovanou ziskovost, a tak došlo k plošnému navýšení a umístění na běžné hranici odpovídající trhu.

Investor se nakonec rozhodl pro výstavbu rodinného domu, a to z toho důvodu, že se jedná o samostatné izolované bydlení, získání soukromí a venkovních prostor vhodných pro rodinný život. Mobilní dům by musel klient platit spotřebním úvěrem. Cena spotřebního úvěru při požadované částce, jenž tvořila půl milionu korun dosahovala až 300 tisíc Kč a z toho důvodu nebylo pořízení tohoto typu pomocí cizích zdrojů dále uvažováno. V případě, že by investor chtěl tento typ bydlení platit ze svých zdrojů jednalo by se o rychlé, bezstarostné a nízkonákladové bydlení.

Pokud chce investor požádat o hypotéku je k tomu z uvedeného šetření vhodný prosinec, kdy se sazba nacházela na minimální hranici během roku (a to 5×). Naopak nejméně vhodný je leden, kdy se sazba v několika případech nacházela na své maximální výši (6×).

Závěrem této práce je, že pokud investor plánuje výstavbu, stále nejvhodnější je využití svých vlastních zdrojů. V případě, že tomu tak není, je dobré zjistit jaké možnosti investor má a nabídky si pečlivě porovnat.

11 SEZNAM OBRÁZKŮ:

Obr. č. 1: Vývoj HDP.....	17
Obr. č. 2: Vývoj inflace.....	18
Obr. č. 3: Predikce ekonomického růstu	19
Obr. č. 4: Predikce potencionální produkt a HPH.....	20
Obr. č. 5: Hierarchie úrokových sazeb.....	24
Obr. č. 6: Objem poskytnutých hypoték v ČR.....	36
Obr. č. 7: Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření	36
Obr. č. 8: Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR	36
Obr. č. 9: Úvěry na bydlení 2014.....	37
Obr. č. 10: Vývoj úrokových sazeb 2013/2017	38
Obr. č. 11: Pronájem 1	39
Obr. č. 12: Pronájem 2	39
Obr. č. 13: Pronájem 3	40
Obr. č. 14: Pronájem 4	40
Obr. č. 15: Byt 1.....	42
Obr. č. 16: Byt 2.....	42
Obr. č. 17: Byt 3.....	42
Obr. č. 18: Byt 4.....	43
Obr. č. 19: Byt 5.....	43
Obr. č. 20: Byt 6.....	43
Obr. č. 21: Byt 7.....	43
Obr. č. 22: Dům 1.....	44
Obr. č. 23: Dům 2.....	44
Obr. č. 24: Dům 3.....	44
Obr 25: Pozemek 2.....	45
Obr. č. 26: Fisher mobilní dům	46
Obr. č. 27: Lavaro house	47
Obr. 28: Mobilní dům 1	47
Obr. 29: Mobilní dům 2	48
Obr. č. 30: Půdorys F	48
Obr. č. 31: Půdorys B.....	49
Obr. č. 32: Pohled na RD	50
Obr. č. 33: Exteriér domu.....	50
Obr. č. 34: Půdorys RD.....	51

Obr. č. 35: Sazba v letech 2007-2010	58
Obr. č. 36: Sazba v letech 2011-2014	58
Obr. č. 37: Sazba v letech 2015-2017	59
Obr. č. 38: Úroková sazba v průběhu let.....	60
Obr. č. 39: Vývoj HDP v letech 2005-2010.....	61
Obr. č. 40: Vývoj HDP v letech 2011-2016.....	61
Obr. č. 41: Vývoj HDP v roce 2017.....	62
Obr. č. 42: HDP v průběhu let	62
Obr. č. 43: HDP v mld. Kč a v % y/y	63
Obr. č. 44: HDP v Kč/obyv. a v PPS/obyv.,b.c	63
Obr. č. 45: Vývoj úrokové sazby a HDP v %	66
Obr. č. 46: Vývoj úrokové sazby a HDP v mld. Kč.....	67

12 SEZNAM TABULEK:

Tabulka č.1: Rozvaha.....	12
Tabulka č.2: HDP	14
Tabulka č. 3: Hlavní makroekonomické indikátory.....	19
Tabulka č. 4: Roční úročení	24
Tabulka č. 5: Měsíční úročení.....	25
Tabulka č. 6: Úvěrový trh	26
Tabulka č.7: Finanční zprostředkovatelé	27
Tabulka č. 8: Úvěrový proces	28
Tabulka č. 9: Druhy spotřebních úvěrů.....	33
Tabulka č. 10: Porovnání hypotéka vs. úvěr stavebního spoření.....	34
Tabulka č. 11: Rok 2016 v číslech.....	35
Tabulka č. 12: Přehled nabízených bytů k pronájmu.....	39
Tabulka č. 13: Koupě bytů.....	42
Tabulka č. 14: Koupě domu	44
Tabulka č. 15: Mobilní domy.....	47
Tabulka č. 16: Závěrečné porovnání.....	52
Tabulka č. 17: Vybrané objekty	53
Tabulka č. 18: Hypotéky	54
Tabulka č. 19: Americké hypotéky	55
Tabulka č. 20: Spotřební úvěr	55
Tabulka č. 21: Stavební spoření.....	56

