



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

OPTIMALIZACE FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

OPTIMIZATION OF HOUSING FINANCE

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Nicol Bortlová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. GABRIELA KOCOURKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2019



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Nicol Bortlová
Název	Optimalizace financování bydlení
Vedoucí práce	Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.
Datum zadání	30. 11. 2018
Datum odevzdání	24. 5. 2019

V Brně dne 30. 11. 2018

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

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

Korytářová, J., Fridrich, J., Puchýř, B.: Ekonomika investic, CERM, Brno, 2002, ISBN 80-214-2089-8

Korytářová, J.: Investování, studijní opora VUT FAST, Brno, 2011

Syrový, P.: Financování vlastního bydlení, Grada, Praha 2004, ISBN 80-247-1097-8

Lukáš V., Kielar P.: Stavební spoření a stavební spořitelny, CERM, Brno, 2009, ISBN 978-80-86929-30-9

Prčík, T.: Stavební spoření v kostce, CERM, Brno, 2002, ISBN 80-86517-29-2S

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Cílem práce je charakterizovat možné způsoby financování nemovitosti a definovat jejich výhody a nevýhody.

1. Definování základních pojmů.
2. Zdroje financování bydlení.
3. Podrobnější charakteristika hypotečních úvěrů a stavebního spoření.
4. Návrh postupu a ceny výstavby konkrétního rodinného domu.
5. Návrh optimálního způsobu financování dané nemovitosti.

Požadovaným výstupem je návrh optimálního způsobu financování výstavby rodinného domu pro konkrétní domácnost.

STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ 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. Gabriela Kocourková, Ph.D.
Vedoucí bakalářské práce

ABSTRAKT

Bakalářská práce se zaměřuje na optimalizaci financování bydlení. Předmětem je najít optimální variantu financování výstavby rodinného domu pro fiktivní manželský pár. Jsou definovány základní pojmy jako je bydlení, finanční zdroje, hypoteční úvěr, stavební spoření. Následující část porovnává výhodnost propočtů hypotečních úvěrů sestavených jednotlivými bankovními institucemi. Dále se zjišťuje, zda je možné výstavbu domu financovat z úvěru ze stavebního spoření. V závěru práce se vyhodnocuje optimální forma financování bydlení.

KLÍČOVÁ SLOVA

Bydlení, finanční zdroje, hypoteční úvěr, stavební spoření, úroková sazba, výstavba

ABSTRACT

The bachelor's thesis deals with optimization of housing finance. The goal is to find the optimal way of financing the construction of family house for fictional married couple. The terms such as housing, financial sources, mortgage loan, building savings are defined. The following part compares advantageousness of the calculations of the mortgage loans made by individual banking institutions. Secondly, it inquires if it is possible to finance the construction of house from a loan from building savings. At the end of the thesis the optimal way of financing the housing is evaluated.

KEYWORDS

Housing, financial sources, mortgage loan, building savings, interest rate, construction

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Nicol Bortlová *Optimalizace financování bydlení*. Brno, 2019. 61 s., 46 s. příl.

Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Gabriela Kocourková, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané bakalářské práce s názvem *Optimalizace financování bydlení* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 24. 5. 2019

Nicol Bortlová
autor práce

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Optimalizace financování bydlení* zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 24. 5. 2019

Nicol Bortlová
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji vedoucí práce paní Ing. Gabriele Kocourkové, Ph.D. za užitečné rady, odborné vedení, vstřícnost a ochotu při konzultacích a zpracování mé bakalářské práce.

Obsah

1	Úvod.....	10
2	Bydlení.....	11
2.1	Typy bydlení.....	12
2.2	Varianty bydlení	12
2.2.1	Vlastní bydlení	12
2.2.2	Nájemné bydlení	13
2.2.3	Družstevní bydlení	13
3	Finanční zdroje pro bydlení	14
3.1	Vlastní finanční zdroje	14
3.2	Cizí finanční zdroje	14
3.2.1	Hypoteční úvěry	14
3.2.2	Stavební spoření	15
3.2.3	Spotřebitelský úvěr.....	15
3.2.4	Dotace	15
4	Hypoteční úvěr	16
4.1	Definice hypotečního úvěru	16
4.2	Hypindex	16
4.3	Rozdělení hypotečního úvěru podle účelu užití	18
4.3.1	Hypoteční úvěry účelově vázané	18
4.3.2	Hypoteční úvěry bez doložení účelu	18
4.3.3	Kombinace hypotečního úvěru se životním pojištěním	18
4.4	Splácení hypotečního úvěru	19
5	Úvěr ze stavebního spoření	21
5.1	Definice stavebního spoření	21
5.2	Stavební spořitelna	21
5.3	Smlouva o stavebním spoření a doba spoření	21
5.4	Státní podpora.....	22
5.5	Úroková sazba	22
5.6	Cyklus stavebního spoření.....	22
5.7	Překlenovací úvěr ze stavebního spoření	24

5.7.1	Podmínky pro založení překlenovacího úvěru	24
5.7.2	Výše překlenovacího úvěru.....	25
5.7.3	Splácení překlenovacího úvěru	25
5.7.4	Možnosti překlenovacího úvěru	25
6	Ostatní způsoby financování	26
6.1	Státní fond rozvoje bydlení	26
6.2	Nová zelená úsporám	26
6.3	Kotlíkové dotace.....	27
6.4	Dešťovka	28
7	Charakteristika modelové situace	30
7.1	Charakteristika investora	30
7.2	Charakteristika rodinného domu	32
8	Možnosti financování bydlení.....	37
8.1	Financování rodinného domu pomocí hypotečního úvěru	37
8.1.1	Československá obchodní banka a.s.	37
8.1.2	Česká spořitelna a.s.....	38
8.1.3	Raiffeisenbank a.s.;	39
8.1.4	Parametry zadání pro modelaci hypotečního úvěru:	39
8.1.5	Financování bydlení hypotečním úvěrem s dobou splatnosti 20 let	40
8.1.6	Financování bydlení hypotečním úvěrem s dobou splatnosti 30 let	47
8.2	Financování rodinného domu ze stavebního spoření	52
8.3	Závěrečné zhodnocení poskytnutých úvěrů	54
9	Závěr	55
10	Seznam použitých zdrojů	56
11	Seznam zkratk	58
12	Seznam tabulek	59
13	Seznam grafů a obrázků	60
14	Seznam příloh.....	61

1 Úvod

Bydlení je součástí života každého člověka. Plní funkci uspokojování lidských potřeb a zároveň zajišťuje pocit bezpečí. Většina lidí si ve svém životě nejméně jednou odpoví na otázku, jakou má představu o svém bydlení. Ať už se jedná o koupi či výstavbu domu, je nutné mít před samostatnou realizací navržený výhodný způsob financování.

Cílem této bakalářské práce je najít optimální způsob financování výstavby rodinného domu pro modelový manželský pár. Vhodný výběr finančních možností proběhne na základě porovnání nabídek orientačních propočetů, které poskytnou jednotlivé bankovní instituce. Práce nejprve popíše teoretickou část, na kterou naváže praktická část.

V teoretické části bude vysvětlen pojem bydlení, k němu pojící se pojmy typy bydlení a varianty bydlení. Poslední z jmenovaných pojmů popisuje rozdíly mezi vlastním, nájemným a družstevním bydlením. Dále budou představeny jednotlivé možnosti financování bydlení vlastními a cizími zdroji. Současný bankovní trh nabízí hned několik možností financování bydlení z cizích zdrojů. V bakalářské práci budou cizí zdroje týkající se financování bydlení popsány v samostatných kapitolách pod názvy hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření a ostatní způsoby financování, kam patří dotační programy Dešťovka, Kotlíkové dotace, Nová zelená úsporám a také Program pro mladé, který je jedním z programů Státního fondu realizace bydlení.

Praktická část bude řešit finanční situaci investorů výstavby domu, z ní se později odvine varianta optimálního financování. Mimo to uvede stručný popis rodinného domu a jeho rozpočet nákladů. Následující dvě kapitoly popíší financování hypotečním úvěrem s dobou splatnosti 20 let a 30 let ve třech odlišných bankovních institucích. Na konci obou kapitol bude provedeno srovnání nabídek od konkrétních bank a ukázán průběh splácení v jednotlivých měsících a letech. Poté prozkoumá možnost poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, pomocí kterého by investoři mohli financovat výstavbu rodinného domu.

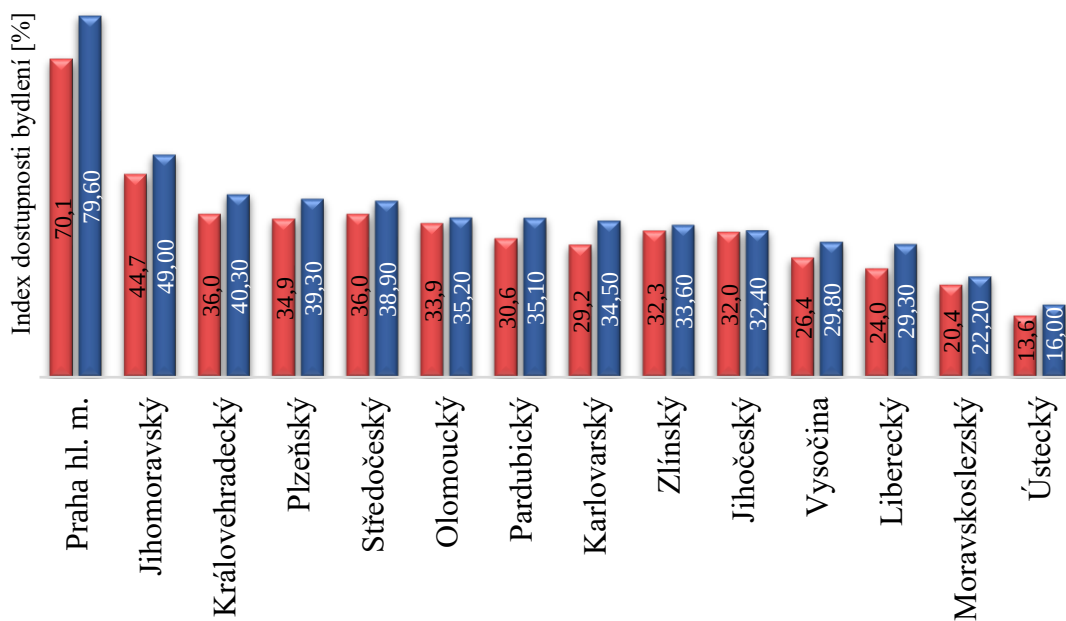
V závěrečné části bakalářské práce bude popsáno srovnání navržených variant a doporučena optimální forma financování výstavby rodinného domu.

2 Bydlení

Bydlení patří mezi základní životní potřeby každého člověka. Je důležité pro rodinné zázemí, ve kterém člověk vyrůstá od svého narození. Zajišťuje pocit bezpečí, soukromí, i zařazení do společnosti.

Při pořizování bydlení se stává rozhodující lokalita jeho umístění, velikost, typ (rodinný dům/byt), dispozice a zejména jeho možnosti financování. Cena vlastního bydlení není nízká, a proto je nutné brát na vědomí, že případný úvěr bude člověk splácet i několik desítek let. Je možné jej získat také darem nebo dědictvím. [1, str. 133]

Následující graf 1 zobrazuje srovnání indexu dostupnosti bydlení v jednotlivých krajích ČR. Vystupují z něj hodnoty vyjádřeny v procentech, a to za prosinec 2017 (červené) a prosinec 2018 (modré). Dále je z grafu zřejmé, že došlo ke zhoršení dostupnosti bydlení, protože se index dostupnosti zvýšil. Může za to i fakt, že se zvýšila hodnota úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Tudíž průměrná česká domácnost vynaložila v roce 2018 na splátku hypotéky 47,5 procent ze svých čistých příjmů.



Graf 1: Index dostupnosti bydlení v jednotlivých krajích ČR [2]

2.1 Typy bydlení

Pojmem rodinný dům se rozumí stavba pro bydlení, jejíž stavební uspořádání je odpovídající požadavkům na rodinné bydlení a zároveň obsahuje přes 50 procent všech podlahových ploch místností a prostorů, které jsou určeny k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží a podkroví.

Byt je definován jako soubor místností nebo jednotlivá obytná místnost. Svým stavebně technickým uspořádáním musí splňovat veškeré požadavky na trvalé bydlení, k nimž je určen. [3, str. 91]

2.2 Varianty bydlení

Každý z nás si pod pojmem „vlastní bydlení“ představí jinou formu bydlení. Mezi základní varianty bydlení se řadí nákup vlastního bydlení nebo pronájem. Finančně výhodnější varianta není obecně stanovena. Při rozhodování je potřeba zvážit, zda bude finančně výhodnější pronájem bydlení včetně všech poplatků, či vlastní bydlení, ke kterému se pojí úroky z úvěru na bydlení, náklady na energie, vytápění, pojištění a údržbu. Rozhodující je ekonomické hledisko na tyto dvě varianty, kdy buď platíme peníze za vypůjčený byt, nebo platíme úroky za koupi domu. Je potřeba zohlednit také dlouhodobou výhodnost, která spočívá v tom, zda se výše nájemného do budoucna bude zvyšovat, snižovat či stagnovat, a jestli se bude měnit cena za nemovitosti, aby nedošlo k platební neschopnosti jedince. [4, str. 9-12]

2.2.1 Vlastní bydlení

Vlastní bydlení je jedním z nejoblíbenějších způsobů bydlení současnosti.

Výhody vlastního bydlení:

- jistá volnost při návrhu dispozice,
- svobodné nakládání s daným objektem,
- vkládáme do něj peníze s pocitem, že jednou bude naše,
- zajišťuje pocit bezpečí i jistoty, že nedojde k předčasné výpovědi pronájmu.

V dnešní době je velmi obtížné najít pronájem, který by vyhovoval všem přáním jednotlivce, natož páru, či celé rodině. Pojí se k tomu několik požadavků na pronájem, jako je například dispozice bytu, finanční náklady na pronájem, dostupnost do škol, zaměstnání apod.

Nutno podotknout, že pořízení vlastního bydlení není zdaleka nejlevnější dostupnou variantou. Banky nabízí velkou škálu úvěrů pro vlastní bydlení. V posledních letech byla úroková sazba nízká, tudíž pořízení vlastního bydlení bylo mnohem jednodušší. Od podzimu roku 2018 úroková sazba úvěrů pro bydlení vzrostla. V budoucnu je výše úrokových sazeb nejistá, ale i přesto je splátka hypotéky poměrně stabilní. U nájmu je velmi nepravděpodobné, že bude jeho výše například po dobu dvaceti let stále stejná.

S ohledem na vývoj cen můžeme tedy říct, že oproti nájmu vychází lépe splátka hypotéky, protože u ní lze odhadnout výše splátky. Pokud dojde ke ztrátě zaměstnání a následné platební neschopnosti hypotečních splátek, přichází klient o bydlení. Banka nemovitost zabaví, poté prodá, čímž splatí úvěr. Případný zbytek finančních prostředků z prodeje nemovitosti zbyde klientovi. Proto je nutné dostatečně promyslet, jaké vlastní bydlení jedinec pořizuje, zda bude schopen splatit úvěr bance. Je potřeba jednat rychle, protože se ceny za bydlení neustále zvyšují a byt nebo dům, který dnes pořídíme, může mít již za dva roky až o 50 % vyšší hodnotu, než za jakou ho pořídíme nyní. [4, str. 9-11]

2.2.2 Nájemné bydlení

Při volbě nájemného bydlení by měl člověk počítat s tím, že peníze, kterými platí nájem, už nikdy neuvidí. A právě proto mnoho lidí nepreferuje nájemné bydlení. Zároveň hrozí riziko, že výše nájemného v budoucnu poroste, tedy nezůstane na hodnotě, na niž jsou jedinci zvyklí. Do budoucna nese pocit nejistoty. Nájemce totiž předem neví, co majitel plánuje s bytem v následujících letech.

Jiní lidé tento typ bydlení berou spíše jako výhodu oproti pořízení vlastního bydlení, kdy jsou nuceni plnit závazek. Při platební neschopnosti smí majitel bytu ukončit smlouvu o pronájmu. Klienti se mohou přestěhovat do bytu s nižším nájmem bez veškerých starostí s prodejem bytu a splácením úvěru na bydlení. Taktéž o všechna pojištění, rekonstrukce, opravy či vybavení se stará majitel nemovitosti.

Nájemné bydlení je vhodné pro lidi, kteří se nechtějí vázat a do budoucna nevědí, jestli na daném místě v určitém městě zůstanou. Jde převážně o studenty nebo lidi, kteří se snaží získat lepší zaměstnání v konkrétním městě a nejsou si jisti, zda v tomto městě budou žít. Může jít také o jedince, kterým banka neposkytla úvěr. [4, str. 11]

2.2.3 Družstevní bydlení

Jedná se o formu nájemného bydlení. Byty či domy jsou ve vlastnictví bytového družstva. Družstevník je tedy členem bytového družstva a zároveň je pouze nájemcem bytu, nikoliv jeho vlastníkem. K bytu vlastní jenom nájemní právo. Z tohoto důvodu družstevník nemůže byt prodat, ani s ním jinak nakládat. Jeho povinností je zajistit písemný souhlas družstva v případě, že chce provést jakoukoliv stavební úpravu či rekonstrukci.

