

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra aplikované ekonomie a ekonomiky

Bakalářská práce

Financování bydlení v ČR

Vypracoval: Samuel Havel

Vedoucí práce: Ing. Antonín Šmejkal Ph.D.

České Budějovice 2022

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Akademický rok: 2020/2021

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Samuel HAVEL
Osobní číslo: E19525
Studijní program: B0413A050023 Ekonomika a management
Studijní obor:
Téma práce: Financování bydlení v České republice
Zadávající katedra: Katedra aplikované ekonomie a ekonomiky

Zásady pro vypracování

Cíl:

Charakterizovat aktuální možnosti financování bydlení v České republice a na základě jejich komparace zvolit nejvhodnější variantu financování pro zvolený modelový případ.

Osnova:

1. Bydlení a realitní trh
2. Nemovitosti a daňová soustava
3. Možnosti financování bydlení (hypotéční úvěr, stavební spoření, překlennovací úvěr)
4. Návrh optimální varianty financování vlastního bydlení
4. Zhodnocení a vlastní doporučení

Rozsah pracovní zprávy:

Rozsah grafických prací:

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam doporučené literatury:

- Davis, C. (2013). Finance for housing. Bristol: Policy Press
Korec, E. & Kovanda, L. (2014). Koupě bytu pod lupou. Praha: Ekospol
Nováková J. & Vichnarová, L. (2007). Financování bydlení. Praha: Era vydavatelství
Scholleová, H. (2017). Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy (3., aktualizované vydání). Praha: Grada Publishing
Srový, P. (2011). Financování vlastního bydlení (5., aktualizované vydání). Praha: Grada Publishing

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Antonín Šmejkal, Ph.D.
Katedra aplikované ekonomie a ekonomiky

Datum zadání bakalářské práce: 20. února 2021
Termín odevzdání bakalářské práce: 30. dubna 2022



doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA



prof. Ing. Eva Kislingerová, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 22. února 2021

Anotace

Předmětem této práce je především porovnání jednotlivých možností financování bydlení a následná ukázka nejlepší možnosti na vzorovém modelu. Pozornost je zaměřena především na hypoteční úvěr, překlenovací úvěr a stavební spoření. Je zde také popsána momentální situace na realitním trhu. Součástí práce je také daňová soustava a nemovitosti.

Klíčová slova:

bydlení, bytová politika, formy bydlení, financování bydlení, stavební spoření, hypoteční úvěr, spotřebitelský úvěr, leasing nemovitostí, překlenovací úvěr

Annotation

This thesis focuses on the comparison of possible housing financing and choosing the best variation given to developed data for a model case. It also explores possible housing financing such as mortgage loans, bridge loans and building savings. The theoretical part of this work presents housing, the current situation in the real estate market and the tax system.

Key words:

Housing, housing policy, forms of housing, housing finance, building savings, mortgage loan, consumer loan, real estate leasing, bridging loan

Prohlášení:

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě/v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou – elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

Datum:

Podpis studenta:

Poděkování

Touto cestou bych rád poděkoval panu Ing. Antonínu Šmejkalovi Ph.D., jakožto vedoucímu mé práce, za jeho čas, ochotu a pevné nervy při psaní mé bakalářské práce. Zároveň bych rád poděkoval panu Ing. Davidu Šimoníkovi, který mi byl nápomocen v případě nesnází s mou praktickou částí. A v neposlední řadě bych rád poděkoval celé mé rodině za podporu při psaní bakalářské práce, ale i v rámci celého studia.

Obsah

ÚVOD	1
1. BYDLENÍ A REALITNÍ TRH	3
1.1. BYDLENÍ	3
1.1.1. Nájemní bydlení.....	4
1.1.2. Subjekty realitního trhu.....	4
1.1.3. Vliv makroekonomických faktorů na trh bydlení.....	6
1.2. REALITNÍ TRH	9
1.2.1. Subjekty na realitním trhu.....	10
1.2.2. Variace realitních trhů.....	11
2. DAŇOVÁ SOUSTAVA.....	12
2.1. DEFINICE DANĚ	12
2.2. ROZDĚLENÍ.....	13
2.3. FUNKCE.....	13
2.4. DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	15
2.4.1. Daň z pozemků	16
2.5. DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	17
3. MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ.....	19
3.1. HYPOTÉČNÍ ÚVĚR	19
3.1.1. Základní členění hypotéčních úvěrů	19
3.1.2. Úroková sazba	23
1.2.3. Současné úrokové míry.....	25
1.2.4. Celkové náklady na úvěr.....	27
3.2. ZAHRANIČNÍ HYPOTÉKA	28
3.3. STAVEBNÍ SPOŘENÍ	30
3.3.1. Fáze stavebního spoření.....	31
4. METODIKA	35
5. PRAKTICKÁ ČÁST	37
5.1. MODELOVÁ SITUACE.....	37
5.2. ÚČELOVÝ HYPOTÉČNÍ ÚVĚR NA BYDLENÍ.....	38
5.3. OFFSETOVÝ HYPOTÉČNÍ ÚVĚR	47
5.4. ANALÝZA A POROVNÁNÍ.....	50

ZÁVĚR.....	53
ZDROJE	56
SEZNAM GRAFŮ	1
SEZNAM TABULEK	1
SEZNAM ROVNIC.....	1

Úvod

Jako téma bakalářské práce bylo vybráno financování bydlení v České republice, jelikož je to v dnešní době stoupajících cen nemovitostí větší a důležitější téma pro naši budoucnost. Bydlení je pro každého v žebříčku hodnot na velmi vysoké pozici, a proto se každý dostává do situace, kdy musí řešit vlastní bydlení. Pokud se ale řeší problematika bydlení, je potřeba brát ohled na vážnost volby zvoleného bydlení i na způsob financování daného bydlení, jelikož se jedná o investici, která velmi převyšuje naše příjmy.

Během celého letošního roku ceny bytů rapidně rostly a spolu s nimi se zvedaly také úrokové míry hypotéčních úvěrů a ceny nájmu. Až ke konci první poloviny letošního roku ceny bytů, především těch nových, začaly stagnovat a to proto, že ceny hypoték už vzrostly příliš vysoko, tudíž si je mnoho potencionálních zájemců nemůže dovolit. Ceny tedy nyní stagnují, ale z meziročního hlediska stále došlo k 23 % navýšení. Zaměříme se tedy na důvody této problematiky, díky kterým nám stoupají ceny. Nikoho asi nepřekvapí, že hlavním důvodem je nedostatečná nabídka bydlení, jelikož výstavba bytů v České republice je v porovnání s ostatními státy momentálně extrémně pomalá. Dalším velkým vlivem je vysoká poptávka po bydlení, jelikož si lidé brali hypotéky, dokud to pro ně stále bylo finančně dostupné. Zapomínat nesmíme také na bohatší vrstvu, která byty a domy zkupuje ve velkém a následně je pronajímá. Dále by se dalo říct, že velký vliv měl strach mnoha lidí o hodnotu peněz, a tak investovali do bydlení, nebo zdražující stavební materiál, který v určitých případech stoupl až o 100 % a některé stavební společnosti tak dokonce čekají s dalším prodejem domů na dobu, kdy je objekt reálně postaven. Důvodem je prodejní částka ku nákladům na začátku projektu a následně na konci výstavby.

Teoretická část bakalářské práce je zaměřená na popsání bydlení jako takového, je zde rozvedeno, jaký je rozdíl mezi vlastním bydlením a bydlením v pronájmu a následně jsou zde podrobně zpracovány makroekonomické vlivy na trh s bydlením. Realitní trh a jeho momentální situace je nedílnou součástí této kapitoly, kde je následně rozvedeno, jaké jsou subjekty trhu a jaké různé typy trhů existují a ve kterém se

nacházíme. Podstatnou částí mé bakalářské práce je také daňová soustava, která je nejprve obecně popsána, jak vlastně funguje v České republice a následně už jen vůči vztahu k bydlení. Zpracována tedy byla daň z nemovitých věcí a následně také daň z nabytí nemovitých věcí, která byla od roku 2021 prozatím zrušena kvůli koronavirové krizi. V další fázi teoretické části jsou zanalyzovány veškeré možnosti financování bydlení od hypotéčního úvěru, kde je popsáno i jak funguje úroková sazba, přes stavební spoření, zahraniční hypotéku až po překlenovací úvěr. Součástí jsou také přehledy poskytovatelů hypotéčních úvěrů, offsetových úvěr, ale také počet klientů, kteří využívají realitní kanceláře. Nechybí ani tabulka zohledňující výše objemu hypoték.

Praktická část této bakalářské práce je zaměřena nejprve na volbu modelové rodiny, která bude chtít změnit své bydlení a přemýšlí tak, jaká je pro něj nejlepší volba. Následně je provedena analýza vybraných hypotéčních úvěrů, jednoho offsetového úvěru

a jejich porovnání a vyhodnocení nejlepší možnosti pro finanční situaci dané rodiny.

1. Bydlení a realitní trh

1.1. Bydlení

Bydlení je klíčovou podmínkou a faktorem lidského života, protože uspokojuje širokou škálu základních lidských potřeb. Problém bydlení je však jedním z nejpalčivějších problémů současné společnosti. (Guzikova, L.A., Plotnikova, E.V., 2018)

Pokud si chceme zařídit vlastní bydlení máme v dnešní době dvě možnosti a to:

- a) Byt si koupit
- b) Byt si pronajmout

U možnosti koupě vlastního bytu máme pocit, že dáváme peníze do něčeho, co už vlastníme nebo po splacení hypotéky nám bude patřit, zatímco v případě nájmu bydlíme v něčem, co nám nikdy patřit nebude a máme tak trochu pocit že tzv. „vyhazujeme peníze z okna“. V případě že se rozhodneme byt koupit nastává několik možností, jako například hypotéční úvěr, úvěr ze stavebního spoření či překlenovací úvěr. Na tyto možnosti bude práce zaměřena v příštích kapitolách. Pokud se rozhodneme pro volbu pronájmu stačí jednoduše podepsat smlouvu, která nám určí kolik musíme každý měsíc platit za možnost zde bydlet, popřípadě kolik jsou zálohy a kauce. (Sýrový, 2009)

Z ekonomického hlediska jde o vypůjčení tak jako tak. V jednom případě si musíme půjčit peníze abychom byli schopni byt či dům koupit, jelikož v dnešní době neustále se zvedajících cen nemovitostí má jen málo kdo možnost rovnou koupit celou nemovitost. V druhém případě si za nájemné půjčujeme byt, ve kterém můžeme bydlet.

Trh s nájmy je odlišný od chování zbytku trhu, jelikož nájmy poptávají také jiné subjekty než jen ti, kteří hledají nemovitost ke koupi. Zároveň se však jedná o trh úzce spojený s trhem nemovitostí. Je to velmi specifický sektor, už kvůli lišící se straně poptávky a nabídky. Nabídka je v podstatě součástí trhu s nemovitostmi, jelikož určité části pozemků si zájemci kupují sami pro sebe a následně ji pak nabízejí na trhu nájmu.

1.1.1. Nájemní bydlení

Nabídka na trhu s nájmy je menší než celková nabídka prodeje nemovitostí, důvodem je, že ne všechny nemovitosti jsou koupeny za účelem pronájmu, ale z jiných důvodů jako je např. potřeba vlastního bydlení.

Všeobecně je dáno, že největší zájem na trhu s nájmy je o byty 2+kk, což se považuje za nejuniverzálnější byt. Je to začáteční byt pro mladé rodiny, kde se dá ale bydlet už i s dítětem. V Českých Budějovicích se průměrná cena těchto bytů pohybuje

od 8 000 Kč až po 17 000 Kč, ale i výše. Vše záleží na velikosti bytu v m² a konkrétní lokalitě. Pro porovnání cen je třeba určit i jiná města, jako například Plzeň, kde se ceny pohybují průměrně okolo 15 000 Kč. V našem hlavním městě se ceny bytů sice již zastavily, klesat však ovšem nebudou ani nájmy. Cena za 2+kk v Praze je v průměru 22 000 Kč.

Následný zájem je o 1+kk, 1+1 či dokonce o garsonky, které nejčastěji využívají mladí lidé, především studenti nebo čerstvě vystudovaní lidé. Ti si totiž dražší byt nemohou dovolit měsíčně platit, nebo by se jim ani nevyplatil. Nejmenší zájem je o byty 4+1 a větší. Hlavním důvodem bude nejspíše opět velká cena těchto bytů. Navíc lidé u těchto větších bytů či domů již začínají přemýšlet o hypotéčním úvěru.

1.1.2. Subjekty realitního trhu

Zcela základními subjekty jsou prodávající, kteří vlastní nemovitost a chtějí ji prodat za co nejvyšší částku a kupující, kteří přicházejí na trh s určitými požadavky

s cílem utratit jistou částku peněz. Následuje střet těchto dvou subjektů a dochází k směně za smluvených podmínek a stanovenou cenu.

Kupující může nemovitosti koupit pro vlastní potřebu, jako investici, pro uchování a specifická je poptávka od státu a obcí. Nabytí vlastnictví je možné výstavbou či koupí a financovat se dá cizími či vlastními zdroji.

Významnou roli pro tyto dva zmíněné subjekty, hrají také realitní kanceláře a banky. Banky zajišťují veškeré financování pro kupující pomocí úvěrů ať už na bydlení, rekonstrukci nebo třeba výstavbu domu nebo bytu. Značnou výhodou je rychlé řešení bytové situace a potřeba minimálního vlastního kapitálu. Konkrétní seznam bank nabízející úvěry se nachází dále v kapitole Současné úrokové míry.

