



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV FINANCÍ**

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF FINANCES

NÁVRH OPTIMALIZACE FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ

SUGGESTION OF THE OPTIMALIZATION OF THE OWN HOUSING FINANCING

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

MONIKA HULEWICZOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. STANISLAV ŠKAPA, Ph.D.

BRNO 2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Hulewiczová Monika

Daňové poradenství (6202R006)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává bakalářskou práci s názvem:

Návrh optimalizace financování vlastního bydlení

v anglickém jazyce:

Suggestion of the Optimalization of the Own Housing Financing

Pokyny pro vypracování:

Úvod do problematiky, cíl práce
přehled teoretických poznatků
Analýza situace
Návrhy řešení
Závěr
Literatura
přílohy

Seznam odborné literatury:

DUBSKÁ, D. Realitní trh České republiky: cenová bublina ano či ne? Praha: ČSÚ, 2009. 17 s. ISBN 978-80-250-1956-6

LUX, M. a SUNEKA, P. Jak dobře investovat do bydlení. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3

JANÁČKOVÁ, H. Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice. V Karviné: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, 2004. 152 s. ISBN 80-7248-258-0

POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5

Vedoucí bakalářské práce: doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/2011.

L.S.

Ing. Pavel Svirák, Dr.
Ředitel ústavu

doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA
Děkan fakulty

V Brně, dne 14.05.2011

Anotace

Bakalářská práce je zaměřena na problematiku optimalizace financování vlastního bydlení. Analyzuje současný trh nemovitostí a vývoj hypotečního trhu. Dále rozebírá hlediska posuzující efektivnost daného finančního produktu. Praktická část vyhodnocuje kritéria, kterými se lidé řídí při výběru finančního produktu, a další faktory, které toto rozhodnutí ovlivňují. Součástí je i modelový příklad zvoleného způsobu financování vlastního bydlení, který je zakončen návrhem optimalizace.

Annotation

The bachelor's thesis is focused on the problem of optimizing the financing of housing. It analyzes the current real estate market and the development of the mortgage market. It also discusses aspects of the reviewing the effectiveness of the financial product. The practical section evaluates the criteria by which people follow in the selection of a financial product, and other factors that affect this decision. It also includes a model example of the chosen mode of financing of housing, which is concluded with the proposal for optimization.

Klíčová slova

bydlení, financování, hypoteční úvěr, banka, stavební spoření, úroková sazba, bytová politika

Keywords

housing, financing, mortgage loan, bank, building savings, interest rate, housing policy

Bibliografie

HULEWICZOVÁ, M. *Návrh optimalizace financování vlastního bydlení*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2011. 60s. Vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph. D..

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušila autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 14. května 2011

.....

Poděkování

Děkuji svému vedoucímu práce panu doc. Ing. Stanislavu Škapovi, Ph. D. za jeho odbornou pomoc při tvorbě této bakalářské práce.

Obsah

ÚVOD	10
1 ANALÝZA SOUČASNÉHO TRHU NEMOVITOSTÍ	11
1.2 BYTOVÁ POLITIKA STÁTU A DOSTUPNOST BYDLENÍ.....	11
1.2.1 Ekonomický cyklus a bytová výstavba.....	12
1.2.2 Vývoj průměrných cen bytů v České Republice.....	15
1.3 BÝT NÁJEMNÍKEM, VLASTNÍKEM ANEBO DRUŽSTEVNÍKEM?.....	15
1.3.1 Bydlení ve vlastním	15
1.3.2 Družstevní bydlení.....	15
1.3.3 Nájemní bydlení	16
1.4 DAŇOVÉ PROSTŘEDÍ TÝKAJÍCÍ SE NEMOVITOSTI V ČR.....	18
2 ANALÝZA A VÝVOJ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	20
2.1 HISTORIE HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ V ČR	20
2.2 NOVODOBÝ TRH FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ.....	20
2.3 PATNÁCTILETÉ OBDOBÍ HYPOTÉKY	20
2.3.1 První fáze od roku 1995 do roku 1999	20
2.3.2 Druhá fáze od roku 2000 do roku 2005	21
2.3.3 Třetí fáze od roku 2006 do roku 2010	21
2.4 ZPŮSOB FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ	23
2.5 HYPOTÉKA	23
2.5.1 Účel hypotéky.....	23
2.5.2 Kdo si může o hypoteční úvěr požádat	24
2.5.3 Forma splácení	24
2.5.4 Dělení hypotečních produktů	24
2.5.5 Typy hypotečních produktů	25
2.5.6 Úroková sazba (úroková míra)	27
2.5.7 Fixace úrokové sazby	28
2.6 STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	28
2.7 NEBANKOVNÍ HYPOTÉKA	29
2.7.1 Výhody a nevýhody nebankovních hypoték	29
3 OPTIMALIZACE FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ	30
3.1 HLEDISKA OPTIMALIZACE	30
3.1.1 Shrnutí.....	34
3.2 DAŇOVÉ ZVÝHODNĚNÍ ÚVĚRŮ NA BYDLENÍ	34
4 VLASTNÍ NÁVRH OPTIMALIZACE FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ	35
4.1 PRŮZKUM BYDLENÍ A VLIV PLÁNOVANÝCH DAŇOVÝCH REFORM	35
4.1.1 Vyhodnocení dotazníku	36
4.1.2 Shrnutí.....	39
4.2 I. MODELOVÝ PŘÍKLAD	40
4.2.1 Financování hypotékou	40
4.2.2 Zvážíme-li druhou variantu financování	45
4.2.3 Další variantou financování je kombinovaná hypotéka	48

4.2.4 Nebankovní hypotéka	48
4.3 SROVNÁNÍ VŠECH UVEDENÝCH VARIANT FINANCOVÁNÍ	48
4.4 POHLED DO BUDOUČNA A NÁVRHY NA OPTIMALIZACI CELKOVÝCH NÁKLADŮ	49
4.5 II. MODELOVÝ PŘÍKLAD	51
4.5.1 Varianta podnájem a za 5 let 85% hypoteční úvěr.....	51
4.5.2 Varianta 100% hypoteční úvěr a bydlení ve vlastním	52
4.6 SROVNÁNÍ OBOU ZVAŽOVANÝCH VARIANT	53
ZÁVĚR.....	55
SEZNAM LITERATURY.....	57
SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ	59
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	60
SEZNAM PŘÍLOH.....	60

Úvod

Bydlení hraje důležitou roli v ekonomice každého státu, především pak představuje jednu z nejdůležitějších a prakticky nezastupitelných potřeb každého člověka. Z tohoto důvodu je finanční dostupnost vlastního bydlení rozhodující pro celkový hospodářský rozvoj, blahobyt domácností a tak i kvalitu jejich života.

Podle průzkumů Sociologického ústavu AV v ČR si mnoho lidí přeje bydlet ve vlastním bytě či rodinném domě. Domnívají se, že koupě nemovitosti je výhodná investice, která se časem zhodnotí a pokud budou chtít nemovitost prodat, učiní tak se ziskem. Avšak s investicemi v oblasti nemovitostí to není tak jednoduché, jak by se na první pohled mohlo zdát.

V současné době existuje na trhu hypotečních úvěrů k financování nemovitosti široká škála finančních produktů a jejich kombinací. Ne však každý z těchto způsobů je vhodný pro každého zájemce o koupi nemovitosti.