Bytové družstvo je právnická osoba. Určitý družstevní podíl vlastní každý člen bytového družstva. Družstevník má právo převést svůj podíl v družstvu na jinou osobu. Kupující následně nekupuje byt, ale členství v družstvu, stává se tedy družstevníkem. Rozhodne-li družstvo o prodeji bytů, má družstevník výhradní právo k odkoupení bytu, ve kterém žil. Družstevní byt lze financovat pouze družstevní hypotékou nebo překlennovacím úvěrem, protože byt nelze zajistit zástavním právem (které požadují hypoteční banky). U družstevní hypotéky je potřeba dát do zástavy jinou nemovitost, kterou má družstevník v osobním vlastnictví. [5]

3 Finanční zdroje pro bydlení

Vlastní bydlení je možné financovat dvěma způsoby. Buď vlastními, nebo cizími zdroji, případně jejich kombinací. Podrobně jsou tyto typy financování bydlení rozepsány v následujících odstavcích.

3.1 Vlastní finanční zdroje

Pořízení vlastního bydlení obnáší nakládání s velkým objemem peněžních prostředků. Zejména mladí lidé zažívající počátky své pracovní kariéry, jsou okázáni pouze na spoření sjednané i placené jejich rodiči. Vzhledem k tomu, že úspory od rodičů mnohdy nepokryjí celkovou hodnotu vlastního domu či bytu, nemají šanci financovat bydlení z vlastních finančních prostředků. Pokud chtějí bydlet ve vlastním, a přitom se nechtějí upsat u žádné bankovní instituce, jsou nuceni začít spořit. Ovšem spoření na vlastní bydlení trvá řádově i několik desítek let. Zároveň hrozí riziko, že by se vlastního bydlení nemuseli vůbec dočkat, nebo až ve vyšším věku, kdy je pozdě pro případné zakládání rodiny.

Financování bydlení vlastními finančními prostředky zajišťuje jistotu, že nedojde k zadlužení v okamžiku, kdy člověk přijde o práci, a tudíž nemůže splácet úvěr. Vlastní finanční zdroje tedy představují peněžní prostředky, které jedinec získá dědictvím či darem nebo je naopak naspoří v hotovosti nebo na bankovním účtu.

3.2 Cizí finanční zdroje

Častěji používanou formou financování vlastního bydlení je jeho pořízení za cizí finanční prostředky. Umožňuje pořízení bydlení takřka ihned. Jak je již uvedeno v předcházející kapitole 2, v současnosti vychází splácení úvěru (za vlastní bydlení) levněji, než když jedinec či rodina platí nájemné za pronajaté bydlení do cizí kapsy.

Mezi produkty představující cizí zdroje financování bydlení patří hypoteční úvěr (nejpoužívanější), úvěr ze stavebního spoření, spotřebitelský úvěr a dotace. Je nutné posoudit, zda o úvěr žádá jednotlivec nebo například manželský pár. Cena za poskytnuté finance se nazývá úrok. Při výběru úvěru je nezbytné zvážit podmínky úvěru, dobu splácení a způsob poskytování, měnu, ve které je úvěr nabízen, výši a typ úroku, úrokovou sazbu a podmínky ručení. [6, str. 14]

3.2.1 Hypoteční úvěry

V minulosti byly hypoteční úvěry (dále jen hypotéky) poskytovány výhradně k investování do nemovitostí na území České republiky, na jejich výstavbu nebo pořízení. Bylo potřeba zajistit jejich splácení zástavním právem k nemovité věci. Dnes již tato podmínka není platná. Za hypotéky je možné považovat všechny úvěry, jejichž splácení je zajištěno zástavním právem k nemovité věci. Z dané podmínky plyne, že v současnosti hypotéky neslouží jen k investování do nemovitostí. [7, str. 89]

Hypotéky jsou podrobněji popsány v kapitole 4.

3.2.2 Stavební spoření

Stavební spoření je spoření, které slouží k určitému účelu a umožňuje dlouhodobé spoření peněžních prostředků u specializované banky. Během spoření vkladatel získává pravidelný úrok z naspořené částky a má možnost čerpat státní podporu. Po skončení spoření a splnění nezbytných podmínek získává nárok na úvěr ze stavebního spoření, který je účelově vázaný na potřeby spojené s bydlením (např. rekonstrukce, výstavba rodinného domu, nákup pozemku či bytu apod.). Výhodou stavebního spoření je to, že není neovlivňováno peněžním trhem. [7, str. 56]

Stavební spoření je podrobněji popsáno v kapitole 5.

3.2.3 Spotřebitelský úvěr

Díky vysoké úrokové je spotřebitelský úvěr sazbě nejméně výhodnou variantou pro financování bydlení z cizích zdrojů. Je možné jej využít na cokoli (např. na vybavení bytu). Na rozdíl od hypoték a úvěrů ze stavebního spoření, spotřebitelský úvěr nelze uzavřít na stejně dlouhé časové období. U spotřebitelského úvěru není potřeba plnit tak přísné požadavky bankovních institucí, jako u výše zmiňovaných forem úvěrů. Může o něj žádat i člověk, který se právě nachází v registru dlužníků. [8]

3.2.4 Dotace

Dotace jsou státem (nebo územně správními celky či EU) nenávratně poskytnuté prostředky na účel, který musí být předem přesně definován. Podle účelu se dotace dělí na provozní a investiční. Provozní dotace poskytuje stát nebo územně správní celek na úhradu provozních nákladů (např. slevy jízdného pro studenty). Investiční dotace slouží k pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku. [6, str. 18]

Dotace pro bydlení jsou podrobněji popsány v kapitole 6.

4 Hypoteční úvěr

4.1 Definice hypotečního úvěru

Definice hypotečního úvěru je uvedena v zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb., v aktuálním znění, v souvislosti s pojmem hypoteční zástavní listy, které jsou definovány jako dluhopisy, jejichž jmenovitou hodnotu a poměrný výnos plně kryjí pohledávky z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek.

V návaznosti na definici hypotečních zástavních listů je v § 28 odst. 3 definován hypoteční úvěr:

„Hypoteční úvěr je úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. Pohledávku z hypotečního úvěru lze zapsat do rejstříku krycích aktiv [§ 32 odst. 3 písm. a)] teprve dnem, kdy se emitent krytých dluhopisů dozví o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci.“

Zdroj: Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., v aktuálním znění [9]

Nutno dodat, že zastavená nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie či státu, který vytváří Evropský hospodářský prostor.

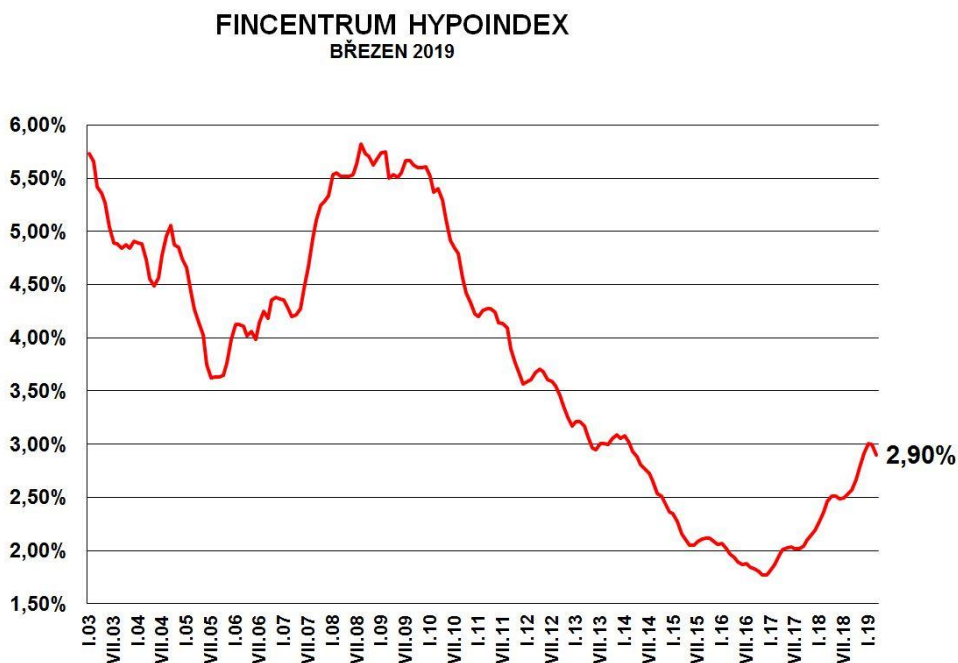
Hypoteční úvěry jsou ze strany banky financovány hypotečními zástavními listy, čemuž odpovídají dluhopisy kryté portfoliem nemovitých věcí, které má daná banka v zástavě. Kromě tohoto principu tzv. řádného krytí existuje tzv. náhradní krytí. To představuje krytí pouze vysoce bonitními a likvidními prostředky banky, což mohou být např. státní dluhopisy, hotovost či vklady u České národní banky. Zaslouhou tohoto kvalitního zajištění se z hypotečního zástavního listu stává jedna z nejbezpečnějších investic, která je lákavá pro investory a tomu odpovídá i nízká úroková sazba. Z toho vyplývá, že pokud má banka levné zdroje, může získat možnost poskytovat hypoteční úvěry s nízkou mírou úročení. V důsledku toho jsou hypoteční úvěry poskytovány s nižšími úroky oproti spotřebitelským či podnikatelským úvěrům. [7, str. 89]

4.2 Hypoindex

Tzv. hypoindex zobrazuje vývoj průměrných úrokových sazeb nově poskytnutých hypotečních úvěrů. Hypoindex klasifikuje vývoj cen hypoték v čase. Jde o průměrnou úrokovou sazbu, za kterou jsou poskytovány v určitém kalendářním měsíci nové hypotéky určené pro fyzické osoby. Váhy znázorňují objemy poskytovaných úvěrů.

Následující banky poskytují vstupní data pro výpočty: Air Bank, Česká spořitelna, ČSOB, Equa Bank, Moneta Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, Sberbank CZ, UniCredit Bank a Wüstenrot hypoteční banka.

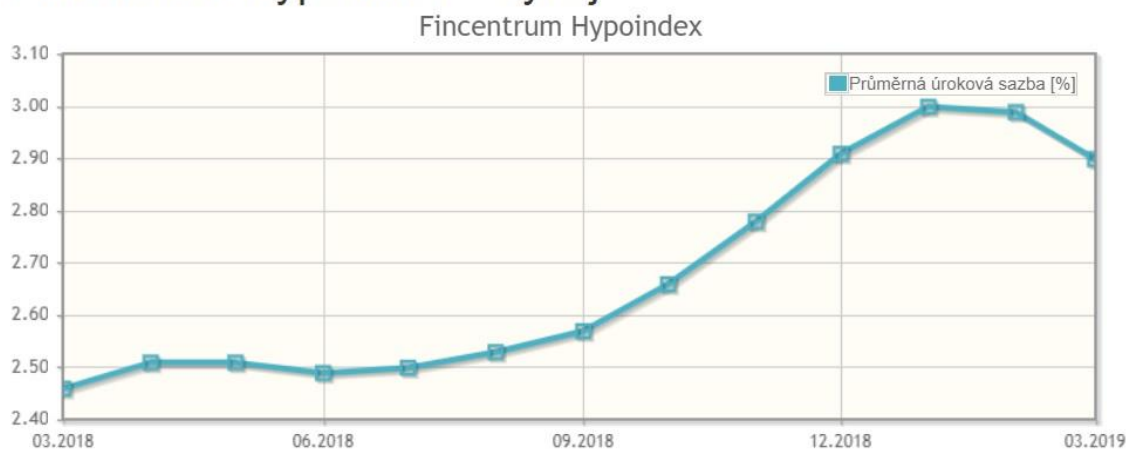
Z grafu je patrná průměrná výše úrokové sazby v březnu 2019, která se pohybuje okolo 2,9 procent. Mnoho bank se rozhodlo pro snížení úrokové sazby, tudíž je nutné pozorně vybírat banku, ve které si klient sjedná úvěr.



Graf 2: Fincentrum hypoindex březen 2019 [10]

Na následujícím grafu je znázorněn vývoj průměrné úrokové sazby v posledních dvanácti měsících (březen 2018–březen 2019).

Fincentrum Hypoindex – vývoj



Graf 3: Fincentrum hypoindex březen 2018–březen 2019 [11]

4.3 Rozdělení hypotečního úvěru podle účelu užití

Hypoteční úvěr je velmi častým zdrojem při pořízování nemovitostí pro bydlení. Může o něj žádat fyzická i právnická osoba, která má povinnost v bance prokázat např. pravidelné příjmy nutné ke splácení úvěru.

Od října 2018 jsou banky povinny posuzovat příjmy žadatelů o hypoteční úvěry. První podmínkou je výše splátky úvěru, která nesmí překročit hranici čtyřiceti pěti procent z celkového čistého měsíčního příjmu. Druhá podmínka říká, že objem všech úvěrů nesmí být vyšší než devítinásobek čistého ročního příjmu žadatele. Banky již neposkytují tzv. stoprocentní hypotéky. V současnosti smí půjčit nejvýše osmdesát procent z celkové (odhadované) ceny nemovitosti. Zbýlých dvacet procent z odhadní ceny musí mít žadatel naspořen v hotovosti či na bankovním účtu.

Na základě těchto aspektů banka posoudí, zda je žadatel bonitní. V kladném případě stanoví podmínky hypotéky. Jde zpravidla o výši úrokové sazby, výši úroku, způsob a dobu splácení a čerpání úvěru, požadované zajištění. [7, str. 92]

Hypotéky můžeme rozdělit do tří skupin na hypoteční úvěry účelově vázané a neúčelové, které označujeme jako americké hypotéky a hypotéky kombinované s kapitálovým životním pojištěním.

4.3.1 Hypoteční úvěry účelově vázané

Účelově vázané hypoteční úvěry znázorňují úvěry vázané na investice do nemovitých věcí. Slouží k zajištění potřeb bydlení, jako je např. koupě družstevního bytu, rekonstrukce bytu v majetku obce či družstva s cílem získání užívacího práva k bytu, složení členského podílu do bytového družstva, zaplacení odstupného uživateli družstevního bytu či uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti apod. Účelovou hypotékou lze financovat koupi či výstavbu nemovitosti, její rekonstrukci nebo modernizaci, refinancovat úvěr na nemovitost, vypořádat majetkové poměry, zaplatit úhradu za převod členských práv nebo členského podílu v bytovém družstvu či kombinaci všech uvedených účelů. [7, str. 90-91]

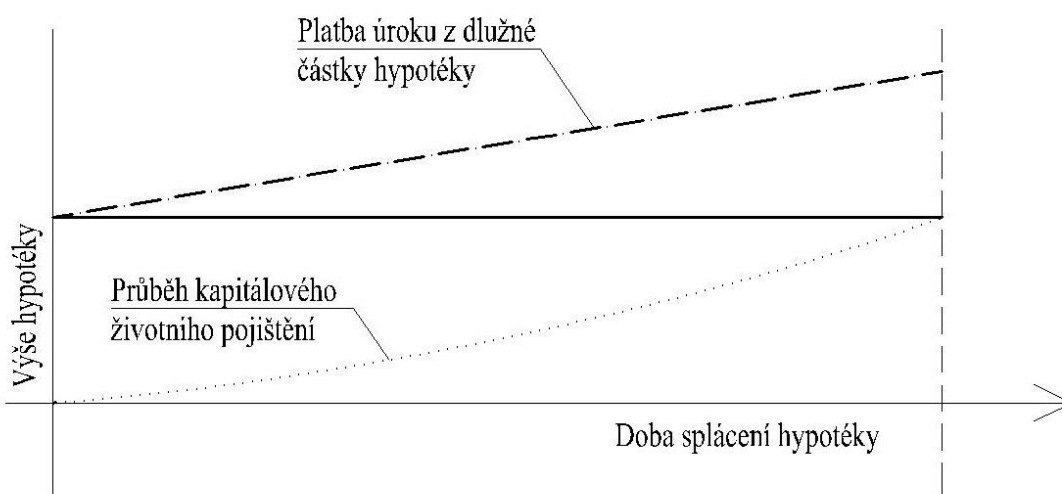
4.3.2 Hypoteční úvěry bez doložení účelu

Poskytnutím neúčelové hypotéky banka nezjišťuje způsob zacházení dlužníka s vydanými peněžními prostředky z úvěru. Běžně se využívají místo spotřebitelských úvěrů, na jejich splacení či jako volné prostředky klienta pro jiné investice. Od účelových hypotečních úvěrů se liší přísnějšími podmínkami pro poskytnutí. Patří mezi ně např. vyšší úroková sazba nebo kratší doba splatnosti. [7, str. 91]

4.3.3 Kombinace hypotečního úvěru se životním pojištěním

Další možností financování investice hypotečním úvěrem je hypotéka kombinovaná. V praxi jde bankám o zajištění konkurenčních výhod, a proto vyvíjejí stále nové varianty hypotečních úvěrů, které mají vysoký rozsah portfolia možností financování

i způsoby, jak zanedbat splácení dluhy. Nejvíce se v této oblasti osvědčil hypoteční úvěr v kombinaci s životním pojištěním. Mezi další možnosti patří např. kombinace hypotéky s investicí do cenných papírů (podílové fondy), nebo se stavebním spořením. Klient zpravidla splácí jen úrok z hypotéky ve výši sto procent, zbylou část finančních prostředků ukládá na vybraný kombinovaný produkt. Díky tomu klient může využívat možnost zhodnocení peněz, které mu plynou z nabízeného produktu. Prostřednictvím převodu kapitálové hodnoty životního pojištění nebo stavebního spoření na účet nesplacené hypotéky je po skončení splatnosti tato hypotéka jednorázově splacena. Výhodou kombinace je úspora částí nákladů na umoření hypotéky vzhledem k výnosu. [7, str. 91-92]



Graf 4: Schéma průběhu kombinace hypotečního úvěru s kapitálovým životním pojištěním [7, str. 92]

4.4 Splácení hypotečního úvěru

Klient banky si sám volí délku splácení úvěru. V případě účelové hypotéky trvá doba splatnosti přibližně 5-30 let. U neúčelové hypotéky je tato doba poměrně kratší, obvykle do dvaceti let. Pokud jde o podnikatelský úvěr, je podstatná předpokládaná doba návratnosti investice a podmínky jednotlivých produktů. Jestli-že klient žádá o občanský úvěr, je pro banku klíčový zejména jeho věk. Zasahuje-li délka splácení do důchodového věku klienta, je nutné k úvěru přidat spoludlužníka mladšího věku. V současnosti je nejčastějším typem anuitní splácení, které je poskytováno fyzickým osobám splácející po celý čas stále stejně vysoké měsíční splátky zahrnující jak úrok, tak jistinu. Mladým lidem, kteří nemají dostatečné finanční prostředky na splácení anuitním způsobem, některé banky nabízí progresivní způsob splácení.