Aby došlo k lehčímu zprostředkování mezi kupujícím a prodávajícím, jsou na trhu realitní kanceláře a jejich makléři. Mají za úkol soustřeďovat nabídku a poptávku po určitém typu nemovitostí. Zároveň za klienta zprostředkují veškeré papírování a obstarají prohlídku nemovitosti. Součástí jejich platu jsou však určitá % jako provize z ceny nemovitosti. Nejčastěji se jedná o provizi 3-5 %. Realitních kanceláří se v České republice nachází opravdu mnoho, jelikož každá z nich má konkrétní území, na kterém se vyskytuje. Například pro Jižní Čechy, konkrétně pro České Budějovice a okolí jsou nejznámějšími realitním kancelářemi ty, zobrazené v následující tabulce. (Tabulka 1)

Tabulka 1 - Seznam realitních kanceláří ČB

RK Stejskal s.r.o.	Hanzlíková Reality s.r.o.	Sorent – CB s.r.o.
RE/MAX Dynamic	Jochmann reality s.r.o.	Rondo – obchodní a realitní společnost s.r.o
RK Chalupa s.r.o.	Realdomus s.r.o.	Adamkova Reality JIH s.r.o.

Zdroj: Vlastní zpracování, dle ceskereality.cz

1.1.3. Vliv makroekonomických faktorů na trh bydlení

Jelikož makroekonomické faktory mají velký vliv na tom, jak se pohybuje trh s bydlením, v následující kapitole se zaměřím na tuto problematiku. Jedná se konkrétně o HDP, inflaci, nezaměstnanost a základní úroková sazba ČNB.

Hrubý domácí produkt

Hrubý domácí produkt (dále také „HDP“) má úlohu hodnocení výkonnosti ekonomiky. Pokud HDP roste, pak roste výkonnost ekonomiky a lidem rostou příjmy

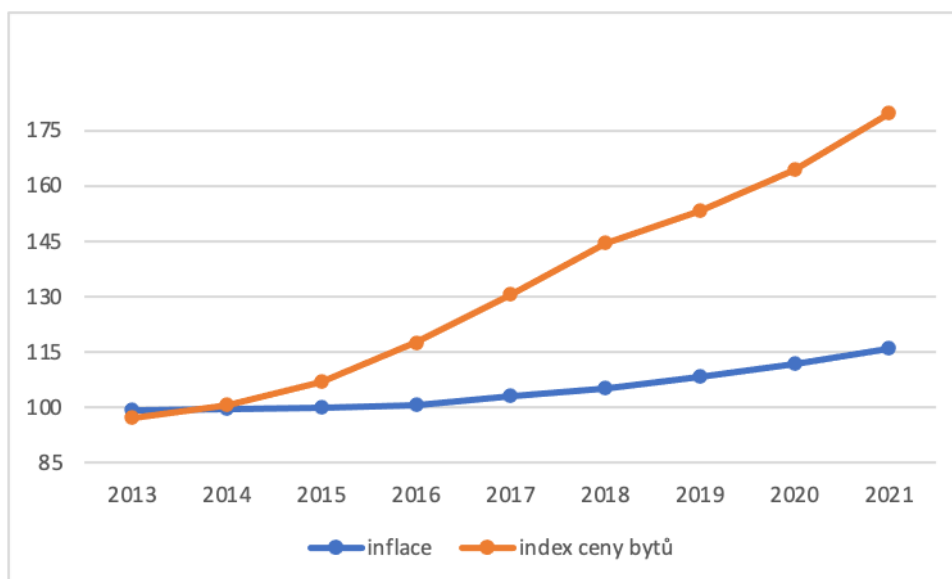
a zvedá se životní úroveň. Pokud lidé očekávají, že rostoucí trend HDP bude pokračovat, pak si začínají více půjčovat. (Svačina, 2009)

Díky statistikám z ČSÚ a databáze ČNB se podařilo zjistit, že celkový objem úvěrů na bydlení roste každým rokem více a více, zatímco HDP od dob finanční krize rostlo nejprve pozvolna a poté až zrychlilo. Konkrétně, v roce 2009 tvořil podíl úvěru na HDP 19 %, zatímco v roce 2018 se vyšplhal až na celých 24 %. Zmíněná finanční krize v roce 2008 byla velká příležitost pro všechny investory ke koupi nemovitostí, financovaných úvěrem, díky poklesu cen nemovitostí. S rostoucím ekonomickým růstem, s rostoucími příjmy a zároveň s klesajícími sazbami především hypotečních úvěrů vzrostl zájem o úvěry na bydlení. (Svačina, 2019)

Inflace

Inflace se projevuje růstem cen v ekonomice, ke kterému dochází kvůli snížení kupní ceny peněz. Inflaci vyjádříme mírou inflace, kterou spočítáme jako změnu cenového indexu. (Hrubošová, 2016)

Obrázek 1 - Vztah inflace k ceně bytů (bazický rok 2015 = 100)



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

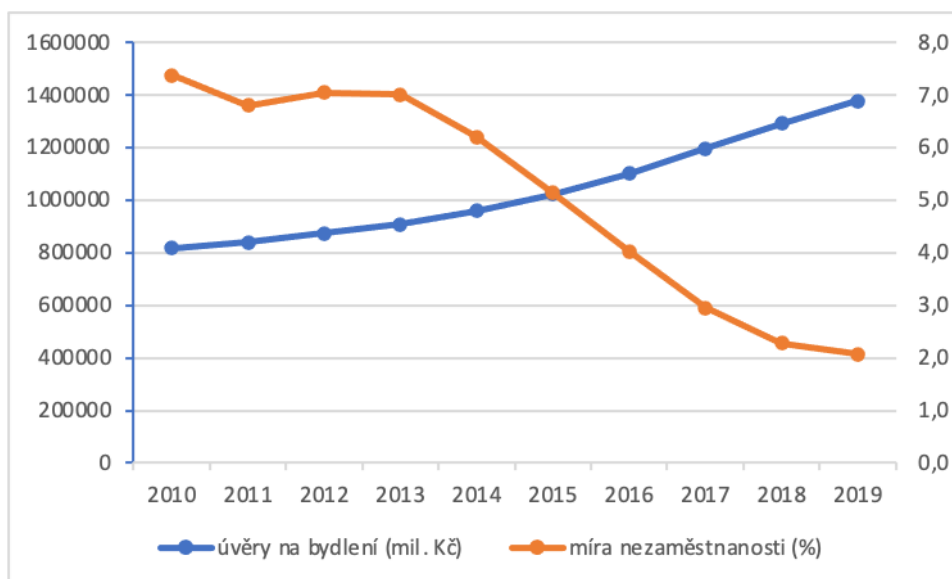
Z grafu je patrné, že do roku 2014 byla inflace s cenami bytů vyrovnaná. Od tohoto roku však ceny bytů značně rostou a nadále i růst budou. Zároveň je patrné že inflace nemá vliv na růst cen bytů.

Důvod zvýšení ceny bytů je díky poptávce po vlastnickém bydlení. Typ tohoto trendu je normální v době ekonomického růstu, tedy když je nízká nezaměstnanost a lidé mají vyšší disponibilní důchody. Poptávku nám navyšují také investoři, kteří byty pronajímají (Airbnb). Především poptávka ale vznikla, díky nízkým úrokovým sazbám z úvěrů, které se však v posledních letech rapidně zvedají. (Tempo růstu cen nemovitostí v ČR)

Nezaměstnanost

V období ekonomického poklesu nám roste míra nezaměstnanosti a lidé se bojí výpadku příjmu a následné neschopni splácet své závazky. Tím pádem nám klesá zájem o hypotéční úvěry, jelikož splátka většinou stanovuje velikou část měsíční mzdy a zároveň se jedná o závazek až na několik desítek let. (Svačina, 2011)

Obrázek 2 - Úvěry na bydlení a nezaměstnanost



Zdroj: ARAD ČNB, vlastní zpracování

V grafu lze vidět opačnou situaci, kdy míra nezaměstnanosti ve sledovaném období klesá, jelikož lidé se nebojí zadlužování z důvodu stabilního příjmu.

Základní úroková sazba ČNB

„Bankovní rada ČNB na svém dnešním jednání zvýšila dvoutýdenní repo sazbu (2T repo sazbu) o 1 procentní bod na 3,75 %. Současně rozhodla o zvýšení diskontní sazby ve stejném rozsahu na 2,75 % a lombardní sazby na 4,75 %. Nově stanovené úrokové sazby jsou platné od 23. prosince 2021.“ (ČNB zvyšuje úrokové míry, 2022)

Zmíněná dvoutýdenní repo sazba je pro nás základní úrokovou sazbou. Při repo operaci tedy dochází k tomu, že centrální banka přijímá přebytečnou likviditu od bank. A v opačném směru, dodá ČNB ostatním bankám jako kolaterál cenné papíry. Následně na konci doby splatnosti vrátí centrální banka jistinu zvýšenou o úrok a banka vrátí poskytnutý kolaterál. Od této repo sazby se odvíjejí veškeré úrokové sazby bankovních vkladů a úvěrů. (Nástroje měnové politiky, 2021)

Pokud máte úrokovou sazbu s fixací na delší dobu, nemá základní úroková sazba ČNB nějak výrazný vliv. Pokud ovšem máte variabilní úrokovou sazbu, jste na změně dvoutýdenní úrokové sazby velmi závislí. (Jak moc ČNB ovlivňuje úrokové sazby hypoték, 2019)

1.2. Realitní trh

„Trh je považován za komunikační prostředek, jehož prostřednictvím vstupují prodávající a kupující do vzájemného kontaktu, aby se dohodli na ceně a množství nakoupených a prodaných statků“. (Pačesová, 2010)

Jednodušeji řečeno, trh je pro nás místo, kde se setkává nabídka s poptávkou. Následnými základními prvky trhu z ekonomického hlediska jsou cena a tržní subjekty. Tržními subjekty jsou myšlené domácnosti, firmy a stát.

Toto pravidlo nabídky a poptávky platí i na trhu s nemovitostmi. Poptávka je určena hlavně dostupným množstvím prostředků, které má kupující. Jedná se zde buď o úspory kupujícího nebo ochotu bank jim zapůjčit finanční prostředky k financování nemovitosti. Nabídka je zde určena ochotou vlastníka nemovitosti k jejímu prodeji.

Dále je tento trh specifický ve své plošné působnosti. K tomu, aby analýza realitního trhu byla co nejpřesnější a její údaje následně co nejobjektivnější, musí se jednat o tzv. lokální analýzu. Samozřejmě můžeme říct, že zakoupení nemovitosti např. v Plzni je finančně mnohem náročnější, než zakoupení nemovitosti např. v blízkosti města Dačice. Aby bylo možné toto říct s jistotou, musí se zde analyzovat trh daného nejbližšího okolí a následně tyto dvě okolí porovnat. Konečná cena, je ale nakonec stejně určena právě střetem nabídky s poptávkou, které jsou ovlivňovány nejen lokací ale i dalšími faktory.

Tyto faktory jsou:

- Politická a ekonomická stabilita
- Právní ochrana národního trhu nemovitostí
- Právní a legislativní podmínky pro podnikání fyzických a právnických osob
- Právní podmínky pro převod nemovitostí
- Nedotknutelnost soukromého majetku a jeho právní ochrana
- Úvěrová politika bank a peněžních ústavů
- Daňové zatížení nemovitostí
- Míra inflace a stabilita měny

Všeobecně se dá říct, že neexistuje instituce, která by mohla, poskytnou celkový přehled o trhu nemovitostí v dané zemi. Dokonce ani realitní kanceláře nemají komplexní přehled, protože pokrývají jen určitou část trhu.

1.2.1. Subjekty na realitním trhu

Základní subjekty na trhu stanovují již zmínění prodávající a nakupující, s tím že prodávající jsou jednotlivci či právnické osoby, kteří obchodují s nemovitostmi za určitou cenu. Mezi ně můžeme zařadit investiční podnikatele, což jsou většinou větší stavební firmy. Ty nám zajišťují potřebný kapitál a zároveň stavební pozemky. Následně můžou pozemky buď prodávat do vlastnictví nebo je můžou pronajímat. Další možností jsou jednotliví investoři s cílem zajistit si bydlení buď svou výstavbou nebo koupí od zmíněného investičního podnikatele.

Nakupující jsou také jednotlivci nebo právnické osoby, ale jejich cílem je koupit nemovitost. Na trh jdou s předem určenými kritérii, mezi hlavní se řadí především cena.

Jako další účastníky bereme i peněžní úřady – banky. Ty ve většině případů půjčují peníze zájemci o nemovitost ve formě hypotečního úvěru či financují výstavbu projektů.

Nesmíme zapomenout ani na realitní kanceláře, které zprostředkovávají důležité informace a zároveň v průběhu celého prodeje mohou být velmi nápomocné. Cílem pro realitky by mělo být najít pro svého klienta ideální zájemce, kteří si následně nemovitost zakoupí. Kanceláře fungují na bázi podílové (provizní) mzdy, kdy si berou za zprostředkování prodeje určitá procenta, zpravidla se jedná o 4 % z ceny nemovitosti.

1.2.2. Variace realitních trhů

Neutrální trh – poptávka s nabídkou je vyvážená. Úroková míra je zde víceméně přijatelná a je zde přibližně stejný počet kupujících a prodávajících. Cena je zde závislá na inflaci. Počet prodejů a šířka nabídky zde nehraje roli. Ceny tudíž stoupají a klesají stejně jako nám stoupá či klesá inflace.

Trh prodávajícího – existuje pouze pokud poptávka převyšuje nabídku. Na trh tedy vstupuje více kupujících, než je momentálně dostupných nemovitostí. Toto je přesně důvod proč ceny nemovitostí stoupají, ale přesto se téměř všechny ihned prodají.

Trh kupujícího – naopak, na tomto trhu převyšuje nabídka poptávku. Tudíž, na trhu s nemovitostmi je více dostupných nemovitostí, než je kupujících a ti si tak mohou vybírat z většího počtu nemovitostí. To vede ke snížení počtu prodaných nemovitostí, a to vede ke snížení cen nemovitostí.

2. Daňová soustava

Daňová soustava zahrnuje souhrn daní, které jsou vybírané v určitém státě a v určitém čase. Z právního hlediska jsou to jednotlivé daně, které jsou upravené v daňových zákonech.

2.1. Definice daně

Nejprve je třeba si určit, co to vlastně daň je. Římský politik, filozof a řečník Marcus Tullius Cicero kdysi řekl, že „*Daně jsou šlachy státu*“ a měl naprostou pravdu.