Záleží především na potřebách, možnostech a představách, které klient má. To je rozhodující pro výběr optimální varianty financování reality v danou dobu a za daných podmínek na hypotečním trhu.

Budeme-li hovořit o člověku, který se běžně nepohybuje na investičním trhu nebo nemá přehled ve finanční oblasti, je pro něho poměrně náročné se zorientovat mezi všemi nabídkami finančních institucí a vyhodnotit si, která z variant financování bude pro něho nejméně zatěžující - finančně únosná. Přestože si banky prověřují schopnost splácení u potenciálních klientů, mohou poskytnout i úvěr, který může vážně ohrozit finanční stabilitu domácnosti. A proto by si každý z nás měl být schopen spočítat, zda je pro něho daná (z počátku vždy výhodně vypadající) nabídka bezpečná a ta pravá.

Neefektivní rozhodnutí pak může vést k neschopnosti splácet hypoteční úvěr.

1 Analýza současného trhu nemovitostí

Trh nemovitostí představuje mechanismus utváření vzájemného vztahu mezi poptávkou a nabídkou nemovitosti. Tento mechanismus je ovlivňován jak požadavky zainteresovaných subjektů, tak i určitými ekonomickými, politickými a právními intervencemi na trhu.¹

Existují dva typy nabídky a poptávky po nemovitostech:²

- ❖ První typ, to je nabídka a poptávka po užívání nemovitostí. Ta se týká nájmu a pronájmu. Výsledkem střetu nabídky a poptávky je tržní nájem nemovitosti, který je druhem renty. Je to cena za fyzickou jednotku – například nájem za metr čtvereční plochy za rok.
- ❖ Druhý typ je nabídka a poptávka po vlastnictví (souboru práv, pravomocí a výsad spojených s uplatňováním vlastnického práva). Střetem nabídky a poptávky zde získáváme cenu za vlastnická práva k nemovitosti.

1.2 Bytová politika státu a dostupnost bydlení

Státní bytová politika je zpravidla vedena jednak snahou odstranit tržní selhání a zajistit efektivnější fungování trhu s bydlením (tzv. optimalizace) a jednak snahou redistribuovat spotřebu bydlení či lépe řečeno zajistit rovné podmínky bydlení všem skupinám domácností.³

Redistribuce probíhá přidělováním bytů ve vlastnictví obcí do nájmu a prostřednictvím trhu nemovitostí.

System přiřazování obecních bytů spočívá v podání žádosti na příslušný bytový odbor a splnění stanovených kritérií, které si určuje každá obec sama. Některé obce byty již v zásadě žádné nemají. Tento způsob získání státního - obecního bydlení bývá zpravidla velmi zdoluhavý.

^{1,2} JANÁČKOVÁ, H. Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v ČR. V Karviné: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, 2004. 152 s. ISBN 80-7248-258-0

³ LUX, M.: Finanční dostupnost bydlení v ČR a v zemích EU [online]. 2002. [cit. 2011-02-13]. Dostupné z [www: <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/hlavka2.pdf>](http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/hlavka2.pdf)

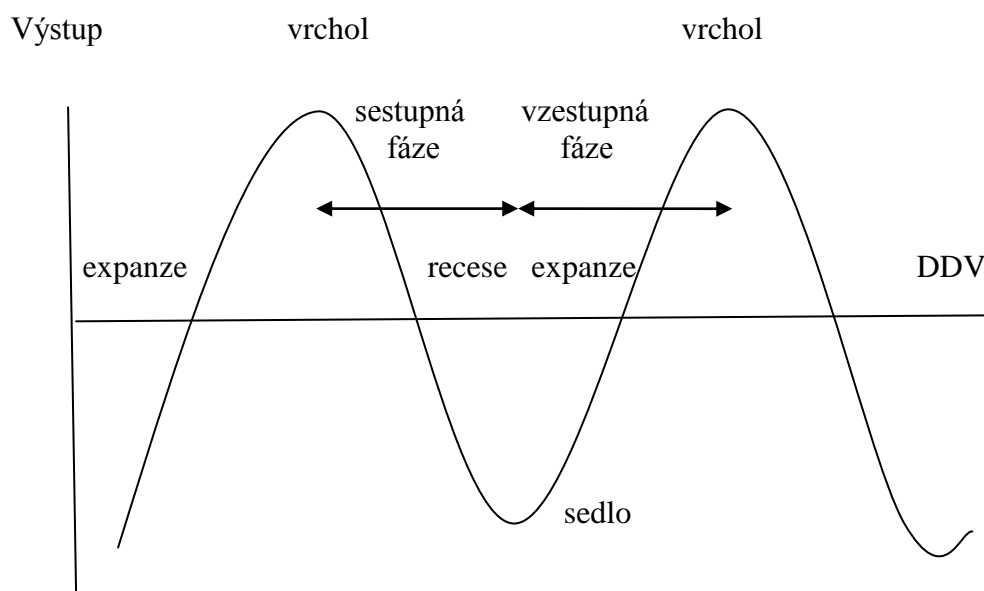
Pokud nejste sociálně velmi znevýhodnění, postupujete na stupnici bodového ohodnocení velmi pomalu. Některé obce nabízejí i variantu přidělování bytů losem, i v tomto případě jsou jasně dané podmínky, za kterých se zájemci o bydlení mohou loterie účastnit.

Na rozdíl od předešlého modelu přidělování bytů je proces tržního rozdělování bytů založen na cenách bydlení, vycházejících z objektivních nákladů. Cenou se tu rozumí cena domů či bytů při prodeji (a koupi) do vlastnictví či cena nájemného, která vzniká v důsledku vzájemného působení nabídky a poptávky. Zde je již respektována skutečnost, že nedostatek/nadbytek bytů je nutno definovat nejen na základě nabídky – stávajícího bytového fondu, a poptávky, ale zejména s přihlédnutím k jednotlivým faktorům, které je ovlivňují.⁴

1.2.1 Ekonomický cyklus a bytová výstavba

Ekonomický cyklus můžeme charakterizovat jako výkyvy ekonomické aktivity, které vykazují určitou pravidelnost: období expanze je následováno obdobím recese, kterou střídá opět expanze.⁵

Obrázek 1: *Fáze ekonomického cyklu*



⁴ POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5

⁵ SUNEKA, P.: Makroekonomie bydlení. [online]. 2002. [cit. 2011-02-13]. Dostupné z [www: <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/makroekonomie.pdf>](http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/makroekonomie.pdf)

Dle Granelle jsou zde tři skupiny faktorů, které ovlivňují cyklické chování trhu nemovitostí:⁶

1) Reálné faktory

- Demografické vlivy: demografické vlivy působí částečně procyklicky, jelikož ekonomický růst přispívá k domnělému či skutečnému růstu bohatství domácností, což následně vede k rychlejšímu utváření nových domácností a zvyšuje poptávku po bydlení.
- Růst příjmů (důchodový efekt): je zpravidla spojen s ekonomickým růstem a působí jednoznačně procyklicky. Domácnosti mají s růstem svých příjmů tendenci poptávat více bytových služeb.
- Počet neobydlených bytů (míra uprázdněnosti bytového fondu). Určitá míra uprázdněnosti je přirozená, tzn. nevytváří tlak na snížení objemu nové bytové výstavby. K tomu dochází teprve v okamžiku, kdy je tato přirozená hranice překročena, přičemž nelze jednoznačně určit, zda výsledný efekt bude procyklický nebo proticyklický.