Tento způsob je nastaven tak, že na začátku doby splácení je splátka úvěru nižší, postupem času se splátka zvyšuje, přičemž přeskočí anuitní splátku. Prostřednictvím progresivního způsobu splácení klient v bance zaplatí za úroky více než u anuitního způsobu. Posledním způsobem splácení úvěru je degresivní splácení, které spočívá v tom, že dlužník může na začátku úvěru splácet vyšší splátky. Ke konci splácení úvěru se splátky snižují, což může být pro klienta výhodné hlavně tehdy, chce-li část svých peněžních prostředků použít pro jinou investici. [7, str. 95]

5 Úvěr ze stavebního spoření

5.1 Definice stavebního spoření

Stavební spoření se řídí novelou zákona č. 303/2011 Sb., o stavebním spoření, kde jsou základní podmínky kladoucí důraz na výši státní podpory.

Stavební spoření je účelovým stavebním spořením, kterým stavební spořitelny přijímají vklady od účastníků stavebního spoření, poskytují úvěry těmto účastníkům nebo poskytují příspěvek fyzickým osobám. V posledním případě se jedná o státní podporu, kterou může získat občan České republiky, Evropské unie (nutný průkaz nebo potvrzení o pobytu na území ČR a rodné číslo) nebo fyzická osoba, mající trvalý pobyt na území ČR a vlastní rodné číslo. V případě, že účastník splňuje nejméně jednu z uvedených podmínek po celý kalendářní rok, získává nárok na státní podporu. [7, str. 56]

5.2 Stavební spořitelna

Stavební spořitelnou je banka, která má oprávnění vykonávat výhradně činnosti uvedené v bankovní licenci. Jedná se o tyto stavební spořitelny: Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna a.s., Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. a Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. [7, str. 56-57]

5.3 Smlouva o stavebním spoření a doba spoření

Smlouvou mezi stavební spořitelnou a účastníkem stavebního spoření vzniká poskytnutí stavebního spoření. Uzavřením smlouvy je vytvořen účastníkovi závazek ukládat u stavební spořitelny vklady, jejichž výše je stanovena ve smlouvě. Dále smlouva obsahuje: všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření, prohlášení o žádosti přiznání státní podpory fyzickou osobou, výši úrokových sazeb z vkladů a stavebního spoření, vyhrazení práva stavební spořitelny změnit výši úrokové sazby z vkladů, pokud účastník po splnění podmínek stanovených ve všeobecných obchodních podmínkách nepřijme nabídku na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a současně uplyne šest let od data uzavření smlouvy. Smlouva zahrnuje také podmínky k získání úvěru ze stavebního spoření, které je možné využít výhradně na financování bytových potřeb účastníka i jeho blízkých osob. Účastník je povinen stavební spořitelně oznamovat všechny skutečnosti ovlivňující plnění podmínek smlouvy po celou dobu jejího trvání. Ve smlouvě je zahrnuta výše úplaty nebo způsob jejího stanovení za vedení účtu stavebního spoření a za služby související s jeho vedením. Úplata je platná až do data ukončení doby spoření (nejdéle však 6 let). [7, str. 57-58]

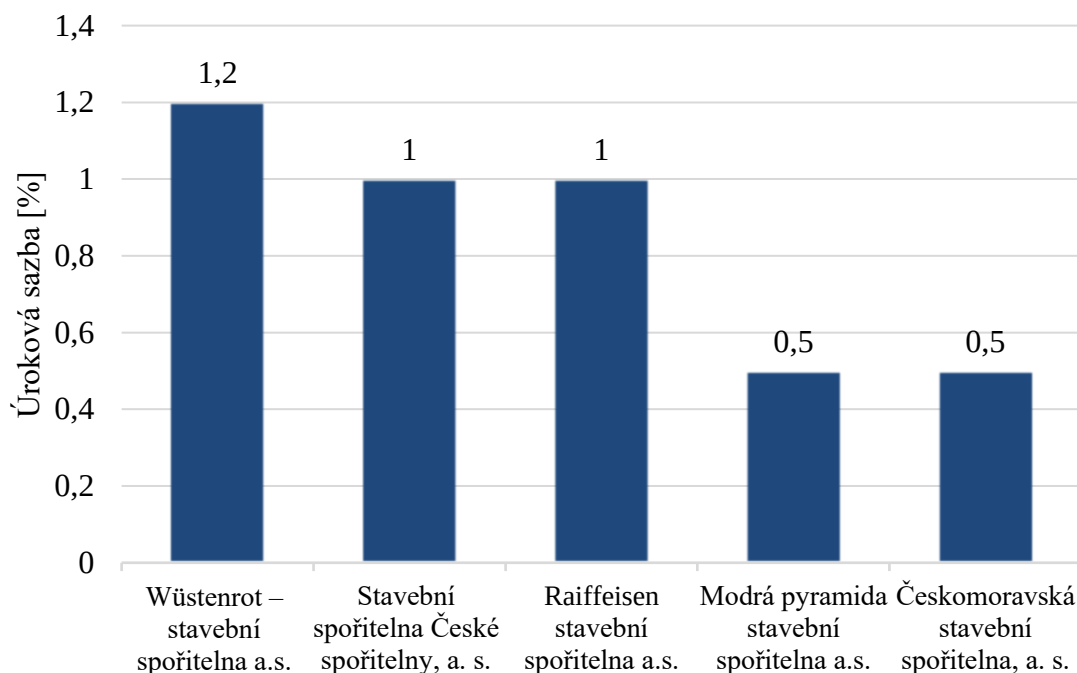
Dnem uzavření smlouvy vzniká začátek doby spoření. Doba spoření končí v den, kdy účastník uzavírá smlouvu o úvěr ze stavebního spoření (nejdříve po skončení čekací doby, která je nejméně 2 roky) nebo po vyplacení zůstatku účtu stavebního spoření účastníka (nejpozději ve dne ukončení smlouvy). [7, str. 59]

5.4 Státní podpora

Státní podpora pro stavební spoření je hrazena ze státního rozpočtu účastníkům, kteří dodržují podmínky zákona formou záloh. Státní příspěvek činí 10 procent z vkladu (včetně úroků) za rok, nejvýše však 2 000 Kč. Doba, během které účastník nesmí manipulovat se svými uspořenými peněžními prostředky, se nazývá vázací doba a trvá 6 let. Účastník může vlastnit více smluv na stavební spoření (i u různých institucí). V tomto případě má nárok na státní příspěvek, který nesmí překročit limitní částku 2 000 Kč.

5.5 Úroková sazba

Úroková sazba stavebních spoření se pohybuje okolo 1,5 – 2,0 procent ročně. U úvěru, který je poskytován v rámci stavebního spoření je úroková sazba pevná po celou dobu splácení, a to ve výši od 4,5 do 5 procent. [7, str. 59]



Graf 5: Základní úrokové sazby stavebních spořitelen [12]

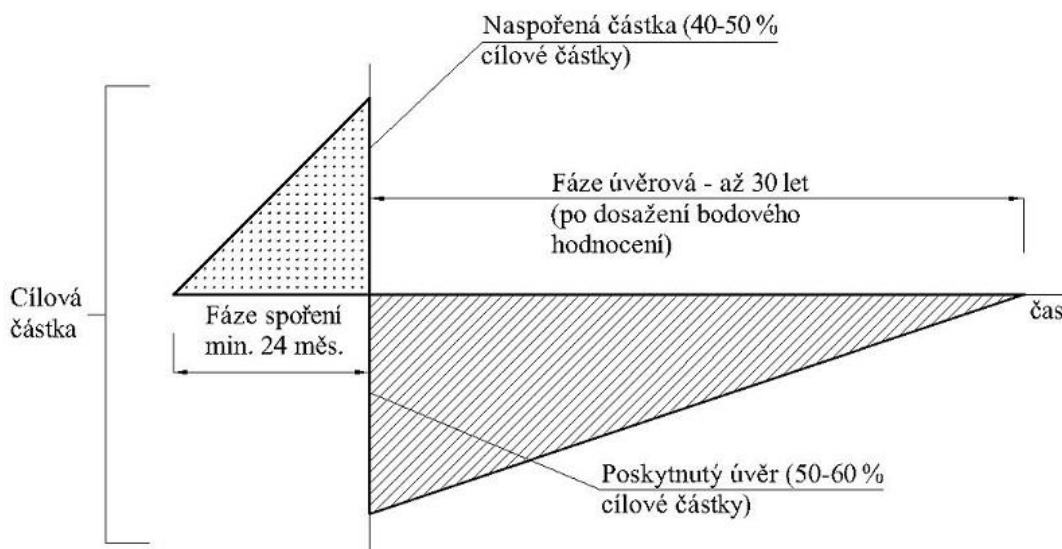
Graf 5 zobrazuje základní úrokové sazby stavebního spoření nabízeného stavebními spořitelnami na současném českém trhu.

5.6 Cyklus stavebního spoření

Cyklus stavebního spoření se dělí na úvěrovou a spořicí fázi. Na základě podmínek, které musí účastník stavebního spoření splňovat, má nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb. Účastník má právo sjednat si úvěr nejdříve 24 měsíců od počátku doby spoření.

Stavební spořitelna umožňuje zažádat o úvěr sloužící k zaplacení nákladů na řešení bytových potřeb i v okamžiku, že účastník dosud nemá nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Účastníkovi pak vzniká povinnost doložit stavební spořitelně údaje o bytové potřebě, na kterou úvěr využil. [7, str. 60]

Graf níže zobrazuje princip stavebního spoření.



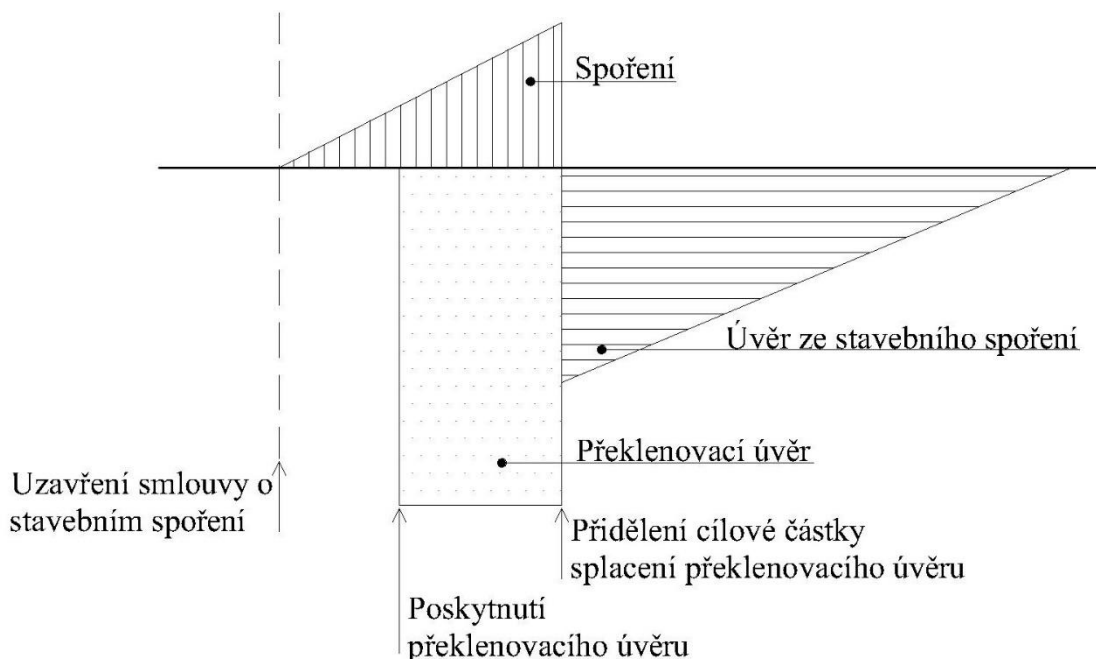
Graf 6: Zjednodušené základní schéma stavebního spoření [7, str. 58]

Úroková sazba z vkladu je po celou dobu spoření konstantní. Pojištění naspořených peněžních prostředků je dáno zákonem. Spoření není věkově omezené. Účastník platí poplatky za vedení spořicího účtu. V případě, že účastník odstoupí od smlouvy stavebního spoření bez čerpání úvěru do šesti let od uzavření smlouvy, ztrácí nárok na vyplacení státní podpory.

Vklady vč. úroků, státní podpora vč. úroků a hodnota poskytnutého úvěru ze stavebního úvěru (cílová částka – uspořená částka se státní podporou; uspořená částka je min. čtyřicet procent z cílové částky) zahrnují tzv. cílovou částku, na kterou se uzavírá smlouva o stavebním spoření. [7, str. 58-59]

5.7 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření

Překlenovací úvěr je dalším produktem nabízeným stavební spořitelnou. Využívá se v situaci, když účastník nesplní podmínky k dosažení řádného úvěru ze stavebního spoření, tedy neukončí fázi spoření. Teprve ve chvíli, kdy získá zmiňovaný úvěr, je ukončena doba k čerpání překlenovacího úvěru.



Graf 7: Princip překlenovacího úvěru [13]

5.7.1 Podmínky pro založení překlenovacího úvěru

Podmínky bankovních institucí, které musí žadatel uvést pro založení překlenovacího úvěru:

- vklad daného procenta cílové částky na účet stavebního spoření,
- zajištění úvěru a prokázání příjmů.

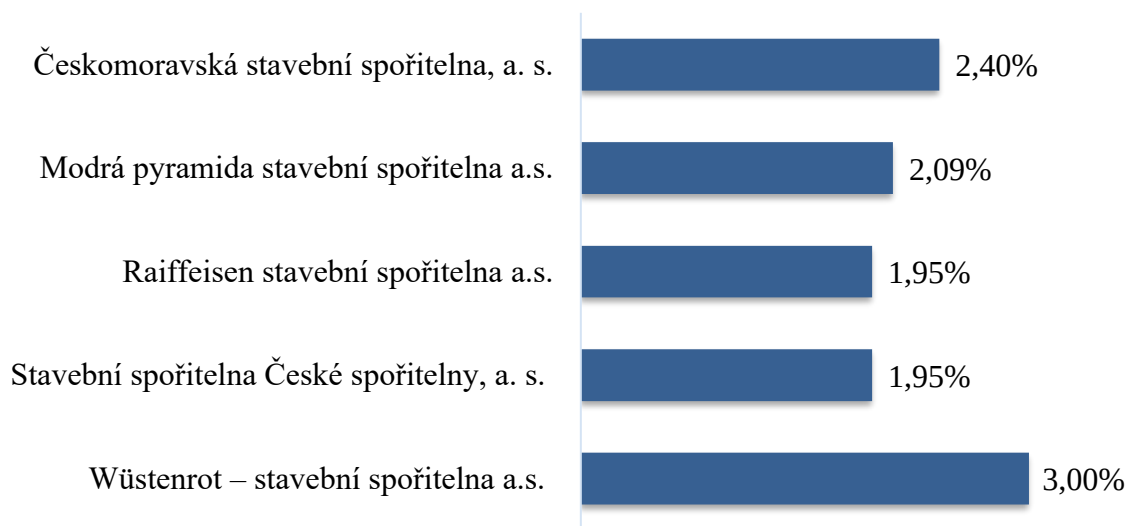
Následně je účastník zařazen do rizikové skupiny a stavební spořitelna mu přiřadí úvěr s úrokovou sazbou.

Stavební spořitelna nejprve rozdělí stavební spoření do dvou částí. První část obsahuje spoření, ve kterém je nutno nadále pokračovat, vkládat smluvené částky na spořicí účet, čímž roste hodnotící částka. Časem účastník získává nárok na poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření. Do této doby je nutné, aby byl spořicí účet vinkulován ve prospěch stavební spořitelny. Druhou částí je překlenovací úvěr, ve které spořitelna účastníkovi poskytne celou požadovanou částku. [14]

5.7.2 Výše překlenovacího úvěru

Stavební spořitelny poskytují překlenovací úvěr výhradně ve výši celé cílové částky. Na rozdíl od obvyklého úvěru může být dražší, protože účastník nehradí úroky jen ze skutečně vypůjčené částky, ale z celé cílové částky. [15, str. 46]

V následujícím grafu 8 jsou srovnány úrokové sazby překlenovacích úvěrů nabízených jednotlivými stavebními spořitelnami.