Kdyby nebylo daní, stát by jednoduše nemohl fungovat, jelikož daně nám tvoří většinu státního rozpočtu. Tyto prostředky jsou následně použity na chod státu, provoz veřejné správy, tvorbu infrastruktury a další účely uvedené Ministerstvem financí.

Stále by mnoho lidí mohlo dělat problém, co to vlastně daň je. Proto se budeme řídit Daňovým řádem, který nám v § 2 odst. 3 a 4 říká, co se rozumí daní:

- a) peněžité plnění, které zákon označuje jako daň, clo nebo poplatek,
- b) peněžité plnění, pokud zákon stanoví, že se při jeho správě postupuje podle tohoto zákona,
- c) peněžité plnění v rámci dělené správy.

Daň podle uvedených bodů zahrnuje rovněž daňový odpočet, daňovou ztrátu nebo jiný způsob zdanění a příslušenství daně.

V publikaci (Kubátová & Fiala, 2002) nalézáme daň definovanou jako povinnou, nevratnou, zákonem určenou platbu do veřejného rozpočtu. Je to platba neúčelová a neekvivalentní. Daň se pravidelně opakuje v časových intervalech (např. každoroční placení daně z příjmů), nebo je nepravidelná a platí se za určitých okolností (např. při každém převodu nemovitosti).

2.2. Rozdělení

V našem státě je několik možných hledisek, podle kterých by se daly daně třídit, a tak se můžeme setkat je jeden typ daně je zařazen zároveň do dvou skupin daní. Členění daní je různé pro běžnou praxi, pro mezinárodní srovnání a některá členění vycházejí z hlubších ekonomických analýz zdaňování.

Úplně nejzákladnější dělení daní je z hlediska vazby na důchod poplatníka na daně.

- Daně přímé
- Daně nepřímé

Rozdíl mezi nimi je jednoduchý. U přímé daně poplatník platí daň z vlastního příjmu, tím pádem je to daň adresná a ze zákona nepřenositelná na jiný subjekt. Patří mezi ně především daň z příjmu FO a PO, ale také daň z nemovitosti nebo daň z nabití nemovitosti.

Pokud se jedná o daň nepřímou, nemusí být poplatník daně a plátce daně ta samá osoba nebo subjekt. Jak už název napovídá, vyplácí se nepřímo z důchodu, to znamená, že se neodvádí přímo z částky důchodu, ale jsou již zahrnuty v ceně zboží či služeb. Mezi tyto daně patří daň z přidané hodnoty, daň spotřební (tabák, alkohol), daň ekologická (zemní plyn, elektřina), cla a jiné.

Někdy se toto dělení daní nepřesně označuje za třídění daní podle přesunu. (Peková & Fiala, 2002)

2.3. Funkce

Daně pro nás představují jeden z nejdůležitějších nástrojů fiskální politiky, a tedy celkově řízení hospodářství státu. Danění jako takové plyne především z hlavních ekonomických funkcí veřejného sektoru. My si nyní určíme 5 základních funkcí daní dostačující pro naši práci:

- **Alokační funkce** – jedna z nejstarších, a tedy tradiční funkce státu. Uplatňuje se tehdy, když stát projevuje neefektivnost v umístění zdrojů. Jde o získání

prostředků na financování oblastí trhem podceněných. Tzn.: vložení finančních prostředků buď tam, kam jich stát dává málo (např. do školství) nebo naopak odejmutí části finančních prostředků odtud, kde je jich příliš mnoho (daně ekologické).

- **Redistribuční funkce** – Veřejné finance (daně) mají za úkol přesunout část důchodů a bohatství směrem od bohatších k chudým.
- **Stabilizační funkce** – znamená zmírňovat opakujících se výkyvů a ekonomice v zájmu zajištění dostatečné zaměstnanosti a cenové stability. Vláda reguluje výši daňových příjmů podle hospodářského cyklu.
- **Fiskální funkce** – plní veřejné rozpočty, je historicky nejstarší, je určena k financování veřejné služby (školství, zdravotnictví, policie a armáda)
- **Stimulační funkce** – daně stimulují ekonomické subjekty k určitému chování (společensky žádoucímu – spotřební daň z tabáku)

2.4. Daň z nemovitých věcí

Tato daň je pro naši práci jedna z nejdůležitějších, jelikož se jedná o daň z pozemků, staveb a jednotek, kde předmětem daně jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí, ale také budovy, jak je definuje katastrální zákon.

Musil (2011) uvádí, že daň z nemovitých věcí, se vyznačuje vazbou mezi obcí a poplatníkem, jelikož poplatníci daně mají tendenci starat se o osud finančních prostředků odvedených do rozpočtu obce. Zároveň funguje skvěle jako regulační nástroj, zajišťující, že vlastníci budou využívat své pozemky a přinášely jim výnos oproti dani. Vše ovšem jen v případě správně nastavené výše daňové sazby.

(Musil, 2011)

Můžeme se také setkat s tím, že některé stavby budou od daně osvobozeny. To se stává v např. v případě, když obytné domy mají vlastníka, který je držitelem ZTP či ZTP/P a dostává tudíž státní příspěvek na živobytí. Veškeré údaje bychom našli v § 9 zákona o dani z nemovitých věcí a pár údajů se mi podařilo najít také v § 4 zákona o dani z nemovitých věcí.

Plátcem daně je nejčastěji vlastník nemovitosti, někdy také nájemce či pachtýř a ve výjimečných případech i uživatel pozemku.

- Poplatníky daně z pozemků vymezuje § 3 zákona o dani z nemovitých věcí
- Poplatníky daně ze staveb a jednotek vymezuje § 8 zákona o dani z nemovitých věcí

Aby byla daň z nemovitosti včas zaplacená, musí být k poslednímu květnu příslušného roku splatná, což znamená, že finanční úřad již musí mít vaše peníze, nepočítá se, že je teprve pošlete. Druhá možnost je také rozdělit platbu na dvě splátky, k poslednímu květnu a k poslednímu listopadu, ovšem jen v případě že výše daně přesáhne 5000 Kč. (Vše se dá najít v daňovém kalendáři.) O výši vaší daně vás vyrozumí příslušný finanční úřad, kterou stanoví na základě daňového přiznání.

Následně mají povinnost vás informovat složenkou, kterou zároveň můžete využít k úhradě, ale také můžete platit přes účet či přímo na místě.

Výkonný ředitel svazu měst a obcí Dan Jiránek (2016) uvádí, že daň z nemovitých věcí stanovuje pro většinu obcí až 5 % jejich příjmů, pokud se zde nachází velká firma může se jednat až o 10 %.

2.4.1. Daň z pozemků

Nejprve je potřeba si určit předmět daně, který nám určuje § 2 zákona o dani z nemovitých věcí a to tak, že se jedná o pozemky na území České republiky, které jsou evidovány v katastru nemovitostí. Roli nehraje, zda je vlastník rezidentem ČR nebo ne, pouze to, zda se tu nachází jeho majetek. A naopak se daň nevztahuje na pozemky v zahraničí i když je majitelem Čech. Podle již zmíněného katastrálního zákona (§2 odstavec b) se rozumí, že: *parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.*

(Zákony pro lidi: Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon))

V případě, že vlastníkem pozemku je Česká republika, stává se poplatníkem daně z pozemků buď:

- Právníká osoba, která má právo užívat tento pozemek na základě výpůjčky vzniklé podle zákona
- Organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, podnik, či jiná státní organizace, které přísluší právo hospodařit s majetkem státu.

Základ daně u pozemků je stanoven buď v Českých korunách neboli celková cena pozemku, nebo i v nepeněžní formě, a to výměrou pozemku v m². Z tabulky 2 je jasné, že orná půda, zahrady, ovocné sady, lesy rybníky a také travní porosty mají sazbu daně v procentech, zatímco zbylé pozemky jsou stanoveny v korunách za každý m². (Tabulka 2)

Tabulka 2 - Sazby daně z pozemků

Předmět daně	Sazba
Orná půda, zahrady, ovocné sady	0,75 %
Travní porosty, lesy, rybníky	0,25 %
Ostatní pozemky – zpevněné plochy pro průmysl, dopravu, stavebnictví, energetiku	5 Kč
Ostatní pozemky – zpevněné plochy pozemků pro zemědělskou výrobu, lesní a vodní hospodářství	1 Kč
Ostatní pozemky – stavby	2 Kč
Ostatní – ostatní plochy	0,2 Kč
Ostatní – zastavěné plochy	0,2 Kč

Zdroj: Zákony pro lidi: Zákon č. 338/1992 Sb. vlastní přepracování

2.5. Daň z nabytí nemovitých věcí

Tento typ daně se řadí mezi majetkové daně a jelikož byla vybíraná přímo od poplatníka, jednalo se o daň přímou. V minulosti mluvíme o této dani proto, že v roce 2020 byla kvůli situaci s koronavirem zrušena.

Za poplatníka se bere „*subjekt daně, který je bezpochyby nutné považovat za jeden z nejdůležitějších konstrukčních prvků daně. Bez existence subjektu by totiž existence daně ztrácela smysl, neboť by ji neměl kdo platit. Obecně lze uvést, že subjektem daně je ten, jehož příjem, věc nebo činnost jsou podrobeny dani.*“ (KARFÍKOVÁ, 2018)

A dále podle § 1 Zákonného opatření byl poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí nabyvatel vlastnictví k nemovitosti. Zároveň nebylo možné se daňové povinnosti zprostit.

Základ daně z nabytí nemovitosti je valorický, což znamená, že byl stanoven takzvanou nabývací hodnotou nemovité věci. Opakem by byl specifický základ, ten je např. u daně z nemovitých věcí (rozloha pozemku). Dle ustanovení § 27 Zákonného opatření se základ daně zaokrouhlil na celé koruny nahoru a následně se vynásobil sazbou daně, které tehdy činila 4 %.

Jak už bylo řečeno, základem daně byla nabývací hodnota, která byla následně snížena o uznatelný výdaj neboli o náklady na vypracování znaleckého posudku a odměnu pro znalce. Tyto náklady musel nabyvatel vynaložit, pokud byl vyžadován znalecký posudek jako příloha k daňovému přiznání.

Dále je třeba se zmínit o sazbě daně, která úzce souvisí se základem daně. Karfíková Marie nám uvedla, že *„Sazbu daně lze vymezit jako údaj, pomocí něhož se ze základu vypočítá daň“* (KARFÍKOVÁ, 2018)

Na příkladu z minulosti se můžeme seznámit například se sazbou progresivní klouzavou, a to především v celém roce 1993, kdy nám sazba sice rostla podle rostoucí výše základu, ale zároveň byla ještě závislá na poměru stran převodu nemovité věci. Daň z nabytí nemovité věci se tak v tomto období pohybovala od 3 do 40 %. (*„Zákon České národní rady o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí“*, 1992)

Od tohoto roku nadále se už vždy sazba daně určovala jako poměrná lineární, což znamená, že se naopak nemění v závislosti na výši základu daně a je ty pořád stejná. Zákon stanovil sazbu této daně na 4 %. Podle mého názoru, je nynější úprava mnohem lepší než sazba progresivní, jelikož pokud někdo převáděl hodnotnější nemovité věci s někým, kdo nebyl v příbuzenském stavu, mohla se sazba daně vyšplhat až na 25 % a to mi přijde jako velmi převýšené daňové zatížení.

3. Možnosti financování bydlení

3.1. Hypoteční úvěr

Zákon o dluhopisech nám uvádí základní definici pro hypoteční úvěr: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.“ (Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., odstavec 3, § 28)

3.1.1. Základní členění hypotečních úvěrů

Dělení dle účelnosti

- Účelový hypoteční úvěr – je základním a nejčastějším typem hypotečního úvěru. Může být poskytnut na investice do nemovitosti (např. koupi, výstavbu, rekonstrukci) nebo na výstavbu či pořízení nemovitosti. Splacení účelového hypotečního úvěru je zajištěno zástavním právem k této nebo jiné nemovitosti, zpravidla na území České republiky. (Typy hypoték, 2022)
- Neúčelový hypoteční úvěr – hypoteční úvěr poskytovaný bez uvedení záměru klienta (tzv. americká hypotéka). Podmínkou je doložení příjmů klienta a zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti. Mírnější pravidla a vyšší riziko věřitele jsou kompenzovány vyšší úrovní úrokových sazeb. Často je využíván při zahájení podnikatelské činnosti. (Typy hypoték, 2022)

Členění dle charakteru úrokové sazby

- Úročení pohyblivou sazbou – Hypoteční úvěr s plovoucí úrokovou sazbou je charakteristický tím, že jeho sazba je fixována na velmi krátkou dobu, obvykle rok, měsíc nebo jen den. Sazba je navázána na PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate), tržní úrokovou sazbu, kterou vyhláší ČNB. Toto je sazba, za kterou si

banky půjčují navzájem. Úrokovou sazbu pro klienta banka vypočítá tak, že k PRIBORu přidá svoji marži.

- Úročení pevnou sazbou – Hypoteční úvěr s fixací úrokové sazby je úvěr, který je úročen fixní hypoteční sazbou po celé období, které si vybere klient. Toto období může být různě dlouhé (1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 nebo až 30 let). Pokud si klient vybere například pětiletou fixaci hypotéky, má v příštích pěti letech zajištěn ten samý úrok, jaký byl aktuální v době, kdy hypotéku získal. (Typy hypoték, 2022)

Členění dle způsobu splácení

Splácet hypoteční úvěr je nutné měsíčně, kdy splátka se skládá z tzv. úmoru (neboli splacení dluhu) a úroku (odměna od banky za riziko). V dnešní době se rozlišují tři způsoby splácení, které se odlišují především ve vývoji splátek v průběhu splácení v období fixace.