2) Monetární a finanční faktory

- Náklady a dostupnost úvěrů: náklady úvěrů závisí především (nikoliv však pouze) na výši úrokové sazby z těchto úvěrů. Čím nižší úroková sazba, tím nižší náklady. Úrokové sazby mají v období expanze tendenci růst (zvyšuje se poptávka po úvěrech), v období recese tendenci klesat (poptávka po úvěrech je relativně nízká). Na druhou stranu čím nižší úroková sazba z úvěru, tím nižší odměna plyne věřiteli za to, že odložil svou současnou spotřebu ve prospěch spotřeby budoucí. Věřitelé jsou proto při nízké výnosové míře méně ochotni investovat do hypotečních úvěrů, což může vést ke snížení jejich dostupnosti.

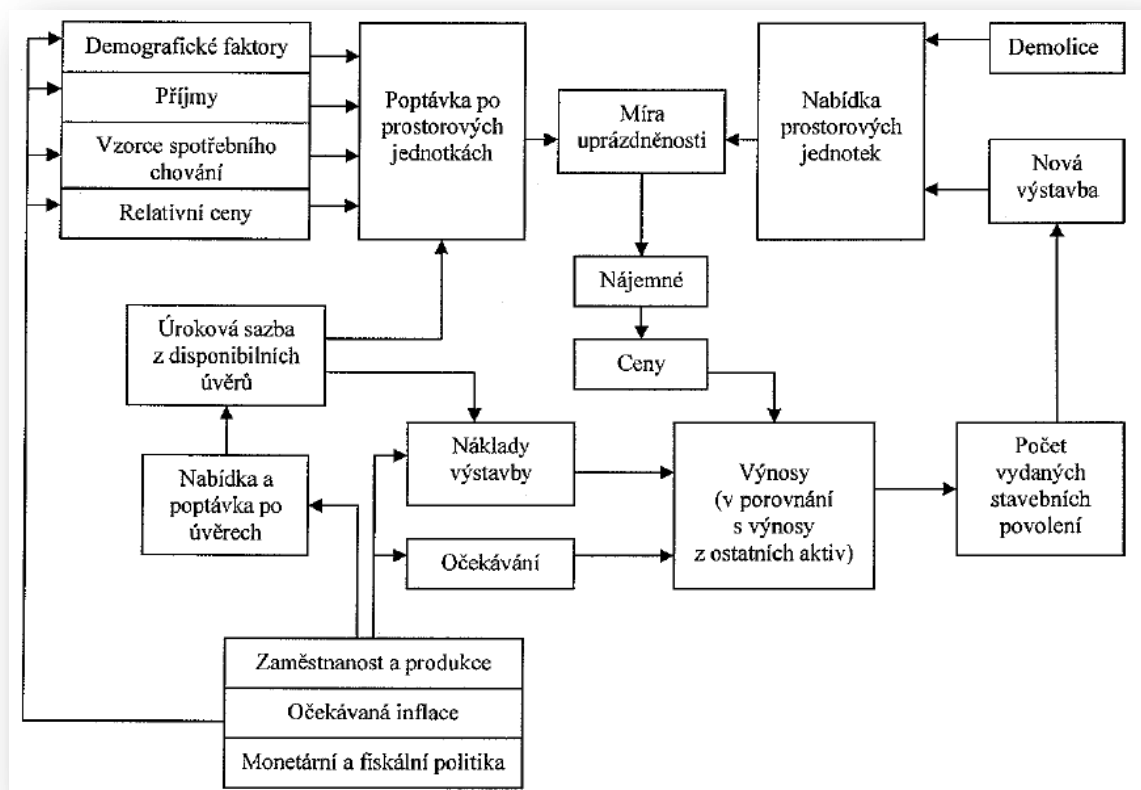
⁶ SUNEGA ,P.: Makroekonomie bydlení. [online]. 2002. [cit. 2011-02-13]. Dostupné z www: <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/makroekonomie.pdf>

- Míra rentability na trhu nemovitostí v porovnání s výnosovou mírou z ostatních aktiv: čím vyšší míra rentability na trhu s nemovitostmi v porovnání s výnosovými mírami alternativních aktiv, tím spíše jsou investoři ochotni nakupovat nemovitosti.
- Fiskální a monetární politika: fiskální a monetární politika představují nástroj, pomocí kterého se vláda a centrální banka snaží zmírňovat cyklické výkyvy ekonomiky a ovlivňovat její vývoj žádoucím směrem. Jejich používání je však také často kritizováno (z důvodu časových zpoždění, nedostatečné informovanosti a podobně).

3) Faktory inherentní ke změnám v objemu produkce

Vztahy mezi výše jmenovanými faktory jsou znázorněny na obrázku.

Obrázek 2: *Faktory ovlivňující cyklické chování trhu nemovitostí*

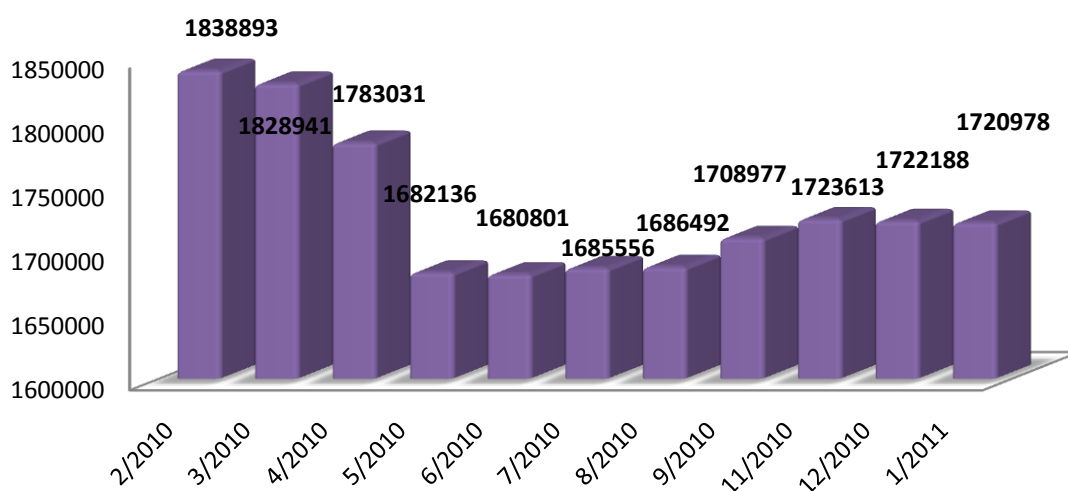


Zdroj: granell (1998:487)

1.2.2 Vývoj průměrných cen bytů v České Republice

Na níže uvedeném grafu je zaznačen postupný vývoj průměrných cen bytů v České republice za poslední období.