13 SEZNAM VZORCŮ:

Výpočet HNP	1
-------------------	---

14 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

HDP	Hrubý domácí produkt
HNP	Hrubý národní produkt
Kč	Koruna česká
MF	Ministerstvo financí
Mld. Kč	miliarda korun českých
Obr.	Obrázek
RD	Rodinný dům
Sb.	Sbírky
Tab.	Tabulka

15 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] *Ceny bytů a domů podle regionu a velikosti obce* [online]. b.r. [cit. 2017-12-01]. Dostupné z: <https://www.kupnisila.cz/ceny-bytu-domu/>
- [2] *Co je diskontní sazba?* [online]. b.r. [cit. 2017-12-14]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/slovník/diskontni-sazba>
- [3] ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. *Základy financí*. 1. Praha: Grada Publishing, 2011. ISBN 978-80-247-3669-3
- [4] ČNB: *ekonomický vývoj na území České republiky* [online]. b.r. [cit. 2017-12-14]. Dostupné z: https://historie.cnb.cz/cs/menova_politika/prurezova_temata_menova_politika/1_ekonomicky_vyvoj_na_uzemi_ceske_republiky.html
- [5] *Finanční poradna: Jak zaplatit nové bydlení aneb hypotéka versus úvěr ze stavebního spoření* [online]. b.r. [cit. 2017-02-07]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-v-mediich/financni-poradna-jak-zaplatit-nove-bydleni-aneb-hypoteka-versus-uver-ze-stavebniho-sporeni/>
- [6] *Hospodářský vývoj: finance.cz* [online]. b.r. [cit. 2017-12-15]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/makrodata-eu/hdp/hospodarsky-vyvoj/>
- [7] *IJC – mobilní domy: často kladené otázky* [online]. b.r. [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: <https://www.mobilnidomy-kolin.cz/>
- [8] *Jaký bude rok 2017 v úvěrech na bydlení? Sazby porostou* [online]. b.r. [cit. 2017-02-17]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/482997-financovani-bydleni/>
- [9] *Lavaro House s.r.o.* [online]. b.r. [cit. 2017-12-04]. Dostupné z: <http://www.lavaro.house.cz/>
- [10] *Makroekonomická predikce - leden 2017: MFČR* [online]. b.r. [cit. 2017-12-15]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2017/makroekonomicka-predikce-leden-2017-27446>
- [11] *Makroekonomická predikce - leden 2017: MFČR* [online]. b.r. [cit. 2017-12-15]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2017/makroekonomicka-predikce-leden-2017-27446>
- [12] *MF výrazně zvýšilo ochranu spotřebitelů: Ministerstvo financí České republiky* [online]. b.r. [cit. 2017-02-17]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2016/mf-vyznamne-zvysilo-ochranu-spotrebitelu-26753>
- [13] REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK, Petr DVOŘÁK a Jaroslav BRADA. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 2. Praha: Management Press, 1998. ISBN 80-85943-49-2.
- [14] *Růst cen nemovitostí nebude trvat věčně. Kdo s tím nepočítá, zapláče* [online]. b.r. [cit. 2017-12-01]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/rust-cen-nemovitosti-nebude-trvat-vecne-tim-nepocita-zaplace/>
- [15] *Strach ze zákona o úvěru srazil sazbu hypoték na 1,77 procenta* [online]. b.r. [cit. 2017-02-17]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/hypindex-a-prumerne-urokove-sazby-za-listopad-2016-fsf-/pujcky.aspx?c=A161218_101332_pujcky_sov

- [16] *Úroková sazba hypotéky* [online]. b.r. [cit. 2017-02-07]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/hypoteka-urokova-sazba/>
- [17] VLČEK, Josef a KOLEKTIV. *Výkladový lexikon pojmů tržní ekonomiky*. 1. Praha: Victoria Publishing, 1992. ISBN 80-85605-26-0.
- [18] www.matematika.cz [online]. b.r. [cit. 2017-12-08]. Dostupné z: <https://matematika.cz/modus>
- [19] KOZUMPLÍKOVÁ, Lucie. *Management stavebních investic regionů*. Brno, 2016. Disertační. Vysoké učení technické v Brně. Vedoucí práce Doc. Ing. Jana Korytářová, Ph. D.
- [20] *Zákon o dluhopisech č.190/2004 Sb., §28, odstavec 3.*

16 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1	Projektová dokumentace k RD
Příloha č. 2	Nabídky bankovních institucí
Příloha č. 3	Vývoj úrokové sazby
Příloha č. 4	Vývoj HDP
Příloha č. 5	Celkový vývoj HDP a úrokové sazby