- Úvěr s anuitním splácením – zahrnuje jak úrokovou část, tak i splátku jistiny. V uvedené anuitě je již zpracován mechanismus, kdy se nejdříve splácí více úroky a méně jistina a v průběhu celého splácení se tento poměr otáčí. Klient splácí po celou dobu stejnou splátku úvěru. Celou dobou je myšlena dohodnutá délka fixace úrokové sazby. Po jejím skončení poskytovatel hypotéku (hypoteční úvěr) přehodnocuje podle aktuálních podmínek a navrhne klientovi novou sazbu pro další fixní období. S tou může klient souhlasit nebo může svoji hypotéku (hypoteční úvěr) refinancovat u jiné banky za pro něj výhodnějších podmínek. (Typy hypoték, 2022)
- Úvěr s degresivním či progresivním splácením – výše splátek se mění v průběhu fixačního období (každý rok se sníží či zvýší o daný koeficient určený bankou). Degresivní splácení se vyznačuje umořením velké části jistiny na začátku období, u progresivního typu je tomu naopak. (Janda, 2013)

- Úvěry s odloženou splátkou jistiny – tento typ hypotéky představuje kombinaci hypotečního úvěru a rezervotvorného produktu doporučeného bankou - např. penzijní připojištění, stavební spoření, kapitálové životní pojištění, investiční životní pojištění, investice do podílových fondů. Spláceny jsou pouze úroky, jistina zůstává ve stejné výši. Paralelně probíhá ukládání prostředků do rezervotvorného produktu, který je vytvořen primárně pro budoucí splacení hypotéky. Dosažením výše celkové jistiny se jednorázově jistina splatí. Základní podmínkou výhodnosti takto nastaveného úvěru je větší výnosnost rezervotvorného produktu než náklady hypotečního úvěru. (Typy hypoték, 2022)
- Offsetový hypoteční úvěr – je založen na principu možnosti aktivně ovlivňovat výši zaplacených úroků díky vkladu na bezúročném spořicímu nebo běžnému účtu. Úrok z měsíční splátky se počítá z rozdílu nesplacené jistiny úvěru a průměrného denního zůstatku na vkladovém účtu, čímž celková splátka klesne. Výhodou je dostupnost finanční zálohy při náhlé tíživé finanční situaci. (Offsetová hypotéka, 2022)

V praxi se tedy jedná o úvěr, kde se úročí jen část půjčeného dluhu. Například pokud si klient potřebuje půjčit 3 mil. Kč může si tuto částku půjčit přesně a následně pravidelně splácet úroky z této částky. U offsetové hypotéky si ale půjčí o něco více, například 3 200 000 s tím, že 200 000 Kč je uložena na tzv. „offset“, což je vlastně spořicí účet. Výhoda spočívá v tom, že úrok se platí pouze z rozdílu těchto dvou částek a tedy z 3 mil. Kč a zbylé peníze na spořicímu účtě jsou jen rezerva pro nějaké nenadálé výdaje či nemožnost splácet. Čím více je tedy prostředků na spořicímu účtě, tím méně úroků se měsíčně hradí.

Objem hypotečních úvěrů od bank a stavebních spořitelů k 15.7.2022 poklesl na 19,3 mld. Kč. V meziročním pohledu však propad objemu poskytnutých hypoték zesílil, a to na 65 %. Tento jev se projevil i na trhu s nemovitostmi. Následný celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů a průměrných úrokových sazeb nám ukazuje Tabulka 3.

Tabulka 3 - shrnutí objemu poskytnutých hypoték

ČBA Hypomonitor červen 2022

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
Celkem	19,3	6 693	5,00
Nové úvěry	15,7	5 053	5,01
z toho:			
na koupi	10,8	3 314	5,01
na výstavbu	3,7	1 291	4,91
ostatní	1,2	448	5,33
Refinancované z jiné instituce	3,2	1 446	4,94
Refinancované interně	0,4	194	4,77

Pramen: ČBA Hypomonitor

Zdroj: Hypomonitor ČBA

3.1.2. Úroková sazba

Úroková sazba nám udává, o kolik procent vzroste vypůjčená částka za určitý čas.

Typů úrokových sazeb je hned několik, ale tou určitě nejčastější je pevná neboli fixní úroková sazba, u které se výše úroku nesmí změnit po celou stanovenou dobu na kterou byla sjednaná. Druhá možnost je pohyblivá sazba nebo sazba se stanovenou odchylkou od domluvené sazby. (Co je úroková míra, 2022)

Úroková sazba sama o sobě zahrnuje pouze cenu úvěru samotného.

Nejsou v ni započteny další výdaje, které jsou součástí pořízení úvěru, jako jsou poplatky za vyřízení úvěru, za vedení úvěrového účtu atd. Pro klienta je tedy zásadní zjistit si výši RPSN (roční procentní sazbu nákladů). Mgr. Syrový ve své publikaci uvádí několik faktorů které můžou ovlivnit výši úrokové sazby:

- Úrokové sazby na trhu – výše úrokové sazby je ovlivněna sazbami u dluhopisů, ze kterých banka čerpá prostředky.
- „Kvalita“ klienta – projevuje se především ve výši měsíčních příjmů klienta, jejich stálosti (např. zda má pracovní poměr na dobu neurčitou), dále pak ve velikosti jeho majetku – jak velký požaduje hypoteční úvěr vzhledem k ceně nemovitosti atp. Rizikovější klienti pak musí počítat s vyšší úrokovou sazbou.
- Doba splatnosti hypotečního úvěru – dlouhá doba splatnosti opět představuje větší riziko pro banku, protože se za danou dobu může klientova situace změnit. Některé banky v dnešní době však naopak upřednostňují delší splatnost a nabízejí klientům nižší úrokovou sazbu.
- Doba fixace – o tomto faktoru již v této práci byla zmínka výše. V podstatě zde platí podobné pravidlo – čím delší doba fixace, tím větší riziko pro banku (nedokáže odhadnout dlouhodobý vývoj úrokových sazeb na trhu), tudíž klient dostane vyšší sazbu. V tabulce výše je však vidět, že obecně nejvýhodnější je fixace na tři roky, protože fixace pouze na jeden rok nabízí podobnou sazbu jako fixace dlouhodobé.

- Konkurenční prostředí hypotečních bank – vyšší konkurence pochopitelně znamená nižší úrokové sazby pro klienty.
- Druh produktu – druhy hypotečních úvěrů spolu s jejich výhodami a nevýhodami jsou vypsány v předchozí podkapitole.
- Nový klient nebo konec fixace – tento faktor v podstatě představuje přilákání nových klientů pod záminkou nižší úrokové sazby, kdežto naopak stávající klienti při skončení doby fixace dostanou úrokovou sazbu vyšší, protože je předpoklad klientovy neochoty měnit banku a vyřizovat všechny náležitosti. Některé banky samozřejmě nabízí i výhody pro stávající osvědčené klienty v podobě nižších úrokových sazeb.

(SYROVÝ, 2009)

Pro výpočet měsíční anuitní splátky lze použít tento vzorec:

Rovnice 1 - výpočet anuitní splátky

$$\frac{HU * i_{p.m.} * (1 + i_{p.m.})^{12n}}{(1 + i_{p.m.})^{12n} - 1}$$

Zdroj: vlastní zpracování, dle Hypoindex

$$\text{kde } i_{p.m.} = i_{p.a.} / 12$$

HU = výše hypotečního úvěru

n = doba splatnosti úvěru v letech $i_{p.m.}$ = měsíční úroková sazba

$i_{p.a.}$ = roční úroková sazba

Pro lepší pochopení byla vypočtena výše měsíčních splátek hypotečního úvěru o velikosti 2 mil. Kč na různé doby splatností a při různých úrokových sazbách. (Tabulka 4)

Tabulka 4 - vzorová úroková sazba

Úroková sazba	Počet let			
	5	10	15	20
1,50 %	34 620 Kč	17 958 Kč	12 415 Kč	9 651 Kč
2 %	35 056 Kč	18 403 Kč	12 870 Kč	10 118 Kč
2,50 %	45 495 Kč	18 854 Kč	12 870 Kč	10 598 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, dle Raiffiesen bank

Práce Bucks a Pence (2006), dokazuje, že domácnosti s nízkými příjmy a s nízkým vzděláním mají sklon podceňovat, jak moc se mohou úrokové sazby změnit, což následně může vyvolat platební neschopnost. (Cox et al., 2015)

1.2.3. Současné úrokové míry

Pokud se na vše podíváme z praktické stránky, tak nám kvůli stále rostoucí inflaci, byla Česká národní banka nucena zvednou dvoutýdenní reposazbu už na 7 %. Lombardní sazba se zvýšila na 8 % a diskontní sazby se zvýšily na 6 %. To vše platí od 22.6.2022

V České republice nabízí hypoteční úvěr každá větší banka, k dnešnímu dni je to něco okolo 24 bank, které jsou uvedené v následující tabulce. (Tabulka 5)

Tabulka 5 - Přehled bank nabízející úvěr

Moneta Money Bank	Citibank Europe plc	Česká spořitelna a.s.
Hypoteční banka a.s.	Československá obchodní banka	Fio banka a.s.
ING Bank N.V.	mBank	Komerční banka
Expobank CZ	Oberbank	Poštovní spořitelna
Raiffeisenbank	UniCredit bank	Wüstenrot

Waldviertler Sparkasse von 1842	Equa bank	Modrá pyramida
ČMSS	Stavební spořitelna České spořitelny a.s.	Akcenta
Moneta stavební spořitelna a.s.	Raiffeisenbank stavební spořitelna a.s.	Modrá pyramida stavební spořitelna a.s.

Zdroj: Vlastní zpracování, dle Hypoindex a Kurzy.cz

Vezmeme-li v úvahu příklad, kdy se rodina prodávající menší byt, chce přestěhovat do domu, na který ale potřebuje hypotéku, vyjde nám, že pokud byt prodají za 4,5 mil., nový dům bude stát okolo 8. mil., musí si tedy půjčit 3,5 mil. od jedné z bank. U Raiffeisen bank dostanete roční úrokovou míru 6,09 % s fixací na 7 let, RPSN (neboli celkové náklady na úvěr) jsou 6,3 %, doba splácení je 25 let a měsíční splátka tedy je 22 744 Kč. To však není celé na co musíme při této částce myslet. Pokud by si rodina totiž mohla dovolit platit měsíčně větší částku, bylo by lepší snížit dobu splácení, čímž by snížili celkový přeplatek, který bance ve výsledku zaplatí. Při těchto podmínkách rodina celkově zaplatí bance zpět 6 866 950 Kč.

Ten samý příklad by nám u ČSOB vyšel s úrokem 6,39 % a splátkou 23 392 Kč, u Monety Money Bank s úrokem 6,04 % a splátkou 22 636 Kč, u České spořitelny s úrokem 6,24 % a splátkou 23 263 Kč. Nejlépe tedy vychází Moneta. Veškeré uvedené částky

a procenta jsou počítány jako vzor je dni 1.8.2022.

Veškeré úrokové sazby, při stejných výpočtech a různých dob fixací u různých bank nám pro lepší ilustraci popisuje následující tabulka. (Tabulka 6)

Tabulka 6 - přehled úroků různých bank

	1 fix	3 fix	5 fix	10 fix
RB	7,29	6,29	6,09	6,19
ČSOB	7,19	6,69	6,39	6,49

Moneta	6,49	6,39	5,99	6,09
KB	7,14	6,74	6,24	6,24
mBank	8,29	7,49	6,89	-

Zdroj: vlastní zpracování, webové stránky každé z bank

1.2.4. Celkové náklady na úvěr

Roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr (RPSN) již byla zmíněna, nyní je však potřeba popsat RPSN podrobněji. Ukazatel RPSN synteticky postihuje celkové náklady spotřebitelského úvěru pro spotřebitele, vyjádřené jako roční procentní podíl z celkové výše spotřebitelského úvěru. (ČNB, 2022)

RPSN nám tedy vyjadřuje objektivnější posouzení nákladovosti a výhodnosti úvěru pro spotřebitele a zároveň zákazníkům usnadňuje srovnání nabídek od různých finančních institucí. Výpůjční sazba úroku totiž nevypovídá o celkových nákladech úvěru, jelikož se do ní nepromítají další náklady, které musí spotřebitel zaplatit. Náklady, které se v RPSN zobrazují navíc oproti samotnému úvěru jsou:

- poplatky za posouzení žádosti o úvěr
- poplatky vážící se k uzavření smlouvy (např. administrativní poplatky)
- poplatky za převod peněžních prostředků a poplatky za vedení úvěrového účtu
- platby za pojištění nebo záruku pro případ neschopnosti spotřebitele splácet úvěr z důvodu jeho pracovní neschopnosti, invalidity, smrti nebo nezaměstnanosti, pokud je podmínkou poskytnutí spotřebitelského úvěru
- platby provizí

3.2. Zahraniční hypotéka

Princip zahraničního hypotéčního úvěru je v podstatě stejný, jako u hypotéčních úvěrů v České republice, kdy klientovi banka nejprve schválí hypotéku na dům, byt, pozemek nebo jinou nemovitost a banka následně získá zástavní právo na nemovitost ať už tu kupovanou, nebo úplně jinou.

První, co banku zajímá je věk žadatele, kdy mladší osoby mají výhodnější podmínky, jelikož se předpokládá, že jejich výplaty budou ještě stoupat. Dále každou banku zajímají naše příjmy a bonita žadatele neboli finanční důvěryhodnost. Následně každou banku jistě zajímají ukazatele zadluženosti klienta, a to konkrétně DSTI ukazatel a dříve také DTI ukazatel.

DSTI je anglická zkratka pro „*Debt service to income*“ a říká nám, kolik procent našeho čistého měsíčního příjmu by měl tvořit součet všech měsíčních splátek. Banka má tudíž jistotu, že při dodržení DSTI, zvládne žadatel úvěr splácet. ČNB povoluje poměr 50 %, ale většina odborníků se shoduje, že ideální je maximálně 40 %.

DTI znamená „*Debt to income*“ a jedná se o poměr mezi výší vašeho čistého ročního příjmu a výší úvěru. Banka tedy spočítá tento poměr a pokud hypotéka bude přesahovat 9násobek toho co si ročně vyděláte, žádost o úvěr zamítne. V roce 2020 byl tento ukazatel ČNB zrušen a každá banka si nyní tento ukazatel řeší sama.