Graf 1: *Vývoj průměrných cen bytů*



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z www.realtymorava.cz

1.3 Být nájemníkem, vlastníkem anebo družstevníkem?

1.3.1 Bydlení ve vlastním

Trendem posledních let a pod tlakem nabídek finančních institucí s relativně dostupným financováním je investování do vlastního bydlení. Je překvapující, jak si mnozí lidé neuvědomují, že dnešní úročení úvěrů je rekordně nízké a že do budoucna se dá předpokládat, že úrokové sazby budou stoupat a tím dojde i k navýšení měsíčních splátek. Vlastní bydlení poskytuje nepopíratelně řadu výhod, zvláště od letošního roku, kdy vstoupila v platnost deregulace nájemného, ale člověk by si měl dobře spočítat, zda na to skutečně má. [16]

1.3.2 Družstevní bydlení

V případě družstevního vlastnictví, na rozdíl od vlastního bytu, je v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník družstevní společnost a kupující si kupuje pouze právo k užívání bytu, s tím jsou spojená i jistá omezení v nakládání s bytem. Družstvu se platí nájemné,

kteřé je nižší než tržní. Výhodou je jeho pořizovací cena a za daný počet let možný převod do osobního vlastnictví. [16]

1.3.3 Nájemní bydlení

Pokud jde o nájemní bydlení, byty jsou pronajímány státem – obcemi nebo soukromými subjekty. Výhodou jsou nulové pořizovací náklady. [16]

Deregulace nájemného

Od 1.1. 2011 je možné nájemné změnit pouze smluvní dohodou mezi nájemníkem a pronajimatelem a ne jednostranným navýšením, jak tomu bylo doposud. Dojde tak k posílení práv nájemníků, protože v případě, že se nedohodnou, nájemní vztah trvá za stávajících podmínek a obě strany se mohou obrátit na soud. [10]

Klady a zápory deregulace⁷

Klady deregulace

- ❖ Zvýší se nabídka nájemního bydlení a tím i konkurence mezi vlastníky nemovitostí, což v některých lokalitách sníží výši tržního nájemného
- ❖ Majitelé budou nuceni do bytů investovat a rekonstruovat je, jinak vyšší nájemné nedostanou.
- ❖ Zabrání se zneužívání, kdy současní nájemníci bytů s regulovaným nájemným pronajímají byty dál za tržní nájemné a na systému vydělávají.

Zápory deregulace

- ❖ Pro sociálně slabší, důchodce a nízko příjmové rodiny s dětmi může způsobit i malé zvýšení nájmu existenční problémy.
- ❖ Nájemníci budou mít časově omezené smlouvy, nebudou mít dlouhodobou jistotu bydlení.
- ❖ Mnoho lidí do svých bytů s regulovaným nájmem investovalo, pokud se přestěhují, o investici přijdou.

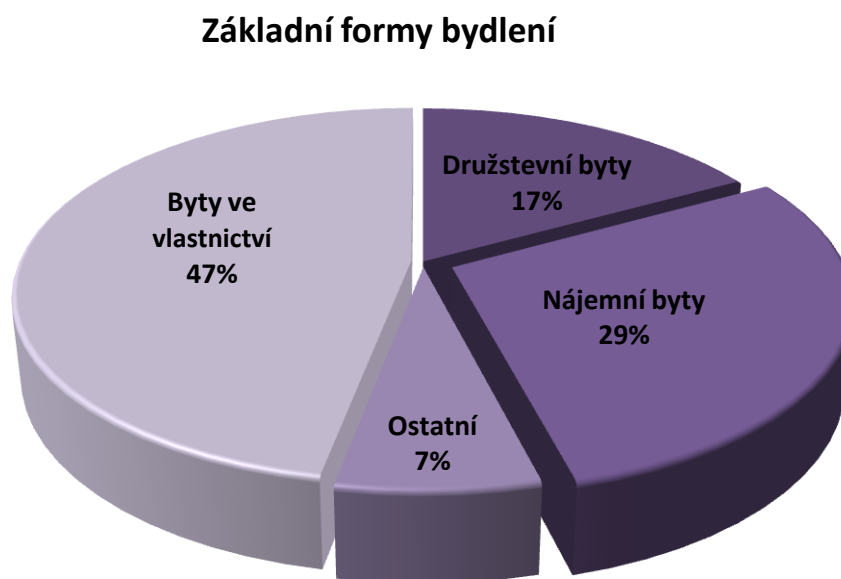
⁷ Byznys.lidovky.cz. [online]. 2010. [cit. 2010-11-14]. Dostupné z www: < http://byznys.lidovky.cz/volny-trh-s-byty-se-blizi-a-nastane-velke-stehovani-vite-kolik-budete-platit-176/mojepenize.asp?c=A100914_163923_moje-penize_rce>

Tržní nájemné

- ❖ Zejména mladí lidé budou uvažovat o hypotéce na vlastní bydlení, protože už pro ně smluvní nájem nebude tak výhodný jako regulovaný.
- ❖ Lidé, kteří nyní obývají velké byty s regulovaným nájmem, se budou pravděpodobně stěhovat do menších bytů, za které zaplatí obdobnou cenu jako nyní.
- ❖ Důchodci, kteří mají chatu či chalupu, přizpůsobují tyto nemovitosti k celoročnímu bydlení a stěhují se z měst, protože nájem neutáhnou.

Každá z uvedených variant bydlení má své výhody a nevýhody, záleží jen na konkrétní situaci žadatele. Důležitým činitelem je finanční dostupnost, zejména ta je pro mnoho domácností limitujícím faktorem.

Graf 2: *Struktura bytového fondu*



Zdroj: www.mmr.cz, 29.9. 2005

Tabulka 1: *Počet bytů podle právního důvodu k užívání*

Počet bytů podle sektoru	
V osobním vlastnictví	1 793 342
Nájemní byty (obecní+soukromý)	1 092 950
Družstevní byty	652 034
Ostatní	289 352

Zdroj: www.czso.cz, 12.10. 2004

1.4 Daňové prostředí týkající se nemovitosti v ČR⁸

Jedním z nejdůležitějších státních vlivů, které ovlivňují tržní prostředí jsou daně. Nemovitosti považujeme jednak za zdroje (výrobní faktory) a jednak za statky finální spotřeby.

Daněmi je především ovlivněna nabídková strana- produkce (výstavba) a prodej. Nabídka je zatížena na výstupu při výstavbě nemovitosti nebo při jejich zhodnocení daní z přidané hodnoty, dále daní z převodu nemovitosti a daní z příjmů. Poptávkovou stranu ovlivňují výdaje, kterými jsou daňově uznatelné částky jako odpisy nemovitosti či daň z nemovitosti.

Daně týkající se nemovitostí mohou být také rozděleny do dvou skupin, podle toho, ve které fázi se s nemovitostí disponuje:⁹

- ❖ V první, tj. pořizovací, též nabývací fázi se uplatňuje například daň z přidané hodnoty, daň dědická, darovací, z převodu nemovitosti, nebo různé registrační poplatky. Nemovitost může být nabyta buď změnou vlastnických práv nebo výstavbou.

⁸ JANÁČKOVÁ, H. Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v ČR. V Karvině: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta v Karvině, 2004. 152 s. ISBN 80-7248-258-0

⁹ JANÁČKOVÁ, H. Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v ČR. V Karvině: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta v Karvině, 2004. 152 s. ISBN 80-7248-258-0

- ❖ Ve druhé, nejpodstatnější fázi, v níž je nemovitost užívána, je aplikována například daň z nemovitosti, ale hlavně daň z příjmu. V této fázi může vlastník nemovitosti buď pouze užívat nebo také pronajímat.