Graf 8: Srovnání úrokových sazeb překlenovacího úvěru [14]

5.7.3 Splácení překlenovacího úvěru

Postupné splácení není u klasického překlenovacího úvěru možné. Ve chvíli přidělení cílové část je splácen jednorázovou splátkou. Během čerpání úvěru účastník platí úroky z překlenovacího úvěru a zároveň spoří na účtu stavebního spoření. Překlenovací úvěr je splacen vklady naspořenými na účtu stavebního spoření a úvěrem ze stavebního spoření (tzn. cílovou částkou) v okamžiku, kdy je klientovi přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření. Následně splácí úvěr ze stavebního spoření. [13]

5.7.4 Možnosti překlenovacího úvěru

Na trhu se vyskytuje několik variant překlenovacího úvěru. Mimo ten klasický existuje také překlenovací úvěr s konstantními platbami, se zvýšenými úrokovými sazbami nebo splácený překlenovací úvěr. Pro variantu s konstantními platbami je typické, že pravidelná měsíční platba ve fázi překlenovacího úvěru je stejná, jako platba ve fázi ze stavebního spoření. U překlenovacího úvěru se zvýšenou úrokovou sazbou je z této sazby poskytnuta sleva (v čase nemusí být konstantní) pro udělení úvěru ze stavebního spoření. Poslední výše uvedenou možností je překlenovací úvěr splácený postupně. Dílčí možnosti lze sdružovat. Stavební spořitelny nabízí například splácený překlenovací úvěr se zvýšenými úrokovými sazbami a konstantními platbami. [13]

6 Ostatní způsoby financování

6.1 Státní fond rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) se řídí zákonem č. 211/2000 Sb. Jde o právnickou osobu v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj, jejíž účelem je podporovat rozvoj bydlení v České republice v souladu s Koncepcí bytové politiky do roku 2020. Úkolem je spoluvytvářet dobré předpoklady pro růst bydlení, motivovat subjekty působící na trhu s bydlením k péči o bytový fond jak na národní, tak na regionální úrovni. [16]

Jedním z mnoha programů, které SFRB poskytuje je Úvěrový program na pořízení nebo modernizaci obydlí pro mladé do 36 let pečující o dítě do 15 let, který se řídí nařízením vlády č. 136/2018 a je možné ho použít na financování výstavby či koupi rodinného domu s maximální podlahovou plochou 140 m², koupi bytu (s max. podlahovou plochou do 75 m²) nebo na modernizaci obydlí. Výše úvěru je 30 000 – 300 000 Kč na modernizaci obydlí, maximálně 2 mil. Kč na výstavbu rodinného domu (max. 80 procent skutečných nákladů) nebo na koupi rodinného domu (max. 80 procent ceny sjednané vč. ceny pozemku) a nejvýše 1 200 000 Kč na nákup bytu (max. 80 procent ceny sjednané). Výše úrokové sazby je stanovena dle základní referenční sazby Evropské unie pro Českou republiku, minimum je 1 % p. a. s fixací na 5 let.

Splatnost je v případě žádosti o úvěr na modernizaci obydlí nejvýše 10 let, u úvěru na pořízení bydlení nejvýše 20 let. Za úvěr na nákup bytu či rodinného domu ručí žadatel zástavním právem k úvěrované nemovitosti v prvním pořadí, za úvěr na modernizaci musí mít žadatel ručitele (který má věk max. 55 let a průměrný čistý příjem nejméně 15 000 Kč za poslední 3 měsíce) a za úvěr na výstavbu rodinného domu ručí zástavním právem k pozemku a budované nemovitosti v prvním pořadí a vinkulací pojistného plnění.

Výhodou tohoto úvěrového programu je dotace, která činí 30 000 Kč při narození nebo osvojení dítěte (při úvěru na pořízení obydlí). Program platí na celém území České republiky, přičemž jsou zdarma mimořádné splátky a předčasné splacení úvěru. [16]

6.2 Nová zelená úsporám

Nová zelená úsporám je jedním z nejefektivnějších programů v současné době na území České republiky. Zprostředkovává ho Ministerstvo životního prostředí a řídí jej Státní fond životního prostředí ČR.

Tento program mimo jiné zlepšuje stav životního prostředí, podporuje snižování energetické náročnosti obytných budov, výstavbu nízkoenergetických domů apod.

O podporu mohou žádat vlastníci nebo stavebníci (právnícké i fyzické osoby) rodinných i bytových domů.

Z důvodu toho, že se tato bakalářská práce zaměřuje na optimalizaci financování bydlení, uvádí pouze aktuální informace ohledně dotací určených na výstavbu rodinných domů, které program Nová zelená úsporám poskytuje.

Hodnota dotace činí 150 000 Kč, 300 000 Kč nebo 450 000 Kč a závisí na dosažených energetických parametrech budovy. Vyšší dotaci je možné získat pouze v případě, kdy stavebník postaví úspornější dům využívající větší množství energií z obnovitelných zdrojů. Velikost rodinného domu je max. 350 m². Žadatel o dotaci musí být prvním majitelem domu. Pouze dodavatel s příslušným oprávněním může provádět instalaci zdrojů využívajících obnovitelné zdroje energie. Akci je nutné dokončit do třiceti šesti měsíců ode dne přijetí žádosti. [17]

6.3 Kotlíkové dotace

Kotlíkové dotace jsou dalším dotačním programem Ministerstva životního prostředí, které se řadí do Operačního programu Životního prostředí 2014-2020.

Dotační program je určen pro výměnu neekologických kotlů na pevná paliva. O peněžní příspěvek mohou požádat majitele rodinných domů. [18]

Kotlíkové dotace jsou rozděleny do tří výzev. První výzva byla zahájena v červenci 2015 a jejím cílem bylo do konce roku 2018 zajistit finanční příspěvek v maximální částce 127 500 Kč pro každou domácnost, která vymění zastaralý kotel na pevná paliva s ručním přikládáním za ekologický kotel či tepelné čerpadlo. [19]

V březnu 2017 byla spuštěna druhá výzva kotlíkové dotace, jejímž úkolem bylo do konce roku 2019 vyměnit stejné kotle, jako v první výzvě, za tepelné čerpadlo, plynový kondenzační kotel, kotel na biomasu či automatický kombinovaný kotel. Z dotačních prostředků bylo možné uhradit výměnu kotle, jeho instalaci v domě, otopnou soustavu nebo její rekonstrukci, úpravu spalinových cest, zpracování projektové dokumentace. [20]

Třetí výzva zahrnuje výměnu starého kotle (podrobněji viz první výzva) za nový zdroj tepla. Vyhlásí ji kraje nejpozději do 30. 9. 2019. Jednotlivé typy zdrojů tepla i výše podpory jsou uvedeny v následující tabulce.

Zdroj tepla	Výše podpory
Tepelné čerpadlo	úhrada nejvýše 80 % výdajů, maximálně však 120 000 Kč
Kotel na biomasu (automatická dodávka paliva)	úhrada nejvýše 80 % výdajů, maximálně však 120 000 Kč
Kotel na biomasu (ruční dodávka paliva)	úhrada nejvýše 80 % výdajů, maximálně však 100 000 Kč
Plynový kondenzační kotel	úhrada nejvýše 75 % výdajů, maximálně však 95 000 Kč

Tabulka 6.3: Typy podporovaných zdrojů tepla a výše podpory ve 3. výzvě Kotlíkové dotace

Poslední současná výzva má jisté výhody: přispívá v hodnotě 7 500 Kč pro prioritní oblasti a umožňuje kombinaci s programem Nová zelená úsporám, pomocí které získají žadatelé bonus až 20 000 Kč.

Od února do listopadu roku 2019 poskytuje Státní fond životního prostředí prostřednictvím obcí Kotlíkové půjčky. Jde o státní program RESTART, tj. pilotní program bezúročných půjček na výměnu kotle. Kotlíkové půjčky jsou určeny pro domácnosti vybraných krajů (Moravskoslezský, Ústecký, Karlovarský), které nemají dostatek finančních prostředků na výměnu starého kotle. [21]

6.4 Dešťovka

Mezi dotační programy Ministerstva životního prostředí a Státního fondu životního prostředí ČR se řadí také dotační program Dešťovka. Je jedním z projektů Národního programu Životního prostředí.

Prostřednictvím tohoto programu by mělo dojít k motivaci obyvatelstva (záměrně majitelů a stavebníků rodinných a bytových domů) ke snížení spotřeby pitné vody odebírané z povrchových a podzemních zdrojů. Dotační program je platný na celém území ČR. [22]

Žadatelé o dotaci mají možnost, vybrat si ze tří systémů:

- A. Zachytávání srážkové vody na zalévání zahrady:
 - a. Dotace je určena pro stávající domy.
 - b. Rozvod srážkové vody je nutné oddělit od rozvodu pitné vody, čímž je zabezpečeno, že nedojde ke kontaminaci veřejného vodovodu.
 - c. Maximální výše dotace činí 20 000 Kč, navíc je možné získat 3 500 Kč/m³ nádrže, přičemž z dotace se smí uhradit nejvýše padesát procent z celkových výdajů.
- B. Zachytávání srážkové vody pro splachování WC a zalévání zahrady
 - a. Dotace je určena jak pro stávající domy, tak pro novostavby.
 - b. Rozvod srážkové vody veden jako u systému A.

- c. Výše dotace se liší od systému A pouze v maximální výši, která je 30 000 Kč.
- C. Využívání přečištění odpadní vody jako vody užitkové
 - a. Dotace se vztahuje pro stávající i nové domy.
 - b. Rozvod srážkové i předčištěné odpadní vody je nutné oddělit od rozvodu pro pitnou vodu. Tím nedochází ke kontaminaci veřejného vodovodu.
 - c. Maximální výše dotace je 60 000 Kč pro kombinaci s využitím srážkové vody. Bez kombinace s využitím srážkové vody je dotační částka nejvýše 45 000 Kč. Navíc je možné získat bonus 3 500 Kč/m³ nádrže a 10 000 Kč na přípravu projektové dokumentace. Stejně jako u předchozích systému se z dotace smí uhradit maximálně padesát procent z celkových výdajů. [23]

První výzva dotačního programu Dešťovka odstartovala v dubnu 2017. Bylo na ni vyhrazeno 100 milionů korun. Během dvaceti osmi hodin od spuštění byla výzva uzavřena z důvodu naplnění kapacity. O dotaci zažádalo 2 279 žadatelů. Druhá dotační výzva byla vyhlášena v srpnu téhož roku. Tentokrát na ni bylo vyhrazeno 340 milionů korun. Doposud nedošlo k vyčerpání alokace, tudíž zájemci o dotaci mohou v současnost stále ještě žádat. [22]

7 Charakteristika modelové situace

Modelová situace této práce byla zaměřena na zhodnocení finančního stavu mladého manželského páru za účelem získání finančních prostředků na výstavbu rodinného domu, která je plánována v určitém časovém horizontu. Manželé si nejprve stanovili priority a cíle, kterých by v blízkém časovém období chtěli dosáhnout. Následně byla provedena analýza jejich příjmů, výdajů a majetku. Výstupy byly vyhodnoceny a zpracovány do tabulek 7.1, 7.2 a 7.3. V závěru této kapitoly byla představena lokalita, ve které bude výstavba rodinného domu realizována. Dále byl obeznámen rozpočet nákladů na výstavbu domu.

7.1 Charakteristika investora

Investorem výstavby rodinného domu byl zvolen mladý manželský pár. Manželovi je 27 let. Pracuje jako projektant na plný úvazek se smlouvou na dobu neurčitou. Manželka pracující na pozici asistentky ředitele v menší firmě taktéž na plný úvazek se smlouvou na dobu neurčitou, je od manžela o rok mladší. Manželé tvoří prozatím bezdětný pár. Jejich měsíční příjmy uvádí následující tabulka 7.1.

Popis	Čistý měsíční příjem [Kč]
Manžel	30 000
Manželka	20 000
Měsíční příjmy celkem	50 000

Tabulka 7.1: Měsíční příjmy manželů. [Zdroj i zpracování vlastní]

Z tabulky 7.1 je patrné, že čisté měsíční příjmy manželů dohromady činí 50 000 Kč. Manželský pár naspořil 400 000 Kč v rámci společného stavebního spoření. Od rodičů dostal svatební dar 500 000 Kč. Bez tohoto daru by manželé nedostali hypoteční úvěr na výstavbu domu, jelikož by nedosáhli požadavků bankovních institucí, a to naspořených dvacet procent (900 000 Kč) z celkové ceny rodinného domu (4 500 000 Kč).

Finanční prostředky manželů zobrazuje níže uvedená tabulka 7.2.

Finanční prostředky	Částka [Kč]
Dar od rodičů	500 000
Naspořeno na stavebním spoření	400 000
Celkem	900 000

Tabulka 7.2: Finanční prostředky manželů [Zdroj i zpracování vlastní]

Tabulka 7.2 vyjadřuje volné prostředky manželů, které plánují využít společně s úvěrem na výstavbu rodinného domu. Manželé vlastní pozemek, který dostali ve formě svatebního daru od manželovy babičky a plánují na něm výstavbu rodinného domu.

Pro poskytnutí úvěru na bydlení jsou významné jak příjmy, tak výdaje. Manželský pár v současné době žije ve dvougeneračním domě spolu s rodiči od manželky. Ve stejném patře jako manželé, bydlí také manželčina sestra, se kterou se manželé musí dělit o společné prostory jako je obývací pokoj, kuchyňský kout, koupelna a WC. Tímto způsobem manželé uspoří spoustu finančních prostředků, neboť nejsou nuceni platit nájemné za pronajatý byt. Vyúčtování za energie, vodné, stočné apod. hradí rodiče, kteří chtějí finanční situaci mladých manželů ulehčit. Manželé platí pouze poplatek za internet ve výši 250 Kč/měsíc.

Manžel se do práce dopravuje firemním automobilem, který získal k dispozici od svého nadřízeného. Jelikož se manželčino pracoviště nachází v těsné blízkosti současného bydliště, dochází do práce pěšky. Tudíž manželé nemají finanční závazky v podobě leasingových splátek, platby pojištění vozu a dalších výdajů spojených s nákupem a provozem auta. Za všechna pojištění, které má pár uzavřeny, zaplatí měsíčně 900 Kč. Dále nemusí platit účet za telefon, protože oba manželé využívají služební mobilní telefony.

Na nečekané výdaje si pár spoří 5 000 Kč/měsíc. Mezi podstatné výdaje patří jídlo, za které manželé utratí v průměru 8 000 Kč/měsíc. Manželka navštěvuje každý měsíc kadeřnický a pedikérský salón, ve kterém za služby zaplatí celkem 1 200 Kč. Vzhledem k tomu, že velmi často obnovuje svůj šatník podle nejnovějších módních trendů, za nákup oblečení měsíčně utratí v průměru 1 000 Kč. Manžel se ve volném čase zabývá sportováním. Měsíční permanentka do fitness centra ho stojí 900 Kč. Celkové měsíční výdaje vynaložené na volnočasové aktivity manželský pár vychází na 3 100 Kč.

Popis měsíčních nákladů	Měsíční náklady [Kč]
Jídlo	8 000
Pojištění	900
Internet	250
Úspora na nečekané výdaje	5 000
Volnočasové aktivity	3 100
Celkem	17 250

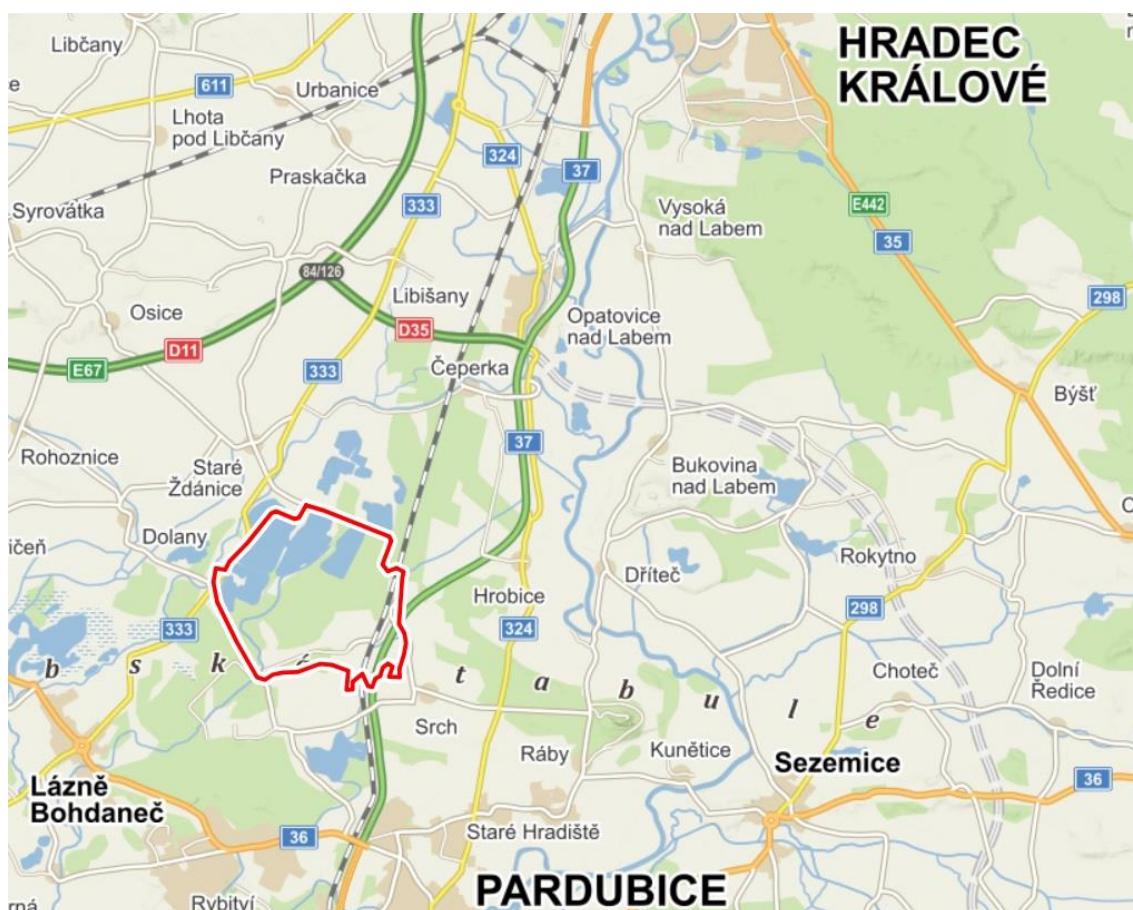
Tabulka 7.3: Měsíční náklady manželů. [Zdroj i zpracování vlastní]

Z tabulky 7.3 vyobrazené výše vystupují celkové měsíční náklady manželů, které vychází na 17 250 Kč. Jak již uvádí tabulka 7.1, celkové měsíční příjmy manželů činí 50 000 Kč. Po odečtení měsíčních nákladů manželům zbývá 32 750 Kč/měsíc.