Tohle vše však chce i česká banka, takže se nyní podíváme, v čem se liší ta zahraniční, od té české:

- Za úvěr se ručí zahraniční nemovitostí neboli nemovitostí nacházející se ve státě, kde žádáme o hypotéku.
- Odlišné budou zajiště podmínky hypotéčního úvěru, kdy zahraniční banka si může účtovat více bankovních poplatků, jakým způsobem se vlastně splácí

hypotéka a veškeré podmínky úvěru. Jedním z častých překvapení bývá celkem vysoká pokuta za předčasné splacení hypotéky.

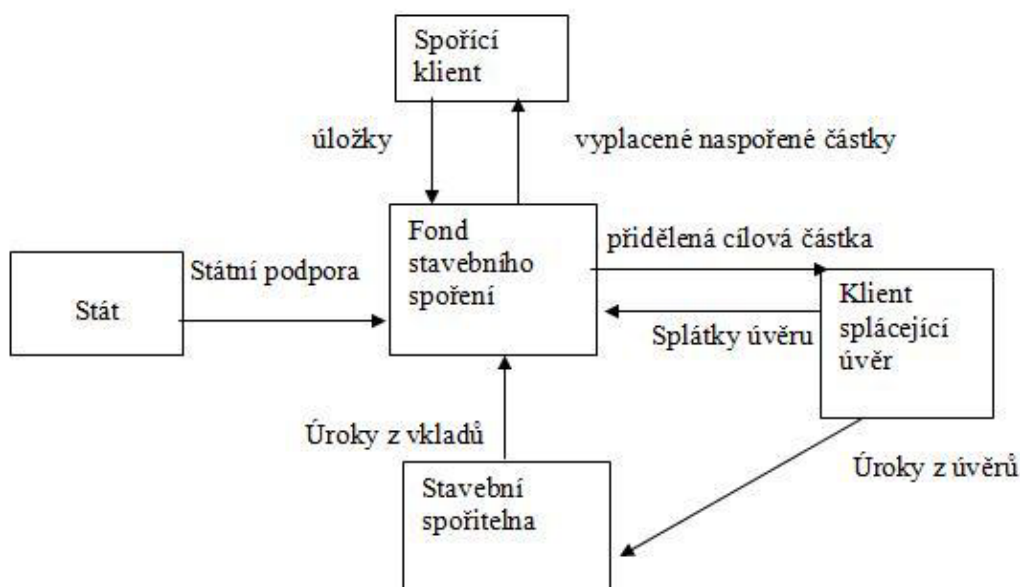
- Mnohem více papírování, jelikož banka pro cizince rozlišuje 2 skupiny žadatelů. Prvním typem jsou cizinci s trvalým pobytem. Druhá skupina jsou cizinci bez trvalého pobytu, tato skupina je pro banku samozřejmě rizikovější, a proto zkoumá důkladněji příjmy, historii a další dokumentaci klienta.
- Jistý rozdíl bude také v úrokové míře, jelikož ekonomika každého státu je trochu jiná a tak musíme počítat, že úrok v ČR bude trochu odlišný od úroku v zahraničí. Může to být horší i lepší, záleží na zemi a bance.
- Nižší LTV hypotéky (Loan To Value). Poměr mezi výší hypotečního úvěru a odhadní cenou nemovitosti bude pravděpodobně nižší, než je tomu v České republice.
- Úřední překlad dokumentů pro schválení hypotéky od zahraniční banky. Všechny dokumenty musíte nechat úředně přeložit, aby je banka mohla uznat a schválit.

3.3. Stavební spoření

Zákon o stavebním spoření uvádí jeho definici. „Stavební spoření je účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření, v poskytování příspěvku fyzickým osobám.“ (Zákon o stavebním spoření)

Dle Lukáše a Kielara (2014) stavební spoření vzniklo jako produkt určený k získání prostředků k financování bydlení, vytváří podmínky pro tvorbu vlastního kapitálu se spoluúčastí státu. Vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky, v průběhu spoření může čerpat státní podporu a po skončení spoření získává při splnění dalších podmínek nárok na úvěr ze stavebního spoření.

Obrázek 3 - průběh stavebního spoření



Zdroj: <http://www.pf.jcu.cz/stru/katedry/m/uf/stavebnisporeni.htm>

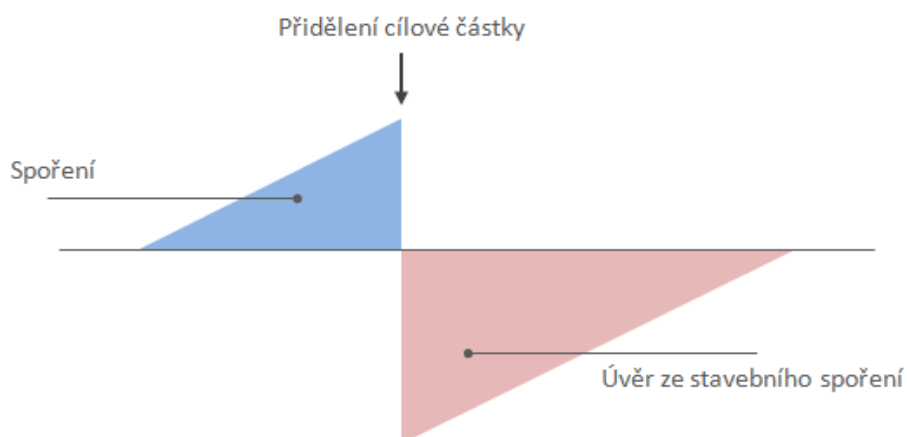
Na obrázku 3, je možné vidět, jaký je průběh stavebního spoření. Klient pravidelně ukládá úločky na fond stavebního spoření, následně mu stavební spořitelna

připíše úroky z jeho vkladů a pokud dojde ke splnění všech podmínek, stát mu připíše státní podporu. Po splnění všech podmínek, které jsou potřebné pro přidělení cílové částky začne klient čerpat řádný úvěr ze stavebního spoření. Klient platí pravidelné úroky z úvěru a také splátky úvěru.

3.3.1. Fáze stavebního spoření

U stavebního spoření jsou zkombinovány vlastní a cizí zdroje na financování bydlení. Stavební spoření obsahuje dvě fáze, a to fázi spořicí ve které klient spoří, následně dojde k přidělení cílové částky a dochází k fázi úvěru, ve které čerpá úvěr. (Obrázek 4)

Obrázek 4 - Fáze stavebního spoření



Zdroj: <https://www.stavebky.cz/co-je-stavebni-sporeni>

V první fázi stavebního spoření účastník spoří. Ukládá vlastní finanční prostředky. Klienti často ukládají pravidelné měsíční úložky, které však mohou navyšovat nebo snižovat, aniž by na to upozornili stavební spořitelnu. Měsíční úložka nesmí být nižší, než jaká je sjednaná ve smlouvě. Klient může také uložit mimořádnou jednorázovou částku bez upozornění stavební spořitelny. Fáze spoření trvá minimálně dva roky. Zpravidla je však první fáze stavebního spoření delší než dva roky, protože účastník musí naspořit minimálně částku danou ve smlouvě. Může naspořit i vyšší

částku, ale cílová částka se tím nemění. Účastníci si musí dát pozor, aby výše naspořených prostředků nepřesáhla cílovou částku. Stavební spořitelna ke spořené částce přidává dohodnutý úrok. Ve spořicí fázi je možné využít i státní podporu. (Kielar & Lukáš, 2014)

Ve druhé fázi dochází k čerpání úvěru, který lze ale čerpat až po takzvaném přidělení úvěru. Pro přidělení úvěru musí účastník stavebního spoření splnit několik podmínek. Jak již bylo zmíněno, musí spořit minimálně dva roky. Musí naspořit minimálně sjednanou výši, často to bývá 40 % a víc. Musí dosáhnout dostatečně vysokého hodnotícího čísla. Stavební spořitelny počítají hodnotící číslo různě. Vzorce pro výpočet berou

v úvahu délku spoření a výši ukládaných částek. Pokud účastník tyto podmínky splní, ale ještě nechce čerpat úvěr, raději chce ještě spořit (nebo nemá například stavební povolení, konkrétní vyhlídnutý byt), pak s čerpáním úvěru může počkat. Poslední podmínkou pro čerpání úvěru je souhlas účastníka stavebního spoření s poskytnutím úvěru. (Kielar&Lukáš,2014)

3.4. Překlenovací úvěr

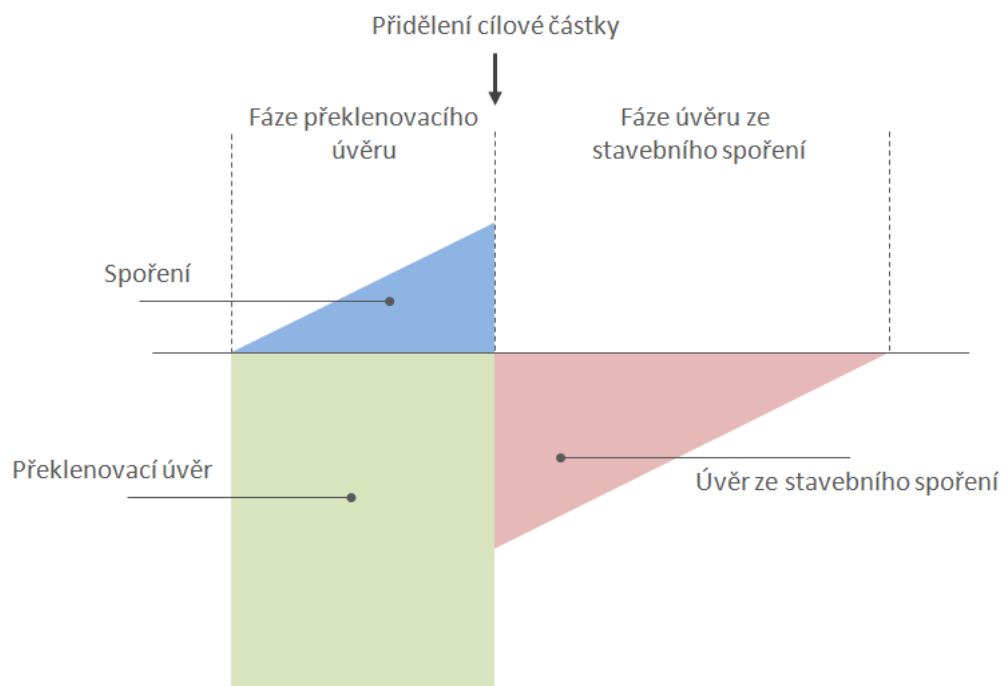
Pokud mluvíme o překlenovacím úvěru, můžeme někdy také slyšet výraz meziúvěr. Jedná se však v obou případech o úvěr ze stavebního spoření. Rozdíl oproti normálnímu úvěru je v tom, že u překlenovacího úvěru nemusíte splňovat podmínky pro získání hypotéčního úvěru, a tak zatím tzv. „překlenujete“ toto období. Podmínkou je, že úvěr musí být určený k bydlení.

Důležité je, že poskytnout úvěr ze stavebního spoření může pouze stavební spořitelna. Ovšem ani tento úvěr není výjimka a musí se splnit jisté podmínky, v tomto případě 2 podstatné podmínky. Spoření musí být aktivní minimálně 2 roky a cílová částka musí být již naspořena alespoň z 35 %. Nevýhoda tohoto úvěru ale spočívá v tom,

že z počátku, zatímco spoříte na stavebním spoření, platíte pouze úroky na tomto stavebním spoření, až do chvíle, kdy budete schopni splnit uvedené podmínky. Řádný úvěr je tedy postupně splácený až po splnění podmínek.

Výhodou překlenovacího úvěru ze stavebního spoření je tedy možnost získat peníze na financování bydlení dříve – nemusíte čekat na splnění požadavků pro řádný úvěr. Meziúvěr můžete získat ihned po uzavření stavebního spoření. Jelikož se jedná o úvěr na bydlení, můžete si zaplacené úroky odečítat z daňového základu. Do určité výše úvěru není potřeba žádné zajištění nemovitostí. (Co je to překlenovací úvěr, 2022)

Obrázek 5 - překlenovací úvěr



Zdroj: <https://www.stavebky.cz/preklenovaci-uver-konstantni-platba/>

Zde oproti stavebnímu spoření předchází navíc jedna část, a to fáze překlenovacího úvěru. V první fázi platí klient úroky z překlenovacího úvěru a současně spoří na svůj účet stavebního spoření. Ve druhé fázi splácí úvěr ze stavebního spoření. Překlenovací úvěry s konstantními platbami jsou nastaveny tak, že celková měsíční platba zůstává stejná. (Obrázek 5)

4. Metodika

Cílem této práce je charakterizovat aktuální možnosti financování bydlení v České republice a na základě jejich komparace zvolit nejvhodnější variantu financování pro zvolený modelový případ. Tato bakalářská práce vychází především z tištěné rešerše odborní literatury a z české legislativy a jejích aktuálně platných zákonů. V neposlední řadě vychází také z internetových zdrojů, a to především z důvodů širokého spektra dat a potřeby aktuálnosti vzhledem k neustále se měnícím údajům.

Dále je potřeba si stanovit základní hypotézy pro tuto práci. Hypotéza H1 potvrzuje či vyvrací, zda je nejvhodnější formou financování konkrétní nemovitosti pro vybranou modelovou rodinu hypotéční úvěr s dobou splácení 30 let oproti hypotéčnímu úvěru na 20 let. Jelikož se jedná o poměrně mladou rodinu, dražší nemovitost a potřebu co nejmenší měsíční splátky, je úvěr na delší dobu logické řešení. Hypotéza H2 je, zda na základě stanoveného kritéria výše měsíční splátky je nejvhodnější nabízený hypotéční úvěr od banky Raiffeisenbank, která se již pravidelně umísťuje první v žebříčku hodnocení spokojenosti klientů.

Tato bakalářská práce obsahuje několik vědeckých metod, které pomohli jejímu zpracování. Tyto metody jsou deskripce, analýza, komparace a syntéza.