Daň z přidané hodnoty

Při poskytování stavebních a montážních prací spojených s výstavbou nemovitostí nebo v souvislosti s opravou těchto staveb, se uplatňuje snížená sazba daně, která je 10%.

V současné době je velmi diskutovaným tématem rozhodnutí vlády navýšit a později sjednotit sazbu daně z přidané hodnoty. V roce 2012 se 10-ti procentní snížená sazba navýší na úroveň 14% a v roce 2013 sjednotí se základní sazbou na úroveň 17,5%.

Zvýšení DPH se samozřejmě promítne do cen ve všech oblastech, ve kterých se doposud uplatňuje snížená 10% sazba DPH. V tomto případě to může vést ke zdražení bytů do 120m², rodinných domů do 350m², výstavby nových bytů a souvisejících služeb.

Daň z převodu nemovitosti

Problematika daně z převodu nemovitosti je upravena zákonem č. 357/1992 Sb.. Poplatníkem daně z nemovitosti je převodce (prodejce) nemovitosti nebo vlastnictví k nemovitostem. Sazba daně činí 3% ze základu daně.

Daň z nemovitosti

Zákon č. 338/1992 Sb. upravuje daň z nemovitostí, kterou tvoří:

- a) daň z pozemků,
- b) daň ze staveb.

Předmětem daně jsou stavby a pozemky na území České republiky. Poplatníkem daně je vlastník nemovitosti.

2 Analýza a vývoj hypotečních úvěrů

2.1 Historie hypotečního bankovníctví v ČR

České hypoteční bankovníctví má poměrně dlouhou tradici, která sahá až do 19. století. První založenou hypoteční bankou na českém území byla v roce 1865 Hypoteční banka Království českého. Před první světovou válkou se počet hypotečních bank rozšířil na dalších šest. V průběhu 20. století byl, vznikem říšského protektorátu a posléze kvůli nastolení komunistického režimu, vývoj českých zemí a tedy i bankovníctví na několik desetiletí přerušeno. Sektor hypotečního bankovníctví byl prakticky zlikvidován. [11]

2.2 Novodobý trh financování bydlení

Příprava podmínek financování začala v porevolučním období 1990 – 1995. Základem byl funkční zákon o dluhopisech a vznik kapitálového trhu. První oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů bylo uděleno dne 14. 9. 1995 Českomoravské hypoteční bance (dnešní Hypoteční banka). [11]

2.3 Patnáctileté období hypotéky

V září roku 1995 začala novodobá éra našeho hypotečního bankovníctví. Za uplynulých 15 let si trh prošel neuvěřitelným vývojem.¹⁰

2.3.1 První fáze od roku 1995 do roku 1999

Banky se učily jak hypotéky „konstruovat“, jak je distribuovat, zpracovávat a jaká jsou s nimi spojená primární rizika. V tomto období byly uvedeny do života státní podpory, které pomohly k pozvolnému rozjezdu hypoték. Hypotéka byla vnímána jako luxusní zboží, jako něco, na co běžný člověk nemá a jako něco, co mělo spíše zápornou nálepku.¹¹

¹⁰Hypindex.cz [online]. 2010. [cit. 2011-01-12]. Dostupné z www:

<<http://www.hypindex.cz/clanky/kam-se-posune-hypotecni-trh-v-roce-2011/>, www.golemfinance.cz>

¹¹Hypindex.cz [online]. 2010. [cit. 2011-01-12]. Dostupné z www:

<<http://www.hypindex.cz/clanky/kam-se-posune-hypotecni-trh-v-roce-2011/>, www.golemfinance.cz>

2.3.2 Druhá fáze od roku 2000 do roku 2005

Vznikl hypoteční trh a konkurence. Nastala expanze inovací, rozvinuly se produkty a způsob distribuce. Dostupnost hypotéky se pro klienty výrazně zvýšila. Lidé začali vnímat hypotéku jako něco, co jim umožní bydlet a postoj k tomuto produktu se výrazně změnil k lepšímu.¹²

2.3.3 Třetí fáze od roku 2006 do roku 2010

Období hypotečního boomu a recese, kdy byl růst v řádu desítek procent vystřídán na podzim 2008 recesí a následným propadem trhu, který trval prakticky až do září 2010. Hypotéka se stala doslova módním zbožím, a tím byla až do roku 2008. S příchodem krize se její atraktivita obratem vytratila a nastalo období hypoteční recese a kocoviny, kdy klienti i banky celkem zásadně změnili úhel pohledu na zadlužení. Dostali jsme se do nové situace ve financování bydlení.¹³

Od června 2010 se situace na realitním trhu v ČR začíná pozvolna stabilizovat a oživovat. Příznivě se vyvíjejí úrokové sazby, pokles cen nemovitostí ustává. K největšímu snížení úrokových sazeb dochází vlivem konkurenčního boje mezi jednotlivými finančními institucemi na přelomu srpna a září, kdy sazby klesly pod hranici 4,5%.

¹² Hypoindex.cz [online]. 2010. [cit. 2011-01-12]. Dostupné z [www](http://www.hypoindex.cz/clanky/kam-se-posune-hypotecni-trh-v-roce-2011/): <<http://www.hypoindex.cz/clanky/kam-se-posune-hypotecni-trh-v-roce-2011/>, www.golemfinance.cz>

¹³ Hypoindex.cz [online]. 2010. [cit. 2011-01-12]. Dostupné z [www](http://www.hypoindex.cz/clanky/kam-se-posune-hypotecni-trh-v-roce-2011/): <<http://www.hypoindex.cz/clanky/kam-se-posune-hypotecni-trh-v-roce-2011/>, www.golemfinance.cz>

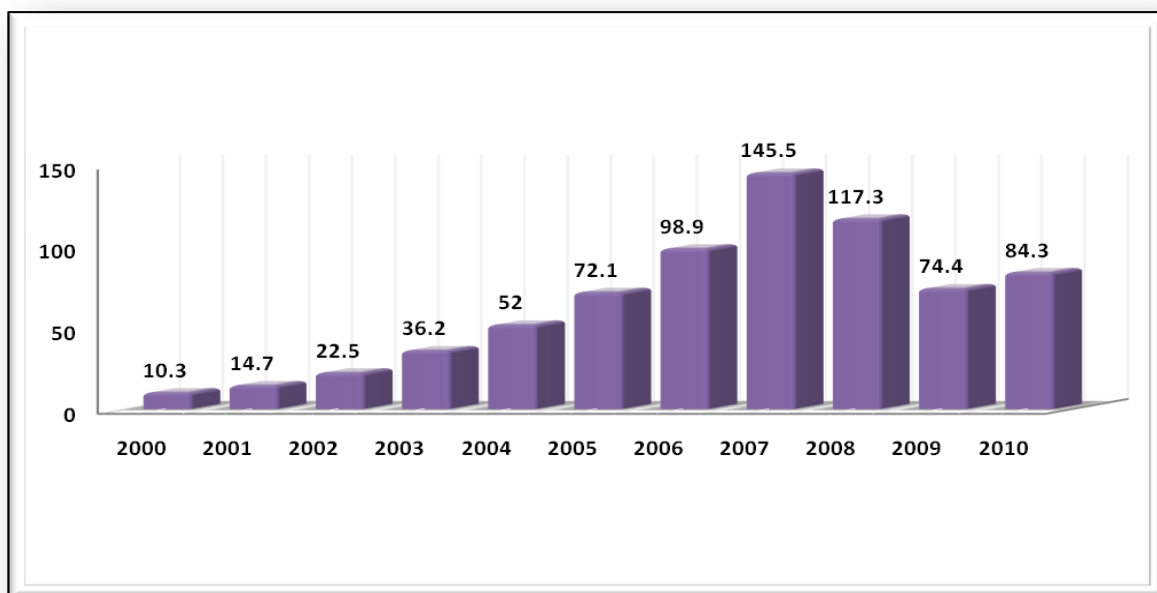
Graf 3: *Vývoj úrokových sazeb*



Zdroj: ČNB, banky, hypindex.cz, GOLEM FINANCE s.r.o.