Tyto finanční prostředky slouží k pokrytí měsíčních splátek úvěru sjednaného za účelem financování výstavby rodinného domu.

7.2 Charakteristika rodinného domu

Výstavba rodinného domu se plánuje v obci Stéblová nacházející se v těsné blízkosti Pardubic. V současné době v obci žije 160 občanů v celkem šedesáti rodinných domech. Obec disponuje širokou nabídkou dopravního spojení s většími městy. Zajišťuje pravidelné vlakové spojení s městy Hradec Králové a Pardubice. Pravidelné autobusové linky poskytují spojení do Pardubic. V samotném centru obce se nachází obchod s potravinami, drogerii a smíšeným zbožím a Obecní úřad, v němž je umístěn hostinec. Mezi oblíbené aktivity v obci patří rybolov v místních rybnících anebo požární sport, kterého se účastní mladší členové výborného sboru dobrovolných hasič. Obec Stéblová svým občanům poskytuje klidné bydlení bez dopravní vytíženosti s velmi blízkým dosahem do velkých městských metropolí Hradce Králové a Pardubic. [24]



Obrázek 1: Mapa popisující polohu obce Stéblová [25]

Novostavba rodinného domu byla navržena v nepravidelném tvaru o rozměrech 17,0 x 13,0 m. Na hlavní, převážně dvoupodlažní část, o rozměrech 17,0 x 7,45 m navazuje přistavěná jednopodlažní část o rozměrech 8,04 x 5,55 m. Nepodsklepený dům by měl sloužit pro komfortní život čtyřčlenné rodiny.

Zastavěná plocha domu, zastřešené části terasy a přístřešku před vstupem v součtu tvoří celkem 233,07 m². Obestavěný prostor činí 854 m³ a užitná plocha byla spočtena na 182,23 m².



Obrázek 2: Pohledy rodinného domu. [Zdroj: poskytnutá projektová dokumentace]

Dvoupodlažní část je kryta sedlová střecha s hřebenem dosahujícím výšky +6,660 m. Plochá střecha s atikou ve výšce +3,300 m zastřeší jednopodlažní část domu. Ocelová pergola kryje vstupu do domu s parkovacím stáním a zadní část terasy. Stěnový systém byl řešen z keramických tvárníc. Stropy nad středovou částí objektu by měly být taktéž systémové keramické.

Na jihozápadní straně rodinného domu se nachází vstup, na který navazuje zádveří. Ze zádveří se lze dostat do centrální chodby, která umožňuje vstup do dvou pokojů, technické místnosti, koupelny, na toaletu, do ložnice s šatnou a obývacího pokoje propojeného s kuchyní. Z obývacího pokoje vede schodiště do druhého nadzemního podlaží. Toto podlaží se skládá z klidové zóny včetně pracovny, popřípadě knihovny, dvou pokojů a skladu. Strop ve všech místnostech druhého nadzemního podlaží tvoří sádkartonový podhled. Dětské pokoje jsou navrženy v jihovýchodní části objektu, což zajišťuje dostatek denního světla v místnostech. Světlá výška pokojů byla navržena na celou výšku objektu, přičemž do každého pokoje je vloženo částečné mezipatro z dřevěné konstrukce se samostatným schodištěm.

Název místnosti	Plocha místnosti [m ²]
1. NP	
Zádveří	4,38
Chodba	8,98
Pokoj	10,88
Pokoj	10,88
Technická místnost	5,32
WC	1,71
Koupelna	8,88
Obývací pokoj	37,16
Jídelna + kuchyňský kout	17,79
Spíž	2,24
Šatna	6,35
Ložnice	12,30
Sklad	4,10
Celkem	130,97
2. NP	
Pracovna – knihovna	20,3
Sklad	17,44
Pokoj – galerie	6,76
Pokoj – galerie	6,76
Celkem	51,26

Tabulka 7.4: Plochy místností v 1. NP a 2. NP [Zpracování vlastní dle příloh č. 10 a 11]

Z tabulky 7.4 lze vyčíst hodnoty podlahových ploch jednotlivých místností, nacházejících se ve dvoupodlažním rodinném domě. Výstavba rodinného domu zahrnuje také vybudování zpevněných ploch, oplocení, venkovního vedení elektřiny, vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace v rámci pozemku. Projektová dokumentace řeší také napojení stavby pomocí nového sjezdu na místní komunikaci.

Stavba začíná ve chvíli, kdy stavební úřad vydá stavební povolení. Předpokládaná doba stavby domu byla vyčíslena na 2 roky. Výstavba standardně probíhá v následujících krocích: příprava zařízení staveniště, hrubá stavební výroba, následuje stavební výroba a nakonec kompletace. Proces výstavby na sebe bude plynule navazovat. Stavba bude realizována svépomocí, na odborné práce budou povoláni dodavatelé na konkrétní řemesla.

Na základě softwarového programu, určeného k tvorbě rozpočtů a kalkulací stavebních prací (viz příloha č.1), byl stanoven orientační odhad nákladů na výstavbu rodinného domu. Náklady se nevztahují na vybavení interiéru, oplocení, zastřešení vstupu, přístřešků a teras.

Program slouží k zjištění ceny stavby odvíjející se z výkazu výměr jednotlivých konstrukcí a prací. Cena se skládá z potřebného materiálu a s ním spojené montáže. K ocenění se využívá nepostradatelná cenová soustava ÚRS, která zajišťuje informace o cenách materiálů, výrobků a stavebních pracích.

Popis	Cena v Kč bez DPH
Práce a dodávky HSV	
Zemní práce	79 496,06
Zakládání	129 234,50
Svislé a kompletní konstrukce	501 720,79
Vodorovné konstrukce	311 543,95
Komunikace pozemní	122 168,14
Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní	725 628,49
Ostatní konstrukce a práce, bourání	267 500,89
Přesun hmot	133 439,04
Práce a dodávky HSV celkem	2 270 731,86
Práce a dodávky PSV	
Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům	100 186,93
Povlakové krytiny	49 937,69
Izolace tepelné	220 695,95
Konstrukce tesařské	130 164,87
Konstrukce suché výstavby	105 816,10
Konstrukce klempířské	67 532,93
Krytina skládaná	213 781,90
Konstrukce truhlářské	274 163,21
Konstrukce plastové	187 806,64
Podlahy z dlaždic	42 392,82
Podlahy povlakové	147 028,11
Dokončovací práce – obklady	57 167,01
Dokončovací práce – nátěry	15 108,34
Dokončovací práce – malby a tapety	31 595,16
Práce a dodávky PSV celkem	1 643 377,66
Práce a dodávky HSV a PSV celkem	3 914 109,52
Ostatní náklady	0,00
Snížená sazba DPH (15 %)	4 501 225,95
Cena s DPH celkem	4 501 225,95

Tabulka 7.5: Rekapitulace rozpočtu [Zpracování dle podkladů z přílohy č. 1]

8 Možnosti financování bydlení

Tato část práce zobrazuje některé možnosti financování výstavby rodinného domu. Srovnává nabídky hypotečních úvěrů od různých bankovních institucí s rozdílnou dobou splatnosti a zjišťuje možnost získání úvěru ze stavebního spoření.

Nejprve proběhla osobní návštěva vybraných bank, při které banky hodnotily danou situaci klienta. Banka se zaměřovala na výši úvěru, bonitu žadatele, výši příjmů apod. Závěr této části práce je věnován porovnání jednotlivých variant.

Rozpočtové náklady rodinného domu byly vyčísleny na 4 501 225,95 Kč vč. DPH (snížená sazba 15 %). Manželé naplánovali výstavbu rodinného domu svépomocí, na některé odborné práce bude zajištěna subdodávka. Rozhodli se pouze pro objednání dodávek jednotlivých řemesel. Jak již uvádí tabulka 7.2, volné finanční prostředky manželů činí 900 000 Kč, tabulka 7.1 uvádí čistý měsíční příjem 50 000 Kč. Výše úvěru, o který manželé žádají, je přesně 4 500 000 Kč. Zůstatková částka 1 226 Kč se doplatí z vlastních financí.

Níže uvedené kapitoly vyhodnocují zvolené možnosti financování bydlení od konkrétních bank. Do budoucna je třeba počítat s možnou změnou úrokových sazeb a poplatků spojených s vedením úvěrů, jelikož je nelze předpovídat. Z tohoto hlediska bylo nutné počítat s původně stanovenou úrokovou sazbou a poplatky jako v prvním fixním období. Ani vývoj inflace způsobující znehodnocení případných výnosů ze stavebního spoření není možné brát v úvahu.

8.1 Financování rodinného domu pomocí hypotečního úvěru

K financování výstavby rodinného domu hypotečním úvěrem na dobu splatnosti 20 let a 30 let byly osloveny 3 bankovní instituce:

- Československá obchodní banka a.s.;
- Česká spořitelna a.s.;
- Raiffeisenbank a.s.

8.1.1 Československá obchodní banka a.s.

Jedná se o akciovou společnost, která byla založena státem v roce 1964 za účelem poskytování služeb v Československu. Zaměřovala se na oblast financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací. V roce 1999 se majitelem společnosti stala belgická univerzální banka, která je od roku 2007 jediným majoritním vlastníkem.

V současnosti je cílem společnosti poskytování služeb fyzickým osobám, malým či středním firmám, institucionálním nebo korporátním klientům. Pro maloobchodní bankovníctví je společnost známá pod názvy ČSOB, představující pobočky, a Poštovní spořitelna, pod jejímž názvem se nachází finanční a obchodní místa České pošty.

Společnosti ovládající přímo či nepřímo ČSOB nabízejí mnoho finančních služeb:

- Hypoteční banka a.s.;
- ČSOB Pojišťovna a.s.;
- Českomoravská stavební spořitelna a.s.;
- ČSOB penzijní společnost a.s.;
- ČSOB Leasing a.s.;
- ČSOB Asset Management a.s.;
- ČSOB Factoring a.s.;
- Patria Finance a.s.

Základní kapitál společnosti činí 5 855 000 040 Kč, přičemž celková částka je splacena. Skupina ČSOB zaměstnává 8 299 zaměstnanců a má 3,686 miliónů klientů. Dále vlastní 270 poboček a 1070 bankomatů po celé ČR. Výše uvedené číselné údaje v tomto odstavci se vztahují k 31. 12. 2007. [26]

8.1.2 Česká spořitelna a.s.

Česká spořitelna byla založena v roce 1825. Od roku 1991 nese Česká spořitelna příponu akciová společnost a v současnosti je nejdéle působící bankou na českém trhu. V roce 2002 se stala vlastníkem rakouská skupina Erste Group, která patří mezi přední poskytovatele finančních služeb v Rakousku, ČR, Rumunsku, Maďarsku, Chorvatsku, Srbsku a na Slovensku.

Zajišťuje bankovní služby jak pro jednotlivce, malé a středně velké firmy, tak pro města nebo obce. Poskytuje finanční prostředky pro velké korporace nebo služby zaměřující se na finanční trh. Podílí se na rozvoji okolí, což zahrnuje mimo jiné zkvalitnění školství, podporu seniorů, mentálně postižené lidi, protidrogovou prevenci, a navíc je partnerem několika VŠ.

Mezi nejznámější dceřiné společnosti Finanční skupiny Česká spořitelna se řadí například: Česká spořitelna – Penzijní společnost, a. s., Stavební spořitelna České spořitelny, a. s., Věrnostní program iBOD, a. s., Investičníweb, s. r. o., Erste Corporate Finance, a. s., Factoring České spořitelny, a. s., Erste Leasing, a. s. Institucionálními partnery jsou společnosti Kooperativa, a.s., Česká společnost ekonomická, a.s. a Poradna při finanční tísni, a.s.

Česká spořitelna a.s. má celkem 4,67 miliónů klientů a v průměru 10 171 zaměstnanců. Vlastní minimálně 1 700 platbomatů a bankomatů a nejméně 500 poboček. Celková aktiva činí 1 329,2 miliard Kč. Číselné hodnoty jsou uváděny k 31. 12. 2017. [27]

8.1.3 Raiffeisenbank a.s.;

Bankovní instituce Raiffeisenbank, a.s. na český trh vstoupila v roce 1993. Celkové současné aktivity uváděné k poslednímu dni v roce 2018 dosahují výše 362,5 miliard Kč.

Společnost poskytuje služby i produkty pro fyzické osoby, podnikatelské osoby a podniky. Nabízí vedení osobních a firemních účtů, zajišťuje úvěry, spoření a investiční produkty, specifické finanční služby a poradenství pro firmy a velké korporace.

Banka se zaměřuje také na aktivity prosperující veřejnosti. Tyto aktivity se vztahují na vzdělávání a charitativní a kulturní projekty. Spolupracuje např. s nadací Dobrý anděl, která pomáhá rodinám s dětmi trpící závažnou chorobou nebo podporuje webovou interaktivní stránku Zlatka In jejímž úkolem je ulehčit dětem učení.

Skupina Raiffeisen Bank International AG je jedním z předních poskytovatelů, který se zabývá investičním a firemním bankovníctvím jak v Evropě, tak samostatně v Rakousku. Dceřiné společnosti má skupina po celé střední a východní Evropě (od Albánie přes Ukrajinu a Bělorusko po Polsko). [28]

8.1.4 Parametry zadání pro modelaci hypotečního úvěru:

- výše hypotečního úvěru 4 500 000 Kč;
- účel hypotečního úvěru: stavba rodinného domu;
- hypoteční úvěr žádá manželský bezdětný pár;
- čistý společný měsíční příjem manželů 50 000 Kč;
- zástava movité věci v hodnotě podle odhadce 5 500 000 Kč;
- doba fixace úrokové sazby 5 let.

Banky si vyhrazují zástavní právo na pozemek, na kterém se uskuteční výstavba rodinného domu.

V případě, že si manželé sjednají hypoteční úvěr u České spořitelny, a.s., jsou nuceni po každém prostavění dvaceti procent z celkové půjčené částky (tj. 900 000 Kč – jejich volné finanční prostředky) přivolat bankovního odhadce, který provede kontrolu prostavěnosti a následně bance předá svolení, aby manželům uvolnila prostavěnou částku. Tento cyklus se opakuje až do úplného vyčerpání zůstatkové částky úvěru, která samozřejmě nemusí být vyčerpána.

Pokud si manželé sjednají hypotéku u ČSOB, a.s., neliší se první krok od postupu v České spořitelně, a.s. Následuje druhý krok, ve kterém banka uvolní třetinu zůstatkové částky, tj. 1 200 000 Kč. Klienti mají povinnost doložit fakturační doklady za proinvestování. Další kroky probíhají stejně, jako krok druhý.

Jestliže by se manželé rozhodli pro hypoteční úvěr poskytnutý bankovní institucí Raiffeisenbank, a.s., je opět nutné povolat odhadce po proinvestování 20 procent

z celkové půjčené částky. Banka poté začne uvolňovat finanční prostředky z úvěru. Jednotlivé částky se uvolňují po dvacetiprocentních částkách z celkové půjčené výše úvěru na základě doložených fakturačních dokladů o proinvestování vlastních finančních prostředků.

K žádosti o hypoteční úvěr má investor povinnost doložit:

- podklady související s prokázáním příjmů:
 - potvrzení o výši pracovního příjmu;
 - výpisy z účtu (na který je zasílána mzda) za poslední 3 měsíce.
- podklady související s nemovitostí, na kterou je vyřizován hypoteční úvěr:
 - výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví (aktuální vyhotovení), umožňující náhled banky do katastru nemovitostí na dálku;
 - ocenění nemovitosti (pozemku), které se zpracovává dle pokynů banky;
 - notářský zápis o společném jmění manželů.
- smlouvu o dílo.

8.1.5 Financování bydlení hypotečním úvěrem s dobou splatnosti 20 let

Pro variantu financování bydlení hypotečním úvěrem s dobou splatnosti 20 let byly oslovenými bankovními institucemi zpracovány orientační propočty hypotéky (viz přílohy č. 2, 4, 5, 7). Zahrnují mimo jiné informace o počtu splátek, hodnoty RPSN, roční úrokovou sazbu, výši měsíční splátky úvěru apod.

Nejprve byla navštívena Československá obchodní banka a.s., kde po zadání parametrů hypotečního úvěru byl vyhotoven orientační propočet s dobou splatnosti 20 let.

Orientační propočet – doba splatnosti 20 let Československá obchodní banka a.s.	
Počet splátek	240
Roční úroková sazba	2,69 %
RPSN	2,74 %
Doba fixace	5 let
Výše měsíční splátky úvěru	24 264 Kč
Pojištění úvěru	1 843 Kč
Celková výše měsíční splátky vč. pojištění	26 107 Kč

*Tabulka 8.1: Orientační propočet s dobou splatnosti 20 let – ČSOB.
[Zpracování vlastní podle přílohy č. 2]*

Z tabulky 8.1 vyplývá výše měsíční splátky úvěru. Výsledná úroková sazba 2,69 % platí pouze v případě, že by žadatel získal slevu 0,70 %, kterou zajišťuje akce Jasná hypotéka. Tuto slevu podmiňuje nutnost zasílání příjmu na účet sjednaný v ČSOB nebo v Poštovní spořitelně a.s. v minimální částce jedna a půl násobku měsíční splátky

úvěru a sjednáním Životního pojištění u ČSOB Pojišťovny, které by mohlo být nahrazeno smlouvením účtu pro spoludlužníka u ČSOB či Poštovní spořitelny.