Průzkum trhu vznikl oslovením 5 bank na českém trhu, které nabízejí hypotéční úvěr. Všechny banky byly osloveny se stejným zadáním pro stejnou modelovou rodinu a až na výjimku offsetového úvěru, se vždy jednalo o hypotéční úvěr na 30 let. Údaje byly zjištěny pomocí online kalkulaček na webových stránkách jednotlivých bank, pomocí komunikace přes e-mail či online chat se zástupci bank a také pomocí osobní komunikace s finančním poradcem firmy Broker Trust Kredit.

V teoretické části je zahrnuta především metoda deskripce neboli popisná metoda, zaměřená především na trh s bydlením, jeho subjekty a na makroekonomické efekty, které trh ovlivňují. Dále pak na charakteristiku daňové soustavy a různé možnosti

financování bydlení v České republice od hypoték, stavebních spoření, zahraničních hypoték až po překlenovací úvěr. V následující fázi, na začátku praktické části, dochází ke využití metody simulace, kdy je třeba si uvést modelovou rodinu, její finanční situaci,

ale také její požadavky a očekávání do budoucna. Následuje metoda analýzy, kdy je potřeba vybrat metodu financování pro danou rodinu podle jejich parametrů a podmínek poskytování. V tomto případě se jedná o hypotéční úvěry od 4 bank, jimiž jsou Raiffeisenbank, Česká spořitelna, UniCredit Bank a Komerční banka a následně také offsetový úvěr i hypotéční úvěr od AirBank. Cílem analýzy je vypracování úvěrů od různých bank pro jednu modelovou rodinu s ohledem na to, že nabídka hypotéčních úvěrů je v dnešní době velmi nestabilní a neustále se mění. Následuje metoda komparace, kdy dojde k porovnání jednotlivých nabídek a ukázání výhod i nevýhod každé nabídky zvlášť. Veškeré údaje jsou zpracovány k červenci roku 2022 a zdaleka nejlépe vychází hypotéční úvěr od Raiffeisenbank. V neposlední řadě dojde k celkovému vyhodnocení a ke zpracování syntézy, která shrne veškeré údaje dohromady, z čehož vznikne vlastní poznatek autora této práce a jeho návrhy a doporučení pro danou modelovou rodinu.

5. Praktická část

5.1. Modelová situace

Pro zpracování jednotlivých příkladů možností financování bydlení byla vybrána mladá rodina s 2 dětmi, která momentálně bydlí v malém bytě a uvažuje o přesunu do většího rodinného domku. Byt, který je v jejich vlastnictví o rozloze 72 m² se nachází v Českých Budějovicích v ulici K. Chocholy. Jedná se o 3+1 v 7. patře panelového domu na sídlišti Máj. Součástí ceny bytu je i prostorný sklep. Vzhledem k nově zrekonstruované koupelně a kuchyňské lince se cena k 1.7. 2022 vyšplhala až na 4 720 000 Kč.

Muž pracuje v IT oboru s hrubým měsíčním příjmem 65 000 Kč a žena nastoupila po mateřské zpět na učitelskou pozici na základní školu s hrubým příjmem 32 000 Kč. Oba jsou zaměstnání na dobu neurčitou. Po zdanění tedy rodinný čistý příjem činí 80 047 Kč měsíčně. Rodina zároveň měsíčně spoří 1700 Kč na stavebním spoření s cílovou částkou 200 000 Kč. Toto spoření platí dvakrát, pro každé dítě jednou. Při sečtení mandatorních výdajů vychází, že rodina měsíčně platí 30 000 Kč a dá se očekávat lehké zvýšení do budoucna díky zvyšujícím se cenám energií a potravin.

Rodina by chtěla koupit dvoupodlažní rodinný dům v Českých Budějovicích v ulici Vrbová, Srubec. Jedná se o dům 5+kk, o rozměrech 140 m² plus zahrada o rozměrech 360 m². U domu se předpokládají nízké provozní náklady. Cena domu se momentálně pohybuje okolo 9 985 000 Kč. Rodina má značnou finanční rezervu, a navíc dostanou peníze z prodeje bytu. Po odečtení poplatků pro realitní kancelář a dalších poplatků se dá odhadem říct, že rodina bude potřebovat půjčit přibližně polovinu ceny rodinného domu. Rodina preferuje ponechat finanční rezervu alespoň 150 000 pro případné nenadálé výdaje. Při dnešních úrokových sazbách by preferovali spíše umořit co nejvíce jistiny. Počítají s narůstajícími náklady na děti, a tudíž by chtěli být co nejméně zadluženi. Maximální měsíční splátka by podle rodiny byla do 27 000 Kč měsíčně.

Samozřejmostí je, že manželé mají sjednané životní pojištění s pojistným plněním v případě nemoci na 400 000 Kč, v případě invalidy na 1 500 000 Kč a v případě úmrtí na 3 mil. Kč.

Následně bude zpracována možnost financování pomocí účelového hypotečního úvěru, překlenovacího úvěru, offsetového hypotečního úvěru.

5.2. Účelový hypotéční úvěr na bydlení

Jako první jsou vybrány 4 banky k analyzování situace modelové rodiny a následné komparaci všech nabídek. Banky jsou vybrány podle nejvýhodnější úrokové míry a celkového přeplatku. Jedná se o banky Raiffeisenbank, Komerční banka, Česká spořitelna a UniCredit Bank. V následujících čtyřech analýzách je doba splatnosti na 30 let, což je maximum, které jsou banky schopny povolit vzhledem k věku rodiny. Následně bude zpracována analýza na dobu splatnosti na 20 let pro porovnání výše měsíční splátky. Rodina si vždy půjčuje na dům o hodnotě 9 985 000 Kč. Při odečtu vlastních zdrojů vychází, že si musí půjčit 4 765 000 Kč, což vychází na LTV 48 %. Rodina bude žádat o účelový hypotéční úvěr.

Raiffeisenbank

Tabulka 7 - úvěr u Raiffeisenbank

Cena nemovitosti	9 985 000 Kč
Výše úvěru	4 765 000 Kč
LTV	48 %
RPSN	5,4 %
Úroková sazba p.a.	5,29 %
Měsíční splátka	26 431 Kč
Fixace	7 let
Splatnost	30 let (360 měsíců)
Poplatky za správu úvěru	Zdarma
Poplatek za zápis a výmaz v katastru	4 000 Kč
Poplatek za ocenění nemovitosti	4 900 Kč
Poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí	1 900 Kč
Schopnost splácet – pojištění	1 321 Kč měsíčně – není povinné
Celkem zapláceno	9 565 131 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, dle dat Raiffeisenbank

U Raiffeisenbank vychází měsíční splátka na 26 431 Kč. Nejlépe vychází fixace na 7 let s úrokovou mírou 5,29 %. Pokud by se dal očekávat pokles úrokové míry v následujících letech může rodina zvolit i úrokovou míru 5,39 % s fixací na 5 let, nebo naopak očekává zlepšení až za delší dobu než 7 let, může rodina zvolit fixaci na 10 let při stejné úrokové míře 5,39 %. Při součtu poplatků k měsíční splátce vychází RPSN 5,4 %. (Tabulka 7)

Banka si neúčtuje žádné poplatky za vedení účtu, pouze si účtuje poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, který činí 1 900 Kč jednorázově. Dále je potřeba zaplatit jednorázový poplatek 4 900 Kč za ocenění nemovitosti. Odhadce je ve většině příkladů zaměstnán pod danou bankou, tudíž by se to dalo také považovat za poplatek bance. V neposlední řadě se platí poplatek

2 000 Kč

za výmaz a 2 000 Kč za zápis do katastru nemovitostí, tento poplatek jde přímo katastru, jde o administrativní poplatek. Rodina má následně možnost pojistit se pro případ, že by z nenadálých událostí nebyla schopna splácet. Raiffeisenbank nabízí pojištění STANDARD, kde se mezi nenadálé události počítá úmrtí, dlouhodobé pracovní neschopnosti a invalidita 3. stupně. Cena za tuto službu je 5 % z celkové měsíční splátky neboli 1 321 Kč měsíčně. Tato banka však nebere pojištění jako povinnost, pouze jako doporučení.

Při takovýchto podmínkách rodina za 30 let zaplatí celkově 9 564 131 Kč. Přeplatí tedy 4 800 131 Kč za vypůjčenou částku 4 765 000 Kč, to vše v případě že bude placeno pojištění splácet a úroková míra se za dobu 30 let nezmění od současné úrokové míry. Zároveň je banka ochotna zvednout v případě zájmu vypůjčenou částku až na 5 667 000 Kč vzhledem k příjmům a výdajům rodiny.

Komerční banka

Tabulka 8 - úvěr u Komerční banky

Cena nemovitosti	9 985 000 Kč
Výše úvěru	4 765 000 Kč
LTV	48 %
RPSN	6,06 %
Úroková sazba p.a.	5,39 %
Měsíční splátka	26 727,2 Kč
Fixace	7 let
Splatnost	30 let (360 měsíců)
Poplatky za správu úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování žádosti	2 900 Kč
Poplatek za zápis/výmaz v katastru	2 000 Kč za zápis/výmaz
Poplatek za ocenění nemovitosti	1 000 Kč
Rizikové životní pojištění	1 191,25 Kč
Schopnost splácet – pojištění	1 620 Kč měsíčně
Celkem zapláceno	10 633 770 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, dle dat Komerční banky

Komerční banka nabízí hypotéční úvěr na 30 let s úrokovou sazbou 5,49 % a následným RPSN 6,06 %. S touto sazbou vychází měsíční splátka na 27 055 Kč měsíčně

a doba fixace je na 7 let. (Tabulka 8)

Úroková sazba se ale zmenší v případě, pokud si rodina vezme pojištění schopnosti splácet také od Komerční banky. Toto pojištění banka nevyžaduje jako povinné, ale vzhledem ke snížení úroku o 0,1 % je velmi časté. Cena tohoto pojištění vychází

na další měsíční splátku 1 620 Kč a pojištění se vztahuje na úmrtí, invaliditu 3. stupně, kde popřípadě banka doplatí zbytek hypotéky nebo její část podle pojistného poměru a zároveň se pojištění vztahuje i na pracovní neschopnost, které platí od 28. dne neschopnosti pracovat a banka proplácí od 1. dne celé splátky. Názor autora této práce je,

že snížení úroku za další měsíční poplatky na 30 let se nevyplatí, jelikož za pojištění rodina ve výsledku zaplatí až 583 200 Kč.

Naopak snížení úroku rodině ušetří jen 117 280 Kč. Rodina je však velmi zajištěná, a proto ji další měsíční poplatky nevadí a raději se pojistí. Úrok se tedy snižuje na 5,39 %.

Z tabulky je dále vidět, že banka si neúčtuje žádné poplatky za vedení účtu. Co si už však účtuje je poplatek za vyřízení žádosti 2 900 Kč a také poplatek za ocenění nemovitosti 1 000 Kč. Dále je potřeba zaplatit katastru 4 000 Kč za zápis a výmaz do katastru nemovitostí. Banka má dále v podmínkách, že je potřeba uzavřít rizikové životní pojištění u dané banky za 1 191,25 Kč měsíčně. Samozřejmostí je také zástavní právo k nemovitosti, pro kterou je potřeba uzavřít smlouvu o pojištění.

Pokud sečteme měsíční poplatky za hypotéku, za rizikové životní pojištění a za pojištění schopnosti splácet, zjistíme, že rodina na konci 30letého období zaplatí 10 633 770 Kč. Jedná se tedy o přeplatek ve výši 5 868 770 Kč. To vše je počítáno za předpokladu, že se úrokové míry nezmění od fixace na 7 let. Banka je navíc v případě potřeby rodiny ochotna půjčit až 5 837 423 Kč, pro nenadálé výdaje.

Česká spořitelna

Tabulka 9 - úvěr u České spořitelny

Cena nemovitosti	9 985 000 Kč
Výše úvěru	4 765 000 Kč
LTV	48 %
RPSN	5,7 %
Úroková sazba p.a.	5,44 %
Měsíční splátka	27 114 Kč
Fixace	8 let
Splatnost	30 let (360 měsíců)
Poplatky za správu úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování žádosti	2 000 Kč
Poplatek za zápis a výmaz v katastru	4 000 Kč
Poplatek za ocenění nemovitosti	4 400 Kč
Zajištění podání návrhu na vklad/výmaz zástav. práva na katastr nemovitostí	500 za vklad + správní poplatky
Schopnost splácet – pojištění	1 490,2 Kč měsíčně
Celkem zapláceno	10 297 512 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, dle dat České spořitelny

Česká spořitelna nabízí hypoteční úvěr s úrokovou sazbou 5,44 %, při fixaci na 8 let a úrovni RPSN 5,7 %, což vychází na měsíční splátku 27 114 Kč. Splatnost je opět na dobu 30 let a úroveň LTV je 48 %. Banka si navíc neúčtuje žádné poplatky za vedení účtu, pouze jednorázový poplatek za zpracování žádosti 2 000 Kč. Dále je potřeba jednorázově zaplatit 4 000 Kč za zápis a výmaz v katastru nemovitostí, poplatek za ocenění nemovitosti, který u České Spořitelny činí 4 400 Kč a v poslední řadě také

poplatek za zajištění podání návrhu na vklad zástavního práva na katastr nemovitostí který je 500 Kč. (Tabulka 9)

Pokud by rodina zvažovala pojištění schopnosti splácet, má vzhledem k velikosti svého úvěru lepší možnosti. Banka totiž nabízí lidem, kteří mají úvěr vyšší než 4 mil. Kč dva speciální balíčky. Zlatou střední cestou je soubor pojištění Standard 50 %, který pokrývá dlouhodobou pracovní neschopnost, úmrtí a invaliditu 3. stupně. To vše nabízí za 5,49 % z celkové měsíční splátky, což je v našem případě 1 490,2 Kč měsíčně.

Při součtu veškerých poplatků, měsíčních plateb pojištění a měsíčních anuitních splátek, rodina za 30 let zaplatí dohromady 10 297 512 Kč, což v praxi znamená, že oproti půjčené částce přeplatí až 5 532 512 Kč. Toto platí za předpokladu, že úroková míra se po dobu celých 30 let bude pohybovat okolo zadaných 5,44 % při první fixaci.