Tempo poklesu úrokových sazeb se s koncem roku zpomalilo a některé banky počátkem nového roku 2011 naznaly, že je pomalu čas sazby navýšit.

Graf 4: *Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2000 až 2010 (mld.Kč)*



Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů z <http://www.hypindex.cz/>

Rok 2010 si co do počtu (podařilo se uzavřít 50 386 hypotečních úvěrů), tak objemu (v celkové hodnotě 84,26 miliardy korun) poskytnutých hypoték zajistil 4. místo v novodobé historii hypotečního bankovníctví v ČR. ¹⁴

2.4 Způsob financování vlastního bydlení

Financování nemovitostí je postaveno na dvou pilířích – financování hypotékou nebo úvěrem ze stavebního spoření. Alternativou může být nebankovní hypotéka.

2.5 Hypotéka

Jedním z nejčastějších nástrojů financování bydlení je hypoteční úvěr. Hypotéka je dlouhodobý hypoteční úvěr (doba splatnosti je od 5 až do 40 let), který je zajištěn zástavním právem na nemovitost. Jako záruka za splacení slouží rovněž nemovitost, která se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, patřícího do Evropského hospodářského prostoru.

2.5.1 Účel hypotéky

Poskytuje se především na:¹⁵

- ❖ Koupí nemovitosti
- ❖ Získání podílu na vlastnictví nemovitosti
- ❖ Opravu, rekonstrukci a modernizaci existující nemovitosti, výstavbu nové nemovitosti nebo zvětšení stávající nemovitosti přístavbou, nástavbou nebo vestavbou
- ❖ Splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru, pokud se jednalo o úvěr na pořízení nemovitosti

Kromě účelové hypotéky banky poskytují i neúčelové úvěry zajištěné nemovitostmi, tzv. americké hypotéky. Ty mají oproti klasické hypotéce vyšší úrokovou sazbu.

¹⁴ Realitnilupa.cz [online]. 2011. [cit. 2011-02-12]. Dostupné z www <<http://realitnilupa.cz/clanky.html>>

¹⁵ KROH, M. Jak si vzít úvěr. 1.vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. 160 s. ISBN 80-7169-617-X.

2.5.2 Kdo si může o hypoteční úvěr požádat:¹⁶

- Tuzemec (fyzická osoba s trvalým pobytem v tuzemsku),
- Cizozemec s českým státním občanstvím,
- Cizozemec z členského státu EU, který má příjmy v České republice nebo v zahraničí (pouze příjmy ze závislé činnosti),
- Cizozemec mimo EU s příjmy na území ČR
- Cizozemec mimo EU s příjmy na území EU (pouze příjmy ze závislé činnosti).

2.5.3 Forma splácení

Hypoteční úvěr se nejčastěji splácí formou anuitních konstantních splátek (konstantních po dobu zafixované úrokové sazby).

Anuita (anuitní splátka) je splátka úvěru zahrnující jak splátku jistiny úvěru, tak splátku úroků. Ze začátku v anuitních splátkách převládá výše úroků nad výší jistiny, postupem času se poměr obrací a my tak více snižujeme náš dluh.

2.5.4 Dělení hypotečních produktů [12]

1) Dle účelu využití úvěru:

- Účelové – klient může úvěr použít jen na účely definované bankou (klasická hypotéka)
- Neúčelové – není zde žádné omezení (americká hypotéka)

2) Dle toho, komu je poskytován:

- Fyzické osobě, občanovi
- Právníké osobě
- Obci a městu

¹⁶ Hypoindex.cz [online]. 2008. [cit. 2010-11-30]. Dostupné z www: < <http://www.hypoindex.cz/ostatni-texty/co-je-hypoteka/> >

3) *Dle maximální výše:*

U neúčelových úvěrů se maximální výše pohybuje do 60% ceny zastavěné nemovitosti.

U účelových úvěrů je to výše od 70 až do 100% ceny.

4) *Dle způsobu splácení:*

- Anuitní – splátky jsou měsíční konstantní
- Progresivní – ze začátku se platí nižší splátky, které se postupně zvyšují
- Degresivní - ze začátku se platí vyšší splátky, které se postupně snižují

2.5.5 Typy hypotečních produktů

Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr se poskytuje jen na přechodnou dobu maximálně na 1 rok pro ty, kteří nemají dočasně k dispozici vhodnou nemovitost k zajištění hypotéky. Například když je rozestavěná nemovitost před zápisem do katastru nemovitostí, nebo při koupi družstevního bytu, který se převádí do osobního vlastnictví.

Refinancování

S koncem fixace končí i garance úrokové sazby, kterou jsme si při sjednávání hypotečního úvěru na určitou dobu zafixovali. Pokud jsou parametry stávajícího úvěru nevýhodné nebo nám naše banka na další období nabízí vysokou úrokovou sazbu v porovnání s okolními bankami, můžeme si hypotéku refinancovat, tzn. převést ji k jiné bance, která nám poskytne výhodnější podmínky.

Offsetová hypotéka

Offsetová hypotéka je hypotéka a spoření v jednom. Klient má vedle úvěrového účtu otevřený i tzv. „bilanční účet“, na který může přesouvat prostředky z běžného účtu a úroky z hypotéky platí pouze z rozdílu mezi výší hypotéky a prostředky uloženými na souvisejícím bilančním účtu. Tento systém dokáže ušetřit nemalé prostředky každému klientovi, který má nějaké peníze navíc, ale většinou se vyplatí více bonitním klientům,

co mají na svém bilančním účtu alespoň milion korun. Nevýhodou je vyšší úroková sazba než u standardní hypotéky.¹⁷

Zatím je nabízena M-bankou a Reiffeisenbankou.

Hypotéka bez doložení příjmů

Hypotéku bez doložení příjmů nabízejí jen některé z bank. Jedná se o hypotéku, kdy žadatel nechce nebo nemůže doložit výši svého příjmu a dokládá tak jen čestné prohlášení o své schopnosti pokrýt měsíční splátky. Tento typ úvěru je dražší záležitost. Oproti hypotéce s doloženým potvrzením výše příjmu se úrokové sazby u této hypotéky navyšují až o 3,5 procentního bodu. Dále jsou banky náročnější co se týče zástavy.