Banka k úvěru nabízí také pojištění úvěru. Toto pojištění si mohou sjednat všichni žadatelé, kteří splňují kritérium věkové hranice od 18 do 54 let, vyplní Zdravotní dotazník a splní další podmínky, které uvádí dokument Předmluvní informace k Pojištění hypotéky. Pojištění PRO ZDRAVÍ se vztahuje na smrt nebo na plnou invaliditu.

Další navštívenou bankovní institucí byla Česká spořitelna a.s. Banka standardně poskytuje úrokovou sazbu 3,79 %. Pro klienty, kteří mají v bance sjednaný účet (nebo si jej sjednají při smlouvením hypotečního úvěru), a zároveň na něm každý měsíc aktivně probíhají transakce, nabízí za splácení z tohoto úvěru slevu 0,50 %. Díky slevě mohou žadatelé získat úrokovou sazbu 3,29 %.

Orientační propočet – doba splatnosti 20 let Česká spořitelna a.s.	
Počet splátek	240
Roční úroková sazba	3,29 %
RPSN	neuvedena
Doba fixace	5 let
Výše měsíční splátky úvěru	25 727 Kč
Pojištění úvěru	nezahrnuto

*Tabulka 8.2: Orientační propočet s dobou splatnosti 20 let – ČS.
[Zpracování vlastní podle přílohy č. 4]*

Vzhledem k nízkým příjmům manželů, banka nemůže poskytnout hypoteční úvěr s dobou splatnosti 20 let (viz tabulka 8.2). Pro tuto variantu je potřeba, aby celkové měsíční příjmy manželů dosahovaly minimální částky 52 000 Kč. Splátka úvěru byla spočítána na 25 727 Kč. Pro splatnost 21 let by už poskytnutí hypotečního úvěru bylo možné. Orientační propočet, který se liší pouze v počtu splátek od předchozího propočtu vyobrazeného v tabulce 8.2, zobrazuje následující tabulka.

Orientační propočet – doba splatnosti 21 let Česká spořitelna a.s.	
Počet splátek	252
Roční úroková sazba	3,29 %
RPSN	neuvedena
Doba fixace	5 let
Výše měsíční splátky úvěru	24 867 Kč
Pojištění úvěru	nezahrnuto

*Tabulka 8.3: Orientační propočet s dobou splatnosti 21 let – ČS.
[Zpracování vlastní podle přílohy č. 5]*

Tabulka 8.3 ukazuje výši měsíční splátky 24 867 Kč. V případě, že by manželé chtěli mít závazky vůči bankám co nejkratší dobu, není pro ně výhodné sjednávat si hypoteční úvěr s dobou splatnosti na 21 let.

Poslední navštívenou bankou byla Raiffeisenbank a.s. Bankovní specialista zaměřující se na hypoteční úvěry sdělil, že je velmi důležitá hodnota investice, která jde do zástavy (což platí i u předešlých bankovních institucí). Modelovému případu hypoteční úvěr vyjde, bude-li hodnota nemovitosti v poměru k úvěru 100:70, tzv. 70 % LTV.

Uzavřením smlouvy o hypoteční úvěr klientovi vzniká povinnost vést u banky běžný nepodnikatelský účet, na kterém musí zajistit kreditní obrát v minimální částce 15 000 Kč/měsíc a provést každý měsíc nejméně tři debetní operace. V případě, že by tato podmínka nebyla splněna po dobu třech měsíců od podpisu smlouvy, banka automaticky zvyšuje úrokovou sazbu o 1,50 % p. a.

Banka poskytuje bonus k hypotéce, který činí 5 000 Kč. Tento bonus je možné získat, pokud klient již vlastní bankovní účet v Raiffeisenbank a.s., z něhož by úvěr pravidelně splácel. Tato nabídka je však časově omezená.

Orientační propočet – doba splatnosti 20 let Raiffeisenbank a.s.	
Počet splátek	240
Roční úroková sazba	3,09 %
RPSN	3,10 %
Výše měsíční splátky úvěru	25 160 Kč
Pojištění úvěru	1 608 Kč
Celková výše měsíční splátky vč. pojištění	26 768 Kč

*Tabulka 8.4: Orientační propočet s dobou splatnosti 20 let – RB.
[Zpracování vlastní podle přílohy č. 7]*

Tabulka 8.4 uvádí úrokovou sazbu 3,09 % a hodnotu RPSN ve výši 3,10 %. Klient se může rozhodnout pro zákonné RPSN, které dosahuje 3,30 %. Otázkou zůstává, zda bude úvěr čerpat jednorázově v plné výši (u úvěrů do 1 mil. Kč), přičemž nebude nucen bance platit poplatek za poskytnutí úvěru, zaplatí pouze poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva, a to v částce 1 500 Kč, provede platbu úroků v požadované částce a každý měsíc po dobu 20 let odvede ze svého platebního účtu anuitní splátku. Ocenění nemovitosti, pořízení výpisů z katastru nemovitosti, ověření podpisů smluv a zápis a odstranění z katastru nemovitostí patří mezi další náklady, které je potřeba bance uhradit. Následně musí splnit podmínky banky: vytvořit zástavní právo a zákaz odcizení k nemovitosti, dohodnout a zaplatit pojištění nemovitosti vč. vinkulace pojistného plnění ve prospěch banky.

Pokud se klient rozhodne pro úvěrovou RPSN (3,10 %), bankovní instituce má stanovená totožná pravidla a podmínky týkající se čerpání a splácení úvěru.

Rozdíl je pouze v nákladech, do kterých se řadí jen úroky, poplatek za čerpání úvěru na návrh a vklad zástavního práva. Za aktivní využívání účtu sjednaného v této bankovní instituci je poskytována sleva 1,0 %. Za uzavření majetkového pojištění 0,20 %.

Tabulka vyjadřuje výši splátky bez pojištění 25 160 Kč a výši splátky s pojištěním, které splátku navyšuje o 1 608 Kč. Pojištění se vztahuje na smrt, invaliditu III. stupně, kdy pojišťovna vyrovná celou nesplacenou částku úvěru. Dále se pojištění váže na pracovní neschopnost a nedobrovolnou ztrátu zaměstnání. V tomto případě za každých 30 dní pojišťovna hradí pojistné plnění ve výši měsíční splátky úvěru, která zahrnuje také poplatek za pojištění. Tento proces může pojišťovna opakovat nejvýše dvanáctkrát za sebou.

Ze strany banky manželům není možné poskytnout hypoteční úvěr s dobou splatnosti 20 let. Výše měsíční splátky není úměrná k celkovým měsíčním příjmům manželů. V následující tabulce jsou uvedeny hodnoty z orientačního propočtu s dobou splatnosti 25 let.

Orientační propočet – doba splatnosti 25 let Raiffeisenbank a.s.	
Počet splátek	300
Roční úroková sazba	3,09 %
RPSN	3,10 %
Výše měsíční splátky úvěru	21 551 Kč
Pojištění úvěru	1 377 Kč
Celková výše měsíční splátky vč. pojištění	22 928 Kč

Tabulka 8.5: Orientační propočet s dobou splatnosti 25 let – RB.

[Zpracování vlastní podle přílohy č. 7]

Z tabulky 8.5 je patrná výše měsíční splátky úvěru, která je 21 551 Kč bez pojištění a 22 928 Kč včetně výše zmiňovaného pojištění. Roční úroková sazba i RPSN zůstávají stejné. Hypotéka s dobou splatnosti 25 let taktéž nevychází na příjmy manželů, tudíž ji banka nemůže poskytnout.

Splatnost 20 let	ČSOB a.s.	ČS a.s.	RB a.s.
Úroková sazba/rok [%]	2,69	3,29	3,09
RPSN [%]	2,74	-	3,10
Měsíční splátka úvěru [Kč]	24 264	25 727	25 160
Je možné hypoteční úvěr poskytnout?	Ano	Ne	Ne

Tabulka 8.6: Srovnání nabídek hypotečních úvěrů s dobou splatnosti 20 let.

[Zpracování vlastní podle příloh č. 2, 4, 5 a 7]

Výše znázorněná tabulka 8.6 srovnává modelace propočtů hypoték s hledem na nejkratší dobu splácení hypotečního úvěru. Hodnoty jsou uvedeny za předpokladu využití všech možných výhod, které banky k úvěrům nabízejí.

Dále z tabulky 8.6 lze vyčíst, že bankovní instituce Česká spořitelna a.s. a Raiffeisenbank a.s. nejsou schopny poskytnout hypoteční úvěr s dobou splatnosti 20 let z důvodu nízkých měsíčních příjmů žadatelů. Tudíž manželé tyto banky vylučují. Zbývá pouze Československá obchodní banka a.s., která poskytuje hypotéku s nejnižší úrokovou sazbou 2,69 % a RPSN 2,74 %. Měsíční splátka úvěru je 24 264 Kč, s pojištěním 26 107 Kč. Banka požaduje čistý měsíční příjem žadatelů 46 559 Kč, z čehož vyplývá přijatelnost této varianty pro manželský pár.

Měsíc	Splátka [Kč]	Úmor [Kč]	Úrok [Kč]	Výše dluhu [Kč]
květen	24 264,00	14 176,85	10 087,50	4 485 823,15
červen	24 264,00	14 208,63	10 055,72	4 471 614,52
červenec	24 264,00	14 240,48	10 023,87	4 457 374,04
srpen	24 264,00	14 272,40	9 991,95	4 443 101,64
září	24 264,00	14 304,40	9 959,95	4 428 797,24

Tabulka 8.7: Ukázka průběhu splácení úvěru s dobou splatnosti 20 let.

[Zdroj i zpracování vlastní]

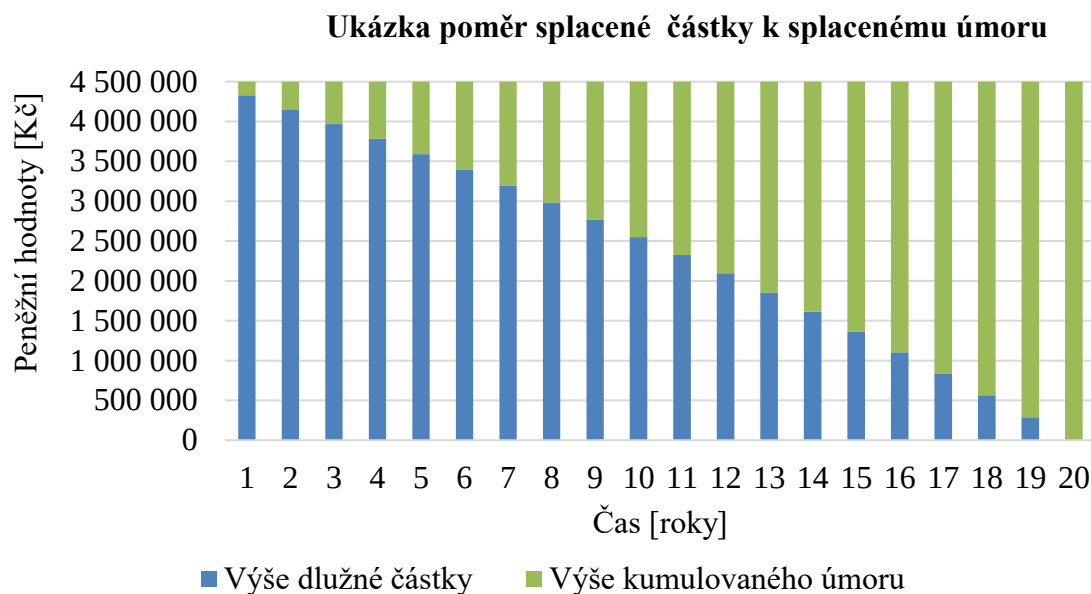
Výše zobrazená tabulka 8.7 zachycuje ukázkou prvních pěti měsíčních splátek, které by manželé poslali bankovní instituci. Měsíční splátka vypočtená podle měsíční anuity uvedené v propočtu je 24 264 Kč. Splátka započítává úrok vypočtený na základě dlužné částky a úmor, který vzniká po odečtení výše úroku od výše měsíční splátky (anuity). Úmorem se snižuje dlužná částka. V prvním měsíci úmor dosahuje částky 14 176,85 Kč a úrok částky 10 087,50 Kč. Po jejich sečtení vzniká celková výše měsíční splátky 24 264 Kč. Z tabulky je očividné postupné snižování částky za úroky. Lze tedy říci, že čím více se dlužná částka snižuje, tím nižší část úroku je zahrnuta v anuitní splátce

a zároveň tím narůstá úmor. Výhodou je nižší částka za úroky a náklady spojené s úvěrem.

Rok	Výše dluhu [Kč]	Anuita [Kč]	Úmor [Kč]	Úrok [Kč]
1	4 327 764,60	291 172,20	172 235,40	118 936,79
2	4 150 838,52	291 172,20	176 926,08	114 246,11
3	3 969 094,00	291 172,20	181 744,52	109 427,68
4	3 782 399,83	291 172,20	186 694,17	104 478,00
5	3 590 621,21	291 172,20	191 778,62	99 393,55
6	3 393 619,64	291 172,20	197 001,57	94 170,63
7	3 191 252,94	291 172,20	202 366,70	88 805,44
8	2 983 374,95	291 172,20	207 877,99	83 294,18
9	2 769 835,56	291 172,20	213 539,39	77 632,78
10	2 550 480,62	291 172,20	219 354,94	71 817,23
11	2 325 151,72	291 172,20	225 328,90	65 843,30
12	2 093 686,20	291 172,20	231 465,52	59 706,65
13	1 855 916,90	291 172,20	237 769,30	53 402,88
14	1 611 672,15	291 172,20	244 244,75	46 927,42
15	1 360 775,60	291 172,20	250 896,55	40 275,64
16	1 103 046,12	291 172,20	257 729,48	33 442,69
17	838 297,59	291 172,20	264 748,53	26 423,64
18	566 338,86	291 172,20	271 958,73	19 213,44
19	286 973,56	291 172,20	279 365,30	11 806,88
20	0,00	291 172,20	286 973,57	4 198,61
Celkem		5 823 443,55	4 500 000,01	1 323 443,54

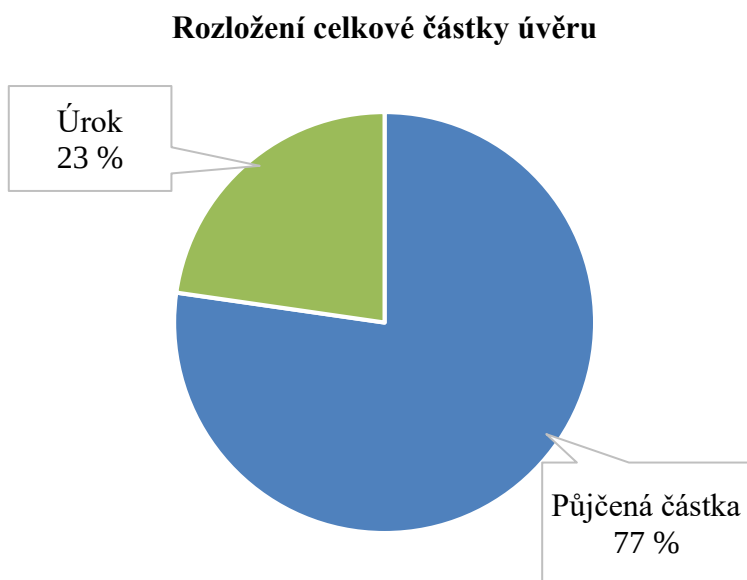
Tabulka 8.8: Ukázka průběhu splátek v jednotlivých letech u hypotečního úvěru s dobou splatnosti 20 let. [Zdroj i zpracování vlastní]

Tabulka 8.8 byla zpracována pouze orientačně, jelikož uvedená čísla do budoucna nepředstavují reálné hodnoty. Vzhledem k stanovení fixace úrokové sazby na 5 let není možné říci, jak se bude úroková sazba nadále vyvíjet. Tabulka zahrnuje výši anuity z orientačního propočtu. Konečná částka, kterou by manželé zaplatili bance, vychází na 5 823 444 Kč, přičemž úroky byly vyčísleny na částku 1 323 444 Kč. Celková cena nezahrnuje další náklady spojené s pořízením či splácením úvěru (náklady na pojištění, poplatky apod.).



Graf 9: Ukázka poměru splacené částky k splacenému úmoru – hypoteční úvěr s dobou splatnosti 20 let. [Zdroj i pracování vlastní]

Uvedený graf 9 znázorňuje poměr dlužné částky, k již zaplacenému kumulovanému úmoru v jednotlivých letech. Z grafu lze vypočítat postupný úbytek dlužné částky až do úplného splacení dluhu, což nastává ve 20. roku.



Graf 10: Procentuální rozložení celkové zaplacené částky bance – splatnost 20 let. [Zdroj i zpracování vlastní]

Graf 10 ukazuje procentuální zastoupení úroků a půjčené částky v celkové částce, kterou eventuálně manželé po dvaceti letech odvedou bance. Půjčenou částku značí výše hypotečního úvěru 4 500 000 Kč, tj. 77 procent z celkové částky. Výše úroku činí 1 323 444 Kč, tedy zbývajících 23 procent. Jak je již uvedeno výše, manželé by bance zaplatili celkem 5 823 444 Kč.

8.1.6 Financování bydlení hypotečním úvěrem s dobou splatnosti 30 let

Tato možnost financování se splatností 30 let, byla taktéž zadána výše uvedeným bankovním institucím, které poskytly propočty hypotéky (viz přílohy č. 3, 6, 7). Opět jsou na každém z modelových propočtů uvedeny úrokové sazby, RPSN, výše měsíční splátky, počet splátek apod.

Orientační propočet poskytnutý Československou obchodní bankou a.s. charakterizuje nadcházející tabulka.

Orientační propočet – doba splatnosti 30 let Československá obchodní banka a.s.	
Počet splátek	360
Roční úroková sazba	2,69 %
RPSN	2,73 %
Doba fixace	5 let
Výše měsíční splátky úvěru	18 228 Kč
Pojištění úvěru	1 384 Kč
Celková výše měsíční splátky vč. pojištění	19 612 Kč

*Tabulka 8.9: Orientační propočet s dobou splatnosti 30 let – ČSOB
[Zpracování vlastní podle přílohy č. 3]*

Z tabulky 8.9 vyplývá výše úrokové sazby 2,69 % a výše roční procentuální sazby nákladů 2,73 %. Celková měsíční splátka úvěru bez pojištění vychází na 18 228 Kč. Podmínky pro sjednání úvěru, pojištění k úvěru a náklady spojené s bankovním produktem jsou totožné jako u orientačního propočtu s dobou splatnosti 20 let u ČSOB a.s. (viz kapitola 8.1.4). Liší se pouze částce za pojištění úvěru, která činí 1 384 Kč.

Orientační propočet – doba splatnosti 30 let Česká spořitelna a.s.	
Počet splátek	360
Roční úroková sazba	3,29 %
RPSN	neuvedena
Výše měsíční splátky úvěru	19 804 Kč
Pojištění úvěru	nezahrnuto

*Tabulka 8.10: Orientační propočet s dobou splatnosti 30 let – ČS
[Zpracování vlastní podle přílohy č. 6]*

V předchozí tabulce 8.10 jsou uvedeny informace z orientačního propočtu věnovaného Českou spořitelnou a.s. Úrokovou sazbu banka nabízí ve výši 3,29 %. Měsíční splátka úvěru dosahuje částky 19 804 Kč. Bonusy, poplatky a náklady s úvěrem spojené jsou taktéž stejné jako u úvěru s dobou splatnosti 20 let nebo 21 let (viz kapitola 8.1.4).

Orientační propočet – doba splatnosti 30 let Raiffeisenbank a.s.	
Počet splátek	360
Roční úroková sazba	3,09 %
RPSN	3,10 %
Výše měsíční splátky úvěru	19 191 Kč
Pojištění úvěru	1 227 Kč
Celková výše měsíční splátky vč. pojištění	20 418 Kč

*Tabulka 8.11: Orientační propočet s dobou splatnosti 30 let – RB
[Zpracování vlastní podle přílohy č. 7]*

V poslední navštívené bance byl taktéž vyhotoven orientační propočet s dobou splatnosti 30 let. V tabulce 8.11 je vyobrazena úroková sazba 3,09 % a RPSN 3,10 %. Měsíční splátka činí 19 191 Kč bez pojištění a 20 418 Kč včetně pojištění. Bankovní instituce Raiffeisenbank a.s. poskytuje slevy, bonusy a další výhody pro klienty, které jsou podrobněji popsány v předchozí kapitole 8.1.4.

Tabulka 8.12 porovnává jednotlivé propočty poskytnuté bankami na hypoteční úvěr s dobou splatnosti 30 let.

Splatnost 30 let	ČSOB a.s.	ČS a.s.	RB a.s.
Úroková sazba/rok [%]	2,69	3,29	3,09
RPSN [%]	2,73	-	3,10
Měsíční splátka úvěru [Kč]	18 228	19 804	19 191
Je možné hypoteční úvěr poskytnout?	Ano	Ano	Ano

Tabulka 8.12: Srovnání nabídek hypotečních úvěrů s dobou splatnosti 30 let.

[Zpracování vlastní podle příloh č. 3, 6 a 7]

Z tabulky 8.12 je patrné, že poskytnutí hypotečního úvěru je reálné u všech bankovních institucí. Bez ohledu na náklady spojené s úvěrem poskytla Československá obchodní banka a.s. nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru s nejnižší úrokovou sazbou, hodnotou RPSN i měsíční splátkou úvěru. Výše splátky úvěru je o 1 576 Kč nižší, než nabízí Česká spořitelna a.s. Minimální čistý příjem manželů musí dosahovat částky 38 253 Kč (viz příloha č. 3).

Měsíc	Splátka [Kč]	Úmor [Kč]	Úrok [Kč]	Výše dluhu [Kč]
květen	18 228,00	8 140,65	10 087,50	4 491 859,35
červen	18 228,00	8 158,90	10 069,25	4 483 700,45
červenec	18 228,00	8 177,19	10 050,96	4 475 523,26
srpen	18 228,00	8 195,52	10 032,63	4 467 327,74
září	18 228,00	8 213,89	10 014,26	4 459 113,85

Tabulka 8.13: Ukázka průběhu splácení úvěru s dobou splatnosti 30 let.

[Zdroj i zpracování vlastní]

V tabulce 8.13 vyjádřené výše je vyobrazena ukázka prvních pěti splátek hypotéky s dobou splatnosti 30 let. Pro názornou ukázku byla využita anuita, kterou poskytla ČSOB a.s. Anuita dosahuje částky 18 228 Kč a představuje pravidelnou, v čase neměnicí se měsíční splátku. Tabulka zahrnuje také zbývajících částku dluhu, úrok a úmor.

Jednotlivé výpočty těchto ukazatelů proběhly identicky jako u možnosti hypotečního úvěru s dobou splatnosti 20 let. Tzn., že úrok se postupně snižuje, dojde-li ke snižování dlužné částky. Dlužná částka je snižována v čase vlivem úmoru.

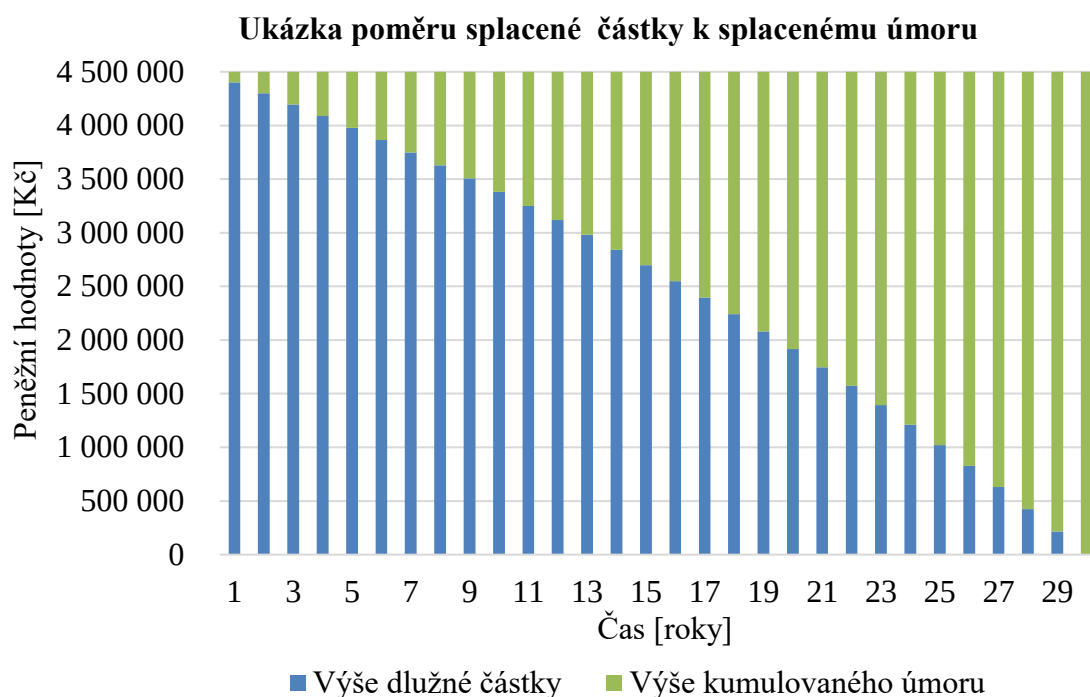
V porovnání s variantou hypotečního úvěru s dobou splatnosti 20 let je výše anuity nižší, jelikož doba splácení je delší. Ke snížení celkových úroků a nákladů spojených s hypotečním úvěrem dojde za delší časové období. Splátky úvěru se splatností 30 let se rozloží na delší časové období a jsou nižší než splátky úvěru se splatností 20 let, které vycházejí naopak vyšší.

Rok	Výše dluhu [Kč]	Anuita [Kč]	Úmor [Kč]	Úrok [Kč]
1	4 401 098,72	218 737,80	98 901,28	119 836,54
2	4 299 503,93	218 737,80	101 594,79	117 143,05
3	4 195 142,29	218 737,80	104 361,64	114 376,21
4	4 087 938,47	218 737,80	107 203,82	111 534,01
5	3 977 815,04	218 737,80	110 123,43	108 614,39
6	3 864 692,47	218 737,80	113 122,57	105 615,29
7	3 748 489,13	218 737,80	116 203,34	102 534,48
8	3 629 121,07	218 737,80	119 368,06	99 369,78
9	3 506 502,12	218 737,80	122 618,95	96 118,91
10	3 380 543,77	218 737,80	125 958,35	92 779,47
11	3 251 155,04	218 737,80	129 388,73	89 349,12
12	3 118 242,51	218 737,80	132 912,53	85 825,33
13	2 981 710,22	218 737,80	136 532,29	82 205,56
14	2 841 459,61	218 737,80	140 250,61	78 487,22
15	2 697 389,38	218 737,80	144 070,23	74 667,62
16	2 549 395,53	218 737,80	147 993,85	70 743,98
17	2 397 371,18	218 737,80	152 024,35	66 712,48
18	2 241 206,58	218 737,80	156 164,60	62 573,24
19	2 080 788,97	218 737,80	160 417,61	58 320,22
20	1 916 002,52	218 737,80	164 786,45	53 951,36
21	1 746 728,27	218 737,80	169 274,25	49 463,58
22	1 572 843,95	218 737,80	173 884,32	44 853,54
23	1 394 224,06	218 737,80	178 619,89	40 117,95
24	1 210 739,60	218 737,80	183 484,46	35 253,40
25	1 022 258,09	218 737,80	188 481,51	30 256,36
26	828 643,46	218 737,80	193 614,63	25 123,20
27	629 755,90	218 737,80	198 887,56	19 850,30
28	425 451,82	218 737,80	204 304,08	14 433,75
29	215 583,67	218 737,80	209 868,15	8 869,72
30	0,00	218 737,80	215 583,70	3 154,13
Celkem		6 562 134,00	4 500 000,00	2 062 134,00

Tabulka 8.14: Ukázka průběhu splátek v jednotlivých letech u hypotečního úvěru s dobou splatnosti 30 let. [Zdroj i zpracování vlastní]

Z tabulky 8.14 lze vyčíst celkovou částku, která dosahuje 6 562 135 Kč. Tato částka značí množství peněžních prostředků, které by manželé odvedli bance při placení stanovených měsíčních konstantních anuit za celou dobu splacení hypotečního úvěru. Jak již bylo výše zmíněno, částka obsahuje pouze výši úvěru a úroky.

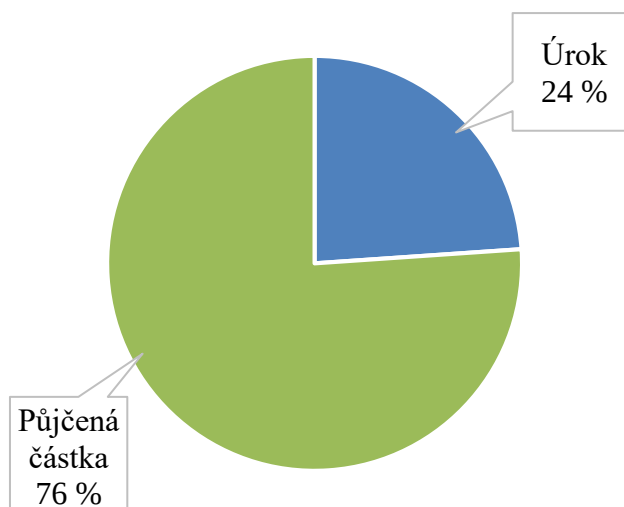
Další náklady spojené s hypotečním úvěrem v částce nejsou zahrnuty. Je nutné podotknout, že ani ve variantě hypotečního úvěru s dobou splatnosti 30 let, není možné v současnosti říci, jak vysoká úroková sazba v budoucnu bude. Fixace úrokové sazby byla stanovena na 5 let, úroky vychází na 2 062 135 Kč.



Graf 11: Ukázka poměru splacené částky k splacenému úroku – hypoteční úvěr s dobou splatnosti 30 let. [Zdroj i zpracování vlastní]

Výše uvedený graf 11 uvádí ukázkou poměru splacené částky k splacenému kumulovanému úroku, který na konci prvního roku představuje velmi nízkou částku. Tato částka postupem času narůstá a tím se snižuje dlužná částka. Na konci roku 30 je dlužná částka nulová, protože dojde k úplnému splacení hypotečního úvěru.

Rozložení celkové částky úvěru



Graf 12: Procentuální rozložení celkové zaplacené částky bance – splatnost 30 let.

[Zdroj i zpracování vlastní]

V předešlém grafu 12 je vidět procentuální zastoupení jednotlivých složek, ze kterých se celková částka skládá. Jak je již zmíněno výše, půjčená částka činí 4 500 000 Kč, což v grafu značí větší část, tedy 76 %. Úroky, které jsou s hypotečním úvěrem spojeny, dosahují částky 2 062 134 Kč, tedy zbývajících 24 % z celkové částky úvěru. Celková částka, kterou by manželé bance odvedli za dobu splatnosti 30 let, se vyšplhala na 6 562 134 Kč.

Ve srovnání s hypotečním úvěrem s dobou splatnosti 20 let je jasné vidět, že v tomto případě úroky tvoří vyšší procentuální zastoupení v celkové částce úvěru. Je možné tedy říct, že čím je kratší doba splácení, tím jsou nižší úroky. Naopak jsou ale vyšší měsíční splátky úvěru. Vzhledem k volným finančním prostředkům manželů (viz tabulka 7.3) byl doporučen hypoteční úvěr s dobou splatnosti 20 let.

8.2 Financování rodinného domu ze stavebního spoření

Manželský pár má naspořeno 400 000 Kč na společném stavebním spoření, které uzavřel s institucí Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (dále jen Buřinka). Pro modelaci úvěru ze stavebního spoření byla tato společnost oslovena s následujícími parametry zadání:

- naspořená částka na stavebním spoření 400 000 Kč;
- cena rodinného domu dle rozpočtu 4 500 000 Kč;
- účel úvěru: stavba rodinného domu;
- o úvěr žádá manželský bezdětný pár;
- čistý společný měsíční příjem manželů 50 000 Kč.

Po konzultaci s bankovní poradkyní došlo k závěru, že požadovaný překlenovací úvěr od Buřinky není možné manželskému páru poskytnout, jelikož ho Buřinka nabízí pouze bez zástavy nemovitosti do maximální výše 800 000 Kč. Z tohoto důvodu bankovní poradkyně vyhotovila modelaci Hypoúvěru od Buřinky s dobou splatnosti na 20 let a 30 let.

Jednotlivé výstupy modelace jsou uvedeny v následujících tabulkách.

Orientační propočet modelace Hypoúvěru od Buřinky – doba splatnosti 20 let	
Počet splátek	240
Fixace úrokové sazby	6 let
Roční úroková sazba	3,15 %
RPSN	3,24 %
Výše měsíční splátky úvěru	25 442 Kč
Celková cena Hypoúvěru	6 112 038 Kč

*Tabulka 8.15: Orientační propočet modelace Hypoúvěru s dobou splatnosti 20 let.
[Zpracování vlastní podle přílohy č. 8]*

Z tabulky 8.15 je patná výše měsíční splátky úvěru, která činí 25 442 Kč. Roční úroková sazba je u obou propočetů 3,15 % p. a. a je fixována na dobu 6 let, roční procentuální sazba nákladů činí 3,24 %. Čerpání úvěru je možné už v den, kdy banka úvěr poskytne. Hodnota zastavované nemovitosti činí 5 625 000 Kč, instituce si účtuje 1 000 Kč za náklady na vklad nebo výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí.

S ohledem na výhodnější nabídky hypoték s dobou splatnosti 20 let uvedených v kapitole 8.1.5 byla tato varianta hypotečního úvěru vyhodnocena negativně.

Orientační propočet modelace Hypoúvěru od Buřinky – doba splatnosti 30 let	
Počet splátek	360
Fixace úrokové sazby	6 let
Roční úroková sazba	3,15 %
RPSN	3,24 %
Výše měsíční splátky úvěru	19 483 Kč
Celková cena Hypoúvěru	7 019 597 Kč

*Tabulka 8.16: Orientační propočet modelace Hypoúvěru s dobou splatnosti 30 let.
[Zpracování vlastní podle přílohy č. 9]*

Z výše uvedené tabulky 8.16 s dobou splatnosti 30 let je zřejmá hodnota měsíční splátky úvěru, která vychází na 19 483 Kč. Z tabulek 8.15 a 8.16 je opět vidět celková cena úvěru, kterou by manželský pár eventuálně zaplatil.

U hypotečního úvěru s dobou splatnosti 20 let by zaplatil o 907 559 Kč méně, než u hypotečního úvěru s dobou splatnosti 30 let. Z čehož vyplývá, že čím déle budou manželé hypoteční úvěr splácet, tím více bance zaplatí na úrocích a zároveň bude výše měsíční splátky nižší, než u hypotečního úvěru s dobou splatnosti 20 let.

8.3 Závěrečné zhodnocení poskytnutých úvěrů

Tato kapitola slouží k závěrečnému shrnutí modelové situace hypotečních úvěrů poskytnutých bankovními institucemi pro sledovaný manželský pár.

Jak již uvádí začátek praktické části této bakalářské práce, čisté měsíční příjmy manželů dohromady činí 50 000 Kč. Měsíční náklady pár vychází na 17 250 Kč. Na společném stavebním spoření naspořili 400 000 Kč. Ve formě svatebního daru dostali 500 000 Kč a pozemek, na kterém je plánovaná výstavba rodinného domu. Bez těchto darů by manželský pár nedosáhl žádného hypotečního úvěru, jelikož dle požadavků bankovních institucí je potřeba mít naspořeno minimálně 20 procent (900 000 Kč) z celkové ceny nemovitosti (4 500 000 Kč).

Název bankovní instituce	Roční úroková sazba	Výše měsíčních splátek	Je poskytnutí úvěru reálné?	Doba splatnosti
ČSOB, a.s.	2,69 %	24 264 Kč	Ano	20 let
Česká spořitelna, a.s.	3,29 %	25 727 Kč	Ne	
Raiffeisenbank, a.s.	3,09 %	25 160 Kč	Ne	
Buřinka	3,15 %	25 442 Kč	Ne	
ČSOB, a.s.	2,69 %	18 228 Kč	Ano	30 let
Česká spořitelna, a.s.	3,29 %	19 804 Kč	Ano	
Raiffeisenbank, a.s.	3,09 %	19 191 Kč	Ano	
Buřinka	3,15 %	19 483 Kč	Ano	

Tabulka 8.17: Závěrečné srovnání hypotečních úvěrů. [Zdroj i zpracování vlastní]

V případě, že by manželé chtěli splatit hypoteční úvěr za nejkratší možnou dobu, byl jim doporučen úvěr od ČSOB, a.s. s dobou splatnosti 20 let. Jednalo se o banku, která jim nabídla v současné době bezkonkurenčně nejnižší úrokovou sazbu 2,69 %, a tudíž i minimální možnou výši měsíčních splátek úvěru 24 264 Kč. Celková částka, kterou manželé bance zaplatí, včetně úroků za úvěr činí 5 823 444 Kč. Úroky tvoří 23 % z celkové částky, tedy 1 323 444 Kč.

Pokud by klient nechtěl být zatížen vysokou měsíční splátkou úvěru, je pro něj vhodné požádat o hypoteční úvěr s dobou splatnosti 30 let taktéž u ČSOB, a.s. Hypotéku nabídla se stejnou dobou fixace i výší roční úrokové sazby jako u úvěru se splatností 20 let. Měsíční anuitní splátka dosahovala částky 18 228 Kč, ale úroky z celkové zaplacené částky tvořili 24 %, tedy 2 062 134 Kč. Celková částka, kterou by klient zaplatil bance je 6 562 135 Kč, což je o 738 691 Kč vyšší, než u úvěru s dobou splatnosti 20 let.

9 Závěr

Bakalářská práce byla zaměřena na optimalizaci financování bydlení. Teoretická část popisuje pojem bydlení a s ním související pojmy, typy a varianty bydlení. Varianty bydlení definuje vlastní, nájemné a družstevní bydlení. Následně byly rozepsány vlastní a cizí zdroje financování bydlení. Cizí zdroje objasňují samostatné kapitoly. Konkrétně se jedná o hypoteční úvěr, stavební spoření a dotace, mezi něž patří dotační programy Dešťovka, Kotlíkové dotace, Nová zelená úsporám a Program pro mladé, který se řadí mezi programy Státního fondu rozvoje bydlení.

Na teoretickou část navazuje praktická část, která se zabývala charakteristikou investorů, jejich finanční situací, výstavbou rodinného domu a k němu náležitým rozpočtu. Proběhlo porovnání nabídek hypotečních úvěrů s dobou splatnosti 20 a 30 let. U každé z možností byla vybrána nejvýhodnější nabídka, která byla rozpracována podrobněji. Dále práce zjišťovala, zda je možné financovat výstavbu rodinného domu z úvěru ze stavebního spoření. Tudíž předmětem bakalářské práce bylo najít optimální způsob financování výstavby rodinného domu.

Nejprve byly osloveny tři bankovní instituce poskytující hypoteční úvěry. Šlo o ČSOB, a.s., Českou spořitelnu, a.s. a Raiffeisenbank, a.s. Každá z nich vyhotovila orientační propočet hypotečního úvěru s dobou splatnosti 20 a 30 let a fixací úrokové sazby na 5 let. V některých případech byly mimo ně vyhotoveny propočty na 21 či 25 let. Po porovnání orientačních propočtů došlo k závěru, že ČSOB a.s. nabídla nejvýhodnější hypoteční úvěry s dobou splatnosti na obojí zkoumané časové období. Při srovnání byl brán ohled jak na vyšší úrokové sazby, tak na měsíční splátky úvěru.

Následovalo oslovení Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. (Buřinka), která zajišťuje produkty jako je stavební spoření, hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření apod. Konkrétní varianta modelového zadání byla touto institucí vyhodnocena negativně, jelikož neposkytuje požadovanou výši úvěru bez zástavy nemovitosti. Na základě této skutečnosti nabídla Hypoúvěr, který je oproti hypotečním úvěrům velmi nevýhodný, protože se k němu váže vysoká úroková sazba a také vysoké měsíční anuitní splátky úvěru.

Optimální způsob financování bydlení se nedá přesně stanovit, protože je nutné zohlednit konkrétní podmínky jednotlivých bank, požadavky a finanční možnosti klienta. Výběr závisí také na čase, protože se neustále mění podmínky pro poskytování úvěrů. Určitě je vhodné, aby se klient poradil s bankovním poradcem o způsobu financování. Neměl by se rozhodovat pouze na základě výše úrokové sazby. Při výběru je potřeba zohlednit možnosti čerpání úvěru a objem peněžních prostředků vynaložených na měsíční splátku úvěru. Bankovní poradce má pro klienta schopnost získat mnohem výhodnější podmínky, než když si klient o úvěr zažádal sám (zajistí nižší úrokové sazby, RPSN, způsobu čerpání finančních prostředků apod.). Zároveň provede srovnání nabídek od několika bankovních institucí a vyhodnotí, která je pro klienta nejvýhodnější.

10 Seznam použitých zdrojů

- [1] POLÁKOVÁ, O. a PRŮŠA, L.: *Vybrané otázky z rodinné a bytové politiky*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1993. ISBN 80-7079-963-3.
- [2] Růst cen bytů nekončí. Dostupnost bydlení se dál zhoršuje. *Finance.cz* [online]. 14.01.2019 [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/518666-index-dostupnosti-bydleni-se-zhorsuje/>
- [3] KLIMEŠOVÁ, J.: *Nauka o pozemních stavbách: modul M01*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2007. Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia. ISBN 978-80-7204-530-3.
- [4] SYROVÝ, P.: *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. ISVB 978-80-247-2388-4.
- [5] *Svaz českých a moravských bytových družstev* [online]. [cit. 2019-02-10]. Dostupné z: <https://www.scmdbd.cz/>
- [6] HEJDUKOVÁ, A., HRONÍKOVÁ, M.: BV10 *Financování stavební zakázky*, Elektronická studijní opora. FAST VUT v Brně, Brno 2006.
- [7] MELUZÍN, Tomáš a Václav ZEMAN. *Bankovní produkty a služby*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-214-4841-4.
- [8] *Spotřebitelský úvěr* [online]. [cit. 2019-03-03]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/financni-portal/ucty/spotrebitelsky-uver/>.
- [9] Zákon č. 190/2004 Sb. *Zákon o dluhopisech*.
- [10] Fincentrum Hypoindex březen 2019: Sazby prudce klesly, zájem roste. *Hypoindex.cz* [online]. 17.04.2019 [cit. 2019-04-18]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-brezen-2019/>
- [11] Fincentrum Hypoindex – vývoj. *Hypoindex.cz* [online]. [cit. 2019-04-18]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- [12] Stavební spoření: Úroky hluboko pod inflací. *Hypoindex.cz* [online]. 22.01.2019 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/stavebni-sporeni-uroky-hluboko-pod-inflaci/>
- [13] Překlenovací úvěr. *Stavebky.cz* [online]. [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/preklenovaci-uver/>
- [14] Překlenovací úvěr. *GOLEM FINANCE s.r.o.* [online]. [cit. 2019-02-17]. Dostupné z: <https://www.golemfinance.cz/cz/preklenovaci-uver>
- [15] PRČÍK, T.: *Stavební spoření v kostce*. Brno: ERA group, 2002. ISBN 80-86517-29-2.

- [16] Program pro mladé. *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. [cit. 2018-11-25]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-pro-mlade/>
- [17] *Nová zelená úsporám* [online]. [cit. 2018-11-27]. Dostupné z: <https://www.novazelenausporam.cz/>
- [18] Kotlíkové dotace. *Státní fond životního prostředí České republiky* [online]. [cit. 2019-03-15]. Dostupné z: <https://www.sfzp.cz/dotace-a-pujcky/kotlikove-dotace/>
- [19] Kotlíkové dotace – 1. výzva. *Státní fond životního prostředí České republiky* [online]. Dostupné z: <https://www.sfzp.cz/dotace-a-pujcky/kotlikove-dotace/kotlikove-dotace-1-vyzva/>
- [20] Kotlíkové dotace – 2. výzva. *Státní fond životního prostředí České republiky* [online]. Dostupné z: <https://www.sfzp.cz/dotace-a-pujcky/kotlikove-dotace/kotlikove-dotace-2-vyzva/>
- [21] Kotlíkové dotace – 3. výzva. *Státní fond životního prostředí České republiky* [online]. Dostupné z: <https://www.sfzp.cz/dotace-a-pujcky/kotlikove-dotace/kotlikove-dotace-3-vyzva/>
- [22] Dešťovka. *Státní fond životního prostředí České republiky* [online]. [cit. 2019-03-16]. Dostupné z: <https://www.sfzp.cz/dotace-a-pujcky/destovka/>
- [23] *Dešťovka* [online]. [cit. 2019-03-16]. Dostupné z: <https://www.dotacedestovka.cz/>
- [24] O obci. *Obec Stěblová* [online]. 1.1.2006 [cit. 2019-04-11]. Dostupné z: <http://www.steblova.cz/o-obci/d-1006/p1=52>
- [25] Mapová data. *Mapy.cz* [online]. [cit. 2019-04-11]. Dostupné z: <https://mapy.cz/turisticka?x=15.7368612&y=50.1061219&z=15&source=base&id=2034198>
- [26] O ČSOB a skupině. *Československá obchodní banka, a.s.* [online]. [cit. 2019-04-21]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/csob/o-csob-a-skupine>
- [27] Kdo jsme. *Česká spořitelna, a.s.* [online]. [cit. 2019-04-21]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>
- [28] O společnosti. *Raiffeisenbank, a.s.* [online]. [cit. 2019-04-21]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme>

11 Seznam zkratek

apod.	a podobně
a.s.	akciová společnost
č.	číslo
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna
ČSOB	Československá obchodní banka
DPH	daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
HSV	Hlavní stavební výroba
Kč	koruna česká
LTV	Loan to value – úvěr v hodnotě
m	metr
m ²	metr čtvereční
m ³	metr krychlový
max.	maximálně
mil.	milion
např.	například
NP	nadzemní podlaží
odst.	odstavec
p. a.	Per annum – ročně
PSV	Přidružená stavební výroba
RB	Raiffeisenbank
RPSN	roční procentní sazba nákladů
Sb.	sbírka
SFRB	Státní fond realizace bydlení
str.	strana
tj.	to je
tzn.	to znamená
tzv.	takzvaně
ÚRS	Ústav racionalizace ve stavebnictví
vč.	včetně
VUT	Vysoké učení technické

12 Seznam tabulek

<i>Tabulka 6.3: Typy podporovaných zdrojů tepla a výše podpory ve 3. výzvě Kotlíkové dotace.....</i>	<i>28</i>
<i>Tabulka 7.1: Měsíční příjmy manželů.....</i>	<i>30</i>
<i>Tabulka 7.2: Finanční prostředky manželů</i>	<i>30</i>
<i>Tabulka 7.3: Měsíční náklady manželů.....</i>	<i>31</i>
<i>Tabulka 7.4: Plochy místností v 1. NP a 2. NP</i>	<i>34</i>
<i>Tabulka 7.5: Rekapitulace rozpočtu</i>	<i>36</i>
<i>Tabulka 8.1: Orientační propočet s dobou splatnosti 20 let – ČSOB.....</i>	<i>40</i>
<i>Tabulka 8.2: Orientační propočet s dobou splatnosti 20 let – ČS.....</i>	<i>41</i>
<i>Tabulka 8.3: Orientační propočet s dobou splatnosti 21 let – ČS.....</i>	<i>42</i>
<i>Tabulka 8.4: Orientační propočet s dobou splatnosti 20 let – RB.....</i>	<i>42</i>
<i>Tabulka 8.5: Orientační propočet s dobou splatnosti 25 let – RB.....</i>	<i>43</i>
<i>Tabulka 8.6: Srovnání nabídek hypotečních úvěrů s dobou splatnosti 20 let.....</i>	<i>44</i>
<i>Tabulka 8.7: Ukázka průběhu splácení úvěru s dobou splatnosti 20 let</i>	<i>44</i>
<i>Tabulka 8.8: Ukázka průběhu splátek v jednotlivých letech u hypotečního úvěru s dobou splatnosti 20 let</i>	<i>45</i>
<i>Tabulka 8.9: Orientační propočet s dobou splatnosti 30 let – ČSOB.....</i>	<i>47</i>
<i>Tabulka 8.10: Orientační propočet s dobou splatnosti 30 let – ČS.....</i>	<i>48</i>
<i>Tabulka 8.11: Orientační propočet s dobou splatnosti 30 let – RB.....</i>	<i>48</i>
<i>Tabulka 8.12: Srovnání nabídek hypotečních úvěrů s dobou splatnosti 30 let</i>	<i>49</i>
<i>Tabulka 8.13: Ukázka průběhu splácení úvěru s dobou splatnosti 30 let</i>	<i>49</i>
<i>Tabulka 8.14: Ukázka průběhu splátek v jednotlivých letech u hypotečního úvěru s dobou splatnosti 30 let.....</i>	<i>50</i>
<i>Tabulka 8.15: Orientační propočet modelace Hypoúvěru s dobou splatnosti 20 let.....</i>	<i>53</i>
<i>Tabulka 8.16: Orientační propočet modelace Hypoúvěru s dobou splatnosti 30 let.....</i>	<i>53</i>
<i>Tabulka 8.17: Závěrečné srovnání hypotečních úvěrů</i>	<i>54</i>

13 Seznam grafů a obrázků

Grafy

<i>Graf 1: Index dostupnosti bydlení v jednotlivých krajích ČR</i>	11
<i>Graf 2: Fincentrum hypindex březen 2019</i>	17
<i>Graf 3: Fincentrum hypindex březen 2018–březen 2019</i>	17
<i>Graf 4: Schéma průběhu kombinace hypotečního úvěru s kapitálovým životním pojištěním</i>	19
<i>Graf 5: Základní úrokové sazby stavebních spořitelen</i>	22
<i>Graf 6: Zjednodušené základní schéma stavebního spoření</i>	23
<i>Graf 7: Princip překlenovacího úvěru</i>	24
<i>Graf 8: Srovnání úrokových sazeb překlenovacího úvěru</i>	25
<i>Graf 9: Ukázka poměru splácené částky k splacenému úmoru – hypoteční úvěr s dobou splatnosti 20 let</i>	46
<i>Graf 10: Procentuální rozložení celkové zaplacené částky bance – splatnost 20 let</i>	46
<i>Graf 11: Ukázka poměru splácené částky k splacenému úmoru – hypoteční úvěr s dobou splatnosti 30 let</i>	51
<i>Graf 12: Procentuální rozložení celkové zaplacené částky bance – splatnost 30 let</i>	52

Obrázky

<i>Obrázek 1: Mapa popisující polohu obce Stéblová</i>	32
<i>Obrázek 2: Pohledy rodinného domu</i>	33

14 Seznam příloh

Příloha č. 1 – Rozpočet rodinného domu

Příloha č. 2 – Orientační propočet hypotečního úvěru – splatnost 20 let – ČSOB a.s.

Příloha č. 3 – Orientační propočet hypotečního úvěru – splatnost 30 let – ČSOB a.s.

Příloha č. 4 – Orientační propočet hypotečního úvěru – splatnost 20 let – ČS a.s.

Příloha č. 5 – Orientační propočet hypotečního úvěru – splatnost 21 let – ČS a.s.

Příloha č. 6 – Orientační propočet hypotečního úvěru – splatnost 30 let – ČS a.s.

Příloha č. 7 – Orientační propočet hypotečního úvěru – splatnost 20, 25, 30 let – RB a.s.

Příloha č. 8 – Orientační propočet hypotečního úvěru od Buřinky – splatnost 20 let

Příloha č. 9 – Orientační propočet hypotečního úvěru od Buřinky – splatnost 30 let

Příloha č. 10 – Půdorys 1.NP

Příloha č. 11 – Půdorys 2.NP

Příloha č. 12 – Řez A-A´

Příloha č. 13 – Situace katastrální