V případě potřeby je banka ochotná zvednout výši hypotéčního úvěru na maximum 5 581 000 Kč, vezme-li v úvahu rodinné příjmy, výdaje a to, že rodina nemá žádné jiné závazky. Součástí přeplatku je právě pojištění Standard a veškeré ostatní poplatky. Ovšem částka je pouze orientační, jelikož vše je počítáno za předpokladu neměnění se úrokové sazby a velikosti pojištění.

UniCredit Bank

Tabulka 10 - úvěr u UniCredit bank

Cena nemovitosti	9 985 000 Kč
Výše úvěru	4 765 000 Kč
LTV	48 %
RPSN	6,9 %
Úroková sazba p.a.	5,89 %
Měsíční splátka	28 262 Kč
Fixace	5 let
Splatnost	30 let (360 měsíců)
Poplatky za správu úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování žádosti	2 900 Kč
Poplatek za zápis a výmaz v katastru	4000 Kč
Poplatek za ocenění nemovitosti	4 900 Kč
Ověření podpisu	30 Kč
Zajištění výmazu zástavního práva	500 Kč za úkon + 1 000 Kč poplatek
Schopnost splácet – pojištění	2 402 Kč – standard
Celkem zapláceno	11 048 370 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, dle dat UniCredit Bank

U banky UniCredit Bank je měsíční úroková sazba 5,89 % a sečteme-li všechny poplatky, RPSN vychází dokonce na 6,9 % p.a. Měsíční splátka je 28 262 Kč s fixací na dobu 5 let, což je u této banky stále nejlepší možnost. Při fixaci na 3 roky či na 7 let vychází úroková sazba dokonce 6,09 % p.a. Jako u předešlých případů i zde si banka neúčtuje žádné poplatky za vedení účtu, navíc se zde nachází pouze poplatek 30 Kč za ověření podpisu. Jak je zřejmé z tabulky, zpracování žádosti vyjde u UniCredit Bank na 2 900 Kč, poplatek za ocenění nemovitosti 4 900 Kč a zajištění výmazu zástavního

práva 1 500 Kč. Katastr nemovitostí si následně naúčtuje 4 000 Kč za výmaz a následný zápis do katastru nemovitostí. (viz. Tabulka 10)

Banka netrvá na tom, aby klient měl pojištění schopnosti splácet. V případě zájmu o toto pojištění, má banka domluveno s Generali Českou pojišťovnou, že veškeré pojištění bude provádět u nich. Pojištění má 3 typy, kde Základní zahrnuje smrt a invaliditu 3. stupně, Standardní má navíc pracovní neschopnost a Maximální nabízí navíc pojištění v případě ztráty zaměstnání a v případě závažných onemocnění. Nejčastější volbou je Standardní pojištění, které vychází v tomto případě na měsíční poplatek 2 402 Kč.

Jak už bylo řečeno, úvěr je na 30 let, a tak po uplynutí těchto 360měsíčních splátek rodina nakonec přeplatí 6 283 360 Kč oproti původní půjčce.

Jelikož ze všech předchozích nabídek vychází nejlépe hypotéční úvěr od Raiffeisenbank, porovnáme nyní předešlý úvěr se splatností na 30 let s novým úvěrem na 20 let také u této banky. Výše úvěru, úroková sazba i doba fixace zůstanou stejné. Stejně tak veškeré poplatky jsou neměnné, pouze doba pojištění schopnosti splácet se změnila z 360 měsíců na 240 měsíců, což ovlivní celkový přeplatek.

Raiffeisenbank

Tabulka 11 - úvěr na 20 let

Cena nemovitosti	9 985 000 Kč
Výše úvěru	4 765 000 Kč
LTV	48 %
RPSN	5,4 %
Úroková sazba p.a.	5,29 %
Měsíční splátka	32 215 Kč
Fixace	7 let
Splatnost	20 let (240 měsíců)
Poplatky za správu úvěru	Zdarma
Poplatek za zápis a výmaz v katastru	4 000 Kč
Poplatek za ocenění nemovitosti	4 900 Kč
Poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí	1 900 Kč
Schopnost splácet – pojištění	1 321 Kč měsíčně – není povinné
Celkem zapláceno	7 731 600 Kč

Celkový přeplatek po 20 letech činí 7 731 600 Kč, což je oproti úvěru na 30 let částka nižší hned o 1 833 531 Kč. Z tohoto pohledu je tedy logické, že výhodnější je úvěr na 20 let. Nás ovšem zajímá především výše měsíční splátky, která se naopak zvýšila na 32 215 Kč, což si rodina vzhledem k jejich požadavkům nechce a nemůže dovolit. Tato částka měsíčně výrazně převyšuje požadovanou výši 27 000 Kč.

5.3. Offsetový hypotéční úvěr

Druhou možností je takzvaná offsetová hypotéka neboli také hypotéka se zápočtem úspor, která je mnohem méně rizikovější než klasická účelová hypotéka.

Pro modelovou rodinu by offsetová hypotéka vypadala tak, že by si rodina nepůjčovala částku 4 765 000 Kč, která by jí stačila na financování bydlení, ale půjčila by si částku například 5 015 000 Kč, kde částka 250 000 Kč by byla uložena na spořicí účet pro případná rizika. Tato částka by jim v případě ztráty příjmu či zvýšení výdajů umožnila splatit dalších 8měsíčních splátek.

Tabulka 12 - porovnání úvěrů u AirBank

	Běžný hypotéční úvěr	Offsetový hypotéční úvěr
Cena nemovitosti	9 985 000 Kč	9 985 000 Kč
Výše úvěru	4 765 000 Kč	5 015 000 Kč
Z toho na offsetovém účtě		250 000 Kč
LTV	48 %	48 %
Úroková sazba p.a. (0,15% sleva za pojištění)	5,79 %	6,14 %
RPSN	6,81 %	6,33 %
Měsíční splátka	27 928 Kč	28 999 Kč
Fixace	5 let	5 let
Splatnost	30 let	30 let
Poplatky za správu úvěru		
Poplatek za vklad a výmaz zástavního práva do katastru	4 000 Kč	4 000 Kč
Poplatek za odhad nemovitosti	6 000 Kč	6 000 Kč
Pojištění schopnosti splácet – měsíčně	2 427 Kč	

	10 220 701	10 439 640
Celkem zapláceno po 30 letech	Kč	Kč
Celkem přepláceno	5 455 701 Kč	5 424 640 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, dle dat AirBank

V tabulce 12 můžeme vidět porovnání dvou případů hypoték od banky AirBank, kdy v prvním sloupci máme klasický hypotéční úvěr na 30 let stejně jako v předchozích případech. Naopak v druhém sloupci je zpracován offsetový hypotéční úvěr, kdy půjčená částka je zvětšená o 250 000 Kč, které jsou ale v ideálním případě po celou dobu uloženy na spořicí účet a úroky se platí pouze ze zbytku hypotéky.

Zvýšení půjčené částky zároveň zvýší i úrokovou míru a to z 5,79 % na 6,14 %, což zvedne měsíční splátku z 27 928 Kč na 28 999 Kč. V prvním případě ovšem vychází o něco větší RPSN, a to především díky tomu, že u klasické hypotéky je počítáno i s pravidelným měsíčním pojištěním schopnosti splácet, které vychází na 2 427 Kč. AirBank nabízí splacení 1 splátky v případě že ležíte v nemocnici, 12 splátek v případě vážné nemoci či ztráty práce, 36 splátek při péči o člena rodiny a v případě smrti zaplatí celou vaši hypotéku. V případě offsetu s pojištěním není počítáno, jelikož je zde brána jako pojistka už odložená částka na spořicí účet. V obou případech je zaveden poplatek 4 000 Kč za vklad a výmaz do katastru a poplatek 6 000 Kč za odhad nemovitosti.

Nyní se podíváme na výhody, které nám udává banka. AirBank totiž tvrdí, že v případě modelové rodiny je výhodnější vzít si offsetový hypotéční úvěr, jelikož dojde ke splacení hypotéky o 30 splátek dříve.

Na toto tvrzení bychom se mohli podívat, jelikož banka vychází z předpokladu, že ke dřívějšímu splacení dojde v případě, pokud zůstatek úvěru klesne pod hodnotu zůstatku na spořicí účet a dojde tedy ke splacení zbylé části úvěru. V našem případě tedy pokud hodnota úvěru klesne pod 250 000 Kč dojde automaticky ke splacení z částky na spořicí účet. Pokud ovšem chci porovnávat dva způsoby financování,

musím se takto zachovat i v případě hypotéky bez offsetu. Pokud tedy klesne částka úvěru

i zde pod 250 000 Kč a dojde tedy k mimořádnému splacení hypotéčního úvěru, zkrátím splatnost celého úvěru o 8 splátek. Ve výsledku tedy při offsetovém úvěru splatím dlužnou částku o 22 splátek dříve, než u běžného úvěru, to už ovšem AirBank na svých stránkách jaksi neuvádí.

Zároveň banka uvádí fakt, že zkrácením těchto splátek rodina ušetří 618 185 Kč oproti klasické hypotéce a zároveň přirovnává tuto offsetovou hypotéku k hypotéce klasické s úrokem 5,64 %.

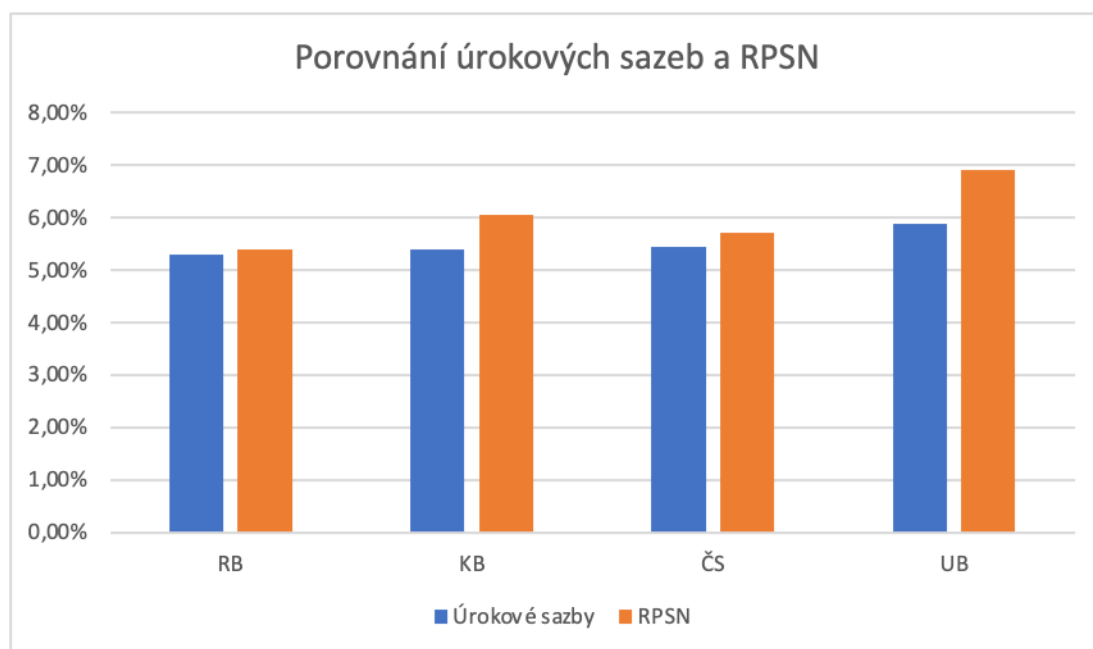
I toto tvrzení by mohlo za jisté situace mít malý háček, který by spočíval v alternativě využití peněz ležící na offsetovém účtu, ale jak si ukážeme, to pro naši rodinu neplatí. Pokud by totiž rodina částku 250 000 Kč raději vzala a vložila na spořicí účet s dnešní úrokovou sazbou 4 % p.a. bude po 30 letech mít naspořeno 681 641 Kč. To vše za předpokladu že částka 250 000 bude po celou dobu na spořicím účtě, stejně jako tomu je v případě offsetového účtu a za předpokladu, že úroková sazba zůstane stejná po celých 30 let. Ve výsledku tedy rodina může ušetřit na offsetovém hypotéčním úvěru 618 185 Kč nebo se může rozhodnout pro klasickou hypotéku, zbylé peníze vložit na spořicí účet a vydělat 431 641 Kč. Po snadné matematice lze zjistit, že v tomto případě je offsetová hypotéka skutečně výhodnějším řešením.

Samozřejmě je ještě 3. možnost, a to peníze investovat do akcií či různých devizových fondů, ovšem této možnosti se mnoho lidí bojí, nevyzná se v ní, nachází v ní mnohem větší riziko, a tak raději používá spořicí účty, kde má peníze v podstatě v bezpečí.

5.4. Analýza a porovnání

Pro zvolenou modelovou rodinu byly v první části vypracovány 4 hypotéční úvěry od bank Komerční banka, Unicredit Bank, Česká spořitelna a Raiffeisenbank. Hodnoty úvěrů jsou u všech bank poměrně vysoké a v nejbližší době se budou stále zvyšovat.

Obrázek 6 - Porovnání hypotéčních bank



Zdroj: vlastní pracování, dle dat ČNB

Z grafu (Obrázek 6) je možné vidět, že zdaleka nejlépe vychází hypotéční úvěr od Raiffeisenbank na 30 let, kde se úroková míra pohybuje okolo 5,29 % a RPSN 5,4 % se následně ani nějak výrazně nezvedlo od úrokové míry, přesto že jsou zde počítány poplatky 1 321 Kč za pojištění schopnosti splácet. Toto pojištění je zároveň nejlevnější ze všech bank, ale některé banky vynahrazují vyšší cenu pojištění bonusy jako je například snížená úroková míra. Jelikož úrokové sazby budou v nejbližší budoucnosti jen nabírat na síle, tento hypotéční úvěr je velmi dobrou možností, jak financovat své bydlení.