Americká hypotéka

Americká hypotéka je neúčelová hypotéka zajištěná zástavním právem k nemovitosti oblíbená zejména v USA, od toho odvozený tento název. Její výhodou je, že ji lze použít na cokoliv například na rozjezd podnikání, vybavení bytu, nákup auta a podobně. Nevýhodou je vyšší úroková sazba oproti běžnému hypotečnímu úvěru a poskytnutí úvěru pouze do výše 50% zástavní hodnoty nemovitosti.

Kombinace produktů (hypoteční úvěr neanuitní)

Některé banky nabízí také hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty.

Jedná se především o kombinaci se:

- ◆ stavebním spořením
- ◆ s investičním životním pojištěním
- ◆ investicí do podílových fondů

Principem této kombinace je, že klient splácí jen úroky bance, ale nesplácí jistinu úvěru. Vedle hypotéky si uzavře kapitálové, investiční životní pojištění nebo spoření do

¹⁷ Aktualne.cz [online]. 2010. [cit. 2011-01-30]. Dostupné z [www: <http://aktualne.centrum.cz/finance/bydleni/clanek.phtml?id=664997>](http://aktualne.centrum.cz/finance/bydleni/clanek.phtml?id=664997)

podílových fondů, kam spoří peníze místo platby jistiny. Následně, v době splatnosti hypotéky, umoří dluh tím, co naspořil.

2.5.6 Úroková sazba (úroková míra)

Úroková sazba patří mezi nejdůležitější kritéria klienta, který se rozhoduje, u které banky si úvěr sjedná. Je to míra, stanovená procentem, kterou je dlužník povinen platit věřiteli (bance) z jeho pohledávky.

Výše úrokové sazby je ve většině případů individuální záležitost mezi bankou a klientem, kdy banka hodnotí situaci na trhu, „rizikovost“ klienta (nový klient je pro banku rizikovější než stávající) a další faktory, podle kterých klientovi nabídne výši úrokové sazby.

Faktory ovlivňující poskytnutou výši úrokové sazby

- ***Ceny, za které si banky finanční zdroje obstaraly*** - emisí hypotečních zástavních listů nebo půjčkami na finančních trzích
- ***Konkurence tlačí sazby dolů*** – ochota bank se vzdát části svých ziskových marží vyplývajících z rozdílu mezi cenou zdrojů a výši úroků
- ***Požadovaná výše úvěru*** – zvýhodnění poskytují banky movitějším klientům, kteří mají zájem o větší úvěr
- ***Nový – stálý klient banky*** – některé banky zvýhodňují úrokovou sazbou své klienty před novými „rizikovými“ klienty
- ***Typ finančního produktu*** – například neúčelová hypotéka nebo hypotéka bez doložení příjmu má zpravidla vyšší úrokovou sazbu
- ***Doba splatnosti*** – dlouhodobější úvěry jsou rizikovější, mívají vyšší sazby
- ***Délka fixace*** – čím delší je fixační doba, tím se úroková sazba navyšuje
- ***Konec fixace*** – po skončení fixační doby mají banky tendenci úrokovou sazbu navýšit

2.5.7 Fixace úrokové sazby

Jedná se o písemný příslib banky klientovi, že po stanovenou dobu zůstává úroková sazba neměnná. Banky nabízí fixaci na období 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15, 20, 25, 30 let (variabilní dle banky).

2.6 Stavební spoření

Stavební spoření je na rozdíl od hypotečního úvěru spořicí produktem, který je podporován státním finančním příspěvkem 15% z uspořené částky, maximálně však z 20 000 Kč ročně.

Od 1.1. 2011 byla na tuto nedaněnou podporu uvalena jednorázová srážková daň ve výši 50%. Toto zákonné ustanovení bylo, kvůli zneužití stavu legislativní nouze, 27. dubna 2011 Ústavním soudem zrušeno. Příští rok mají klienti spořitelen dostat maximálně 2000 Kč a nově bylo zavedeno zdanění úroků ze stavebního spoření. Ministr financí plánuje prosadit nový zákon týkající se dalšího snížení státní podpory a omezení účelovosti stavebního spoření pouze na účel bydlení. [17]

Ze stavebního spoření si je možné, ihned po uzavření smlouvy, sjednat tak zvaný překlenovací úvěr (meziúvěr) a po naspoření 40% - 50% z cílové částky (kterou si účastník volí sám, dle svých záměrů, potřeb a finančních možností), řádný úvěr.

Ve fázi překlenovacího úvěru jsou úrokové sazby většinou vyšší než u hypotečních úvěrů a ve fázi řádného úvěru. Celkový dluh se po dobu trvání tohoto úvěru neumožňuje, to znamená, že se splácí pouze úroky z čerpaného úvěru, dluh se nesplácí. Velkou výhodou je neměnná úroková sazba, která je garantovaná po celou dobu splácení úvěru.

Tento způsob financování je účelový, takže poskytnutý úvěr lze využít výhradně na bydlení. Je zajištěn nemovitostí nebo ručitelem.

2.7 Nebankovní hypotéka

Nebankovní hypotéka je další alternativou pro financování nemovitosti. Tento způsob umožňuje získat až 80% hodnoty nemovitosti od nebankovních institucí a využívá se v případech, kdy má klient nedostatečné příjmy nebo zápis v registru dlužníků a banka by mu hypotéku neposkytla. [9]

2.7.1 Výhody a nevýhody nebankovních hypoték

Výhody nebankovních hypoték: [20]

- nenahlíží se do bankovního registru
- možnost ji získat i pro žadatele, kteří neuspěli u bankovních institucí
- pevná měsíční splátka i úroková sazba
- nemusí se dokládat příjmy žadatele
- není potřeba prokazovat účel úvěru
- možnost vyplacení exekucí a zástav na nemovitosti
- úvěr lze použít na konsolidaci nevýhodných úvěrů

Nevýhody nebankovních hypoték:

- vyšší úroková sazba oproti klasické bankovní hypotéce, sazba RPSN a poplatky za vedení účtu a nedodržení podmínek
- větší rizikovost obchodu
- okamžité vymáhání pohledávek v případě neschopnosti splácení

3 Optimalizace financování bydlení

Sjednat si hypoteční úvěr či úvěr ze stavebního spoření není nic složitého, ale vybrat si optimální variantu, která zbytečně víc nezatíží finanční rozpočet než je nutné, je již těžší. Při vytváření plánu na financování bydlení je potřeba zohlednit mnoho aspektů.

3.1 Hlediska optimalizace

Na výhodnost úvěru se můžeme dívat z různých hledisek:

- 1) nákladů - poplatků
- 2) doby splatnosti
- 3) úrokové sazby
- 4) podmínek

1) Optimalizace z hlediska nákladů

Nákladovost anuitního typu úvěru lze srovnat pomocí efektivní úrokové míry neboli APRC – Annual Percentage Rate of Charge. Jelikož u hypoték nevíme, jaká bude úroková sazba po uplynutí fixace, APRC odkrývá alespoň náklady pro dobu, kdy je úroková sazba známá a neměnná. Pro jeho výpočet se používá vzorec stanovený pro výpočet hodnoty roční procentní sazby nákladů pro spotřebitelské úvěry (tzv. „RPSN“). [19]

Obrázek 3. *Vzorec pro výpočet RPSN* [9]

$$\sum_{K=1}^{K=m} \frac{A_K}{(1+i)^{t_K}} = \sum_{K'=1}^{K'=m'} \frac{A'_{K'}}{(1+i)^{t_{K'}}$$

Význam písmen a symbolů:

- * **K** - je pořadové číslo půjčky téže osoby
- * **K'** - je číslo splátky
- * **AK** - je výše půjčky číslo K
- * **A'K'** - je výše splátky číslo K'
- * Σ - značí celkový souhrn
- * **m** - je číslo poslední půjčky
- * **m'** - je číslo poslední splátky
- * **tK** - je interval, vyjádřený v počtu roků a ve zlomcích roku, ode dne půjčky č. 1 do dnů následných půjček č. 2 až m
- * **tK'** - je interval, vyjádřený v počtu roků a ve zlomcích roku, ode dne půjčky č. 1 do dnů splátek nebo úhrad poplatků č. 1 až m'
- * **i** - je roční procentní sazba nákladů

Efektivní úrok (RPSN – roční procentní sazba nákladů)

RPSN vyjadřuje celkovou nákladovost hypotečního úvěru a je jeden z ukazatelů, který určitým způsobem vypovídá o úrovni platebních podmínek úvěru. Prostřednictvím RPSN lze posoudit výhodnost úvěru ve srovnání s úvěrovými produkty konkurenčních finančních institucí. [21]

Vedle úroků z úvěru to mohou být tyto náklady:

- ✓ Správní náklady
- ✓ Náklady na právní poradenství
- ✓ Náklady na ocenění majetku
- ✓ Poplatek za vedení účtu
- ✓ Náklady na pojištění nemovitosti
- ✓ Náklady na rizikové životní pojištění
- ✓ Náklady pojištění proti neschopnosti splácet
- ✓ Náklady požárního pojištění
- ✓ Náklady pojištění budov a vybavení místností

2) Optimalizace z hlediska doby splatnosti

Jaká doba splatnosti je optimální?

Optimální doba splatnosti je taková, aby na jedné straně byl klient schopen bez problémů splácet měsíční splátky a na straně druhé, aby bance platil úroky z úvěru jen po nezbytně nutnou dobu.

Banka či stavební spořitelna by měla být schopna každému klientovi, s ohledem na výši požadovaného úvěru, doporučit optimální dobu splatnosti, to znamená dobu, kdy je nejlepší poměr mezi výší anuitní splátky a náklady na úvěr. [18]

Tabulka 2: *Doba splatnosti a souhrn zaplacených úroků*

Úroková sazba	Splatnost úvěru 1 200 000				
	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
4,30%	12 321	9058	7 463	6534	5938
Σúroků	278 520	430 440	591 120	760 200	937 680

3) Optimalizace z hlediska úrokové sazby

Při komparaci úvěrů, kdy posuzujeme výši úrokových sazeb, si musíme uvědomit, že úrokové sazby nejsou počítány podle stejné metodiky a mohou se lišit způsobem výpočtu.

Většina bank na českém hypotečním trhu pracuje při výpočtu úroků s německým časovým standardem, který počítá v rámci roku s 360 dny a každý měsíc má v roce 30 dnů, ale najdou se i výjimky. Proto je, pro porovnání všech bank na trhu podle stejného měřítka, potřeba převést prezentované úrokové sazby na německý způsob úročení. [11]

Příklad: $(\text{úroková sazba}/360) \times 365$

prezentovaná úroková sazba 4,29% → přepočítaná úroková sazba 4,35%

Ne vždy uváděná nižší úroková sazba oproti konkurenci znamená nižší zaplacenou částku na úrocích.

4) Optimalizace z hlediska podmínek

Uzavření hypotečního úvěru bývá spojeno s řadou podmínek. Mezi nejběžnější podmínky patří:

- ◆ vytvoření běžného účtu u banky poskytující úvěr
- ◆ sjednání životního pojištění
- ◆ sjednání kreditní karty
- ◆ přísnější nároky na bonitu žadatele
- ◆ rychlost vyřízení
- ◆ závazek, že klient hypotéku nesplatí dřív

Optimálním řešením by bylo, kdyby banka neměla žádné podmínky, které mohou prodražit hypoteční úvěr, tak tomu ale v realitě není. Nabídka výhodnější úrokové sazby bývá zpravidla spojena s podmínkami uvedenými již výše. Klient by si měl dobře propočítat, zda tato „cena“ za lepší úrokovou sazbu naopak neprodrazí celkové náklady na úvěr.

Názorný příklad:

Banka nabízí úrokovou sazbu již od 4,00% p.a. u hypotéky. Klient si musí uvědomit, že na tuto sazbu dosáhne pouze v případě, kdy splní všechny bankou dané podmínky. Za každou nesplněnou podmínku se úroková sazba navyšuje. Např. pokud žadatel o úvěr má u banky, která poskytuje úvěr, vedený BÚ, dále má sjednanou kreditní kartu, ale nechce si uzavřít pojištění rizika, které je podmíněné jednorázovou platbou na 5 let dopředu ve výši 30 000 Kč, navýší se výše sazby u dané banky o 0,3 p.a..

Zvažujeme tedy, zda je výhodnější zaplatit jednorázovou částku 30 000,- na pojištění na 5 let dopředu nebo pokud nedisponujeme touto částkou, navýšit o ni hypotéku a získat tak výhodnější sazbu. Nesmíme však zapomenout, že tato úroková sazba je platná pouze po dobu fixace.

Propočet výsledků z porovnání obou variant je zobrazen v následující tabulce.

Tabulka č.3: *Porovnání nákladů na úvěr s pojištěním a bez pojištění*

Celkem zapláceno za 5 let doby fixace	
4,0 %p.a.- zvýhodněná sazba s pojištěním	4,3% p.a. - sazba při nesjednání pojištění
30 000,-	0
343 740,-	356 280,-
373 740,-	356 280,-

3.1.1 Shrnutí

Pro objektivní porovnání úvěrů je tedy nutný převod všech nabídek bank na německý časový standard, k úrokové sazbě musí být přičteny veškeré další náklady, které v sobě obsahuje ukazatel APRC a dále bychom neměli opomíjet podmínky, které jsou s pořízením úvěru spojeny a které by nás mohly zavázat na delší dobu k neefektivnímu rozhodnutí.

3.2 Daňové zvýhodnění úvěrů na bydlení

Částku zaplácenou na úrocích, z hypotečního úvěru nebo z úvěru ze stavebního spoření, si účastník úvěrové smlouvy může jednou za rok odečíst jako fyzická osoba ze základu daně z příjmu a to až do výše 300 000 Kč. Snížení daňového základu znamená snížení částky zaplácené na dani. Na počátku splácení, kdy se anuitní splátka skládá z větší části z úroku, je úspora na dani nejvyšší.

Mezi současné návrhy ministerstva financí v rámci daňové reformy patří i postupně zrušit tuto daňovou výjimku. Odpočet by se měl snížit na 150 000 Kč ročně ze současných 300 000 korun. Pro nové smlouvy uzavřené od roku 2012 by nebyl odpočet vůbec možný.

Nejnovějším návrhem je snížit odpočet z původně dohodnutých 150 000 Kč na 80 000 Kč.

4 Vlastní návrh optimalizace financování bydlení

V praktické části své práce vyhodnotím výsledky z provedeného průzkumu bydlení a vlivu navrhovaných reforem na rozhodnutí zájemců o koupi vlastní