Na druhém místě by se v pomyslném žebříčku umístila Komerční banka, která nabízí úvěr 5,39 % s měsíční splátkou 26 727 Kč, ale následné RPSN se výrazně zvedlo

až na 6,06 %. Opět je zde počítáno s pojištěním schopnosti splácet a dalšími poplatky. U této banky je však povinnost platit si rizikové životní pojištění přímo u banky ve výši 1 191,25 Kč, aby banka rodině vůbec poskytla hypotéční úvěr. Poplatek za ocenění nemovitosti je naopak nejmenší z vybraných bank, poplatek činí pouhých 1 000 Kč. I Komerční banka by proto stála za zvážení a většina lidí se také přiklání na její stranu v případě, že potřebují financování z cizích zdrojů.

Jako další je v tabulce Česká spořitelna s měsíční splátkou 27 114 Kč při úrokové sazbě 5,44 %. Co se týká RPSN, tak to se nachází ale naopak níže, než u předešlé banky a to na 5,7 %. Měsíční splátka tedy vychází lépe u Komerční banky, ale celkový přeplatek po 30 letech je příznivější u České spořitelny. Záleží tedy na tom, co od půjčky očekáváme.

Úplně nejhůře vychází úvěr u UniCredit bank, kde je úroková míra 5,89 % při měsíční splátce 28 262 Kč. Ještě hůře tedy vychází RPSN, které je skoro 7 % díky velkým poplatkům u této banky a nejdražšímu pojištění schopnosti splácet vůbec. Přeplatek po splacení úvěru tedy jako jediný přeskočil hranici 11 mil. Kč.

V druhé fázi praktické práce bylo vypracováno porovnání offsetového úvěru s běžným hypotéčním úvěrem u AirBank. Jak už bylo napsáno dříve, offsetový úvěr se považuje za méně rizikový a bezpečnější díky částce uložené na „offsetu“. To samé by se ale dalo říct i o klasickém hypotéčním úvěru, pokud by rodina pravidelně ukládala peníze stranou na spořicí účet. Nemůžeme ovšem zajistit, že rodina bude pečlivá a částku měsíčně opravdu uspoří.

Lepší úroková míra tedy vychází u klasické účelové hypotéky, kdy při 5,79 % vychází měsíční splátka 27 928 Kč, oproti offsetové úrokové míře 6,14 % s měsíční splátkou 28 999 Kč. U offsetové hypotéky však není potřeba pojištění, jelikož pojistka je již částka na spořicí účtě, zatímco u klasické hypotéky je to z hlediska rizikovosti doporučováno. RPSN tudíž vychází lépe u offsetové hypotéky, konkrétně 6,33 % oproti

6,88 %, vlivem poplatků včetně pojištění. Celkový přeplatek vychází velmi podobně, a tak tedy záleží pouze na tom, co od půjčky rodina očekává. Po jednoduchých kalkulacích bylo zjištěno, že při offsetové hypotéce rodina splatí půjčku o 22 splátek dříve než při klasické hypotéce a ne o 30 jak nám udává kalkulačka na webových stránkách banky. Zároveň rodina může ušetřit až 618 185 Kč oproti klasické hypotéce u AirBank, pokud peníze vloží na offsetový účet namísto spořicího.

Závěr

Cílem bakalářské práce bylo vypracovat různé metody financování bydlení pro vybranou rodinu a následně zanalyzovat nejlepší možnou volbu financování. Vybrána byla nejčastější varianta, a to účelový hypotéční úvěr na bydlení a poté méně častá varianta – offsetový hypotéční úvěr porovnaný také s klasickým úvěrem.

Jelikož bydlení je základní potřebou člověka, je potřeba tuto problematiku řešit stále více. Člověk má možnost vybrat si z několika forem bydlení jako je vlastní, nájemní, či družstevní bydlení. Vlastní bydlení bývá nejčastější a nejoblíbenější formou bydlení, ale ne každý si ho může dovolit, obzvláště v dnešní době vysokých úrokových sazeb a rostoucích cen nemovitostí. Proto většina lidí volí možnost zadlužit se na několik let prostřednictvím finančních institucí a po splacení půjčené částky i s úroky vlastnit alespoň nějakou nemovitost, kterou případně časem zdědí jejich potomci.

Nejoblíbenější metodou je účelový hypotéční úvěr, který představuje rychlý způsob získání peněz k financování nemovitosti s podmínkou splnění několika podmínek, které jsou dané bankou. Dalším velmi oblíbeným způsobem je překlenovací úvěr ze stavebního spoření, který pomáhá především, pokud zájemce nedosáhne na hypotéční úvěr. V neposlední řadě bývá využíván i offsetový úvěr, který v určitých případech může mít velkou výhodu. Je však třeba dbát pozor na to, co nám banky udávají na svých stránkách a co je skutečností.

Práce byla rozdělena do dvou velkých kapitol, kdy teoretická část se zabývala především problematikou daného tématu a vysvětlením pojmů, jako například makroekonomické vlivy na trh s bydlením a zároveň také vliv daňové soustavy na bydlení. V další části byly charakterizovány nejvyužívanější možnosti financování bydlení – hypotéční úvěry, stavební spoření a překlenovací úvěry či zahraniční hypotéka.

Praktická část začala stanovením si konkrétní modelové rodiny, jejich příjmy, výdaji, ale i přiblížení jejich životní úrovně. Potřeba bylo také stanovit jejich současné bydlení v bytě 3+1 o rozloze 72 m² a také jejich zájem o budoucí bydlení v domě 5+kk o rozměrech 140 m² plus zahrada.

Nejprve byly vypracovány čtyři hypotéční úvěry na 30 let a LTV 48 %, což vycházelo na půjčku 4 765 000 Kč. Vybrané banky byly Raiffeisenbank, Komerční banka, UniCredit Bank a Česká spořitelna. V rámci rodinou preferované nejnižší splátky (preference do 27 000 Kč měsíčně) by byla doporučena banka Raiffeisenbank s nejnižší splátkou a zároveň i celkovým přeplacením v této práci. Do určené měsíční splátky,

by ale vycházela také Komerční banka, kde ovšem celkový přeplatek vychází až o milion více. Zbylé dvě banky vychází v porovnání s ostatními podstatně hůře a tak autor této práce nedoporučuje jejich využití. Následně byla vypracována také verze úvěru na 20 let od Raiffeisenbank, kde sice vychází mnohem nižší přeplatek po 20 letech, ale výše měsíčního úvěru se dostala na tak vysokou částku, že si ji rodina nemůže dovolit.

V druhé a poslední fázi praktické části byl vypracován offsetový hypotéční úvěr od AirBank, který byl současně porovnáván s klasickým úvěrem u téže banky. V této části vycházela měsíční splátka s rozdílem tisíc korun ve prospěch klasického úvěru. Úroková sazba tedy vycházela lépe u účelové hypotéky, ale konečné RPSN bylo naopak ve prospěch offsetové hypotéky o celý půlprocentní bod, především vlivem měsíčních poplatků za pojištění u účelové hypotéky. Ve výsledku však celkový přeplatek vycházel velmi podobně u obou případů. Ve prospěch offsetu ovšem hraje, že ke splacení úvěru dojde o několik splátek dříve, než by tomu bylo u klasického úvěru. Zároveň rodina ušetří značnou částku, pokud se rozhodne pro offsetový úvěr. Rodině by tedy bylo doporučeno vzít si offsetový hypotéční úvěr na 30 let.

Na závěr je třeba shrnout výsledek celé práce. Rodině, v případě že je připravena se zadlužit na 30 let a pravidelně splácet jistou částku, je doporučeno vzít si hypotéční úvěr od Raiffeisenbank s nejlépe vycházející splátkou 26 431 Kč při úrokové míře 5,29 % s fixací na 7 let. Součástí hypotéky je také pojištění schopnosti splácet pro případ, že by

u rodiny došlo k nenadálým událostem. Naopak hypotéční úvěr od stejné banky na 20 let vycházel s měsíční splátkou 32 215 Kč. Tímto se potvrzuje hypotéza H1, jelikož hypotéční úvěr na 20 let si rodina nemůže dovolit vzhledem k výši měsíční splátky, která nesměla překročit 27 000 Kč, tudíž musí být vybrán úvěr na 30 let.

Zároveň se potvrdila i hypotéza H2, kdy v porovnání všech bank vychází nejlepší hypotéční úvěr od banky Raiffeisenbank. Hlavním kritériem zde byl celkový přeplatek i výše měsíční splátky.

Zdroje

- 1) Co je úroková míra?. (2022). Moneta Money Bank. Retrieved March 20, 2022, from <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-urokova-sazba>
- 2) Co je to překlenovací úvěr. (2022). Raiffeisenbank Stavební spořitelna. Retrieved March 20, 2022, from <https://www.rsts.cz/otazky-odpovedi/co-je-to-preklenovaci-uver/>
- 3) Cox, R., Brounen, D., & Neuteboom, P. (2015). Financial Literacy, Risk Aversion and Choice of Mortgage Type by Households. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, (50), 74-112. https://doi.org/https://doi.org/10.1007/978-3-319-67916-7_12
- 4) ČNB. Retrieved March 16, 2022, from <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-je-ukazatel-RPSN/>
- 5) ČNB zvyšuje úrokové míry. (2022). ČNB. Retrieved March 20, 2022, from <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-urokove-sazby-00016/>
- 6) Guzikova, L.A., Plotnikova, E.V. (2018). *Housing Problem in CEE Countries: Similarities and Differences*. In: Bilgin, M., Danis, H., Demir, E., Can, U. (eds) *Eurasian Economic Perspectives. Eurasian Studies in Business and Economics*, vol 8/2. Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-319-67916-7_12
- 7) Hrubošová, M. (2016, March 8). Inflace, její příčiny a typy. *Finance pro radost*. Retrieved February 21, 2022, from <http://www.financeproradost.cz/clanek/inflace-jeji-priciny-a-typy>

- 8) Jak moc ČNB ovlivňuje úrokové sazby hypoték. (2019, May 2). Retrieved February 21, 2022, from <https://www.hypoindex.cz/clanky/jak-moc-cnb-ovlivnuje-urokove-sazby-hypotek/>
- 9) KARFÍKOVÁ, M. a kol. (2018). *Teorie finančního práva a finanční vědy*. Wolters Kluwer
- 10) Kielar, P., & Lukáš, V. (2014). *Stavební spoření a stavební spořitelny* (2.nd ed.). Ekopress.
- 11) Kubatová, K., & Fiala, Z. (2002). *Daňová teorie a politika: úvod do problematiky* (2.nd ed.). Aleš Čeněk
- 12) Musil, D. (2011). *Daň z nemovitostí a daň z převodu nemovitostí v ČR a v zahraničí: (Real estate tax and real estate transfer tax in the Czech Republic and abroad)*. David Musil.)
- 13) *Nástroje měnové politiky*. (2021). Retrieved February 21, 2022, from <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/>
- 14) *Offsetová hypotéka*. (2022). Banky.cz. Retrieved March 20, 2022, from <https://www.banky.cz/offsetova-hypoteka/>
- 15) Pačesová, H. (2010). *Kapitoly z mikroekonomie a z dějin ekonomických studií*
- 16) Peková, J., & Fiala, Z. (2002). *Veřejné finance: úvod do problematiky* (2.nd ed.). Aleš Čeněk.

- 17) Svačina, L. (2009). Jak spolu souvisí DPH a hypotéky?. Hypoindex.cz. Retrieved February 21, 2022, from <https://www.hypoindex.cz/clanky/jak-spolu-souvisi-hdp-a-hypoteky/>
- 18) Svačina, L. (2011, January 11). Jak ovlivňuje nezaměstnanost zájem o hypotéky. Hypoindex. Retrieved February 21, 2022, from <https://www.hypoindex.cz/clanky/jak-ovlivnuje-nezamestnanost-zajem-o-hypoteky/>
- 19) Svačina, L. (2019). Vývoj cen bytů, nemovitosti a hypoték. Finance.cz. Retrieved February 21, 2022, from <https://www.finance.cz/530184-vyvoj-cen-bytu/>
- 20) SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada, 124 s. ISBN 80-247-1097-8
- 21) Syrový, P. (2009). Financování vlastního bydlení. Petr Syrový
- 22) Tempo růstu cen nemovitostí v ČR. ČSOB premium. Retrieved February 21, 2022, from <https://www.csobpremium.cz/portal/newsletter/2018/06/tempo-rustu-cen-nemovitosti-v-cr-zpomaluje>
- 23) Typy hypoték. (2022). Kurzy.cz. Retrieved March 20, 2022, from <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>
- 24) Zákon České národní rady o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, 357/1992 §12- §15 (1992). Česká národní rada

- 25) Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., odstavec 3, § 28 (<https://www.zakonyprolidi.cz>).
- 26) Zákon pro lidi: Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Retrieved February 18, 2022, from <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- 27) Zákon pro lidi: Zákon č. 338/1992 Sb. Retrieved February 18, 2022, from <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>
- 28) Zákon o stavebním spoření č. 96/1993 Sb., § 1

Seznam grafů

Obrázek 1 - Vztah inflace k ceně bytů (bazický rok 2015 = 100)	7
Obrázek 2 - Úvěry na bydlení a nezaměstnanost	8
Obrázek 3 - průběh stavebního spoření	30
Obrázek 4 - Fáze stavebního spoření	31
Obrázek 5 - překlenovací úvěr	34
Obrázek 6 - Porovnání hypotečních bank	50

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Seznam realitních kanceláří ČB	5
Tabulka 2 - Sazby daně z pozemků	17
Tabulka 3 - shrnutí objemu poskytnutých hypoték	22
Tabulka 4 - vzorová úroková sazba	25
Tabulka 5 - Přehled bank nabízející úvěr	25
Tabulka 6 - přehled úroků různých bank	26
Tabulka 7 - úvěr u Raiffeisenbank	38
Tabulka 8 - úvěr u Komerční banky	40
Tabulka 9 - úvěr u České spořitelny	42
Tabulka 10 - úvěr u UniCredit bank	44
Tabulka 11 - úvěr na 20 let	46
Tabulka 12 - porovnání úvěrů u AirBank	47

Seznam rovnic

Rovnice 1 - výpočet anuitní splátky	24
---	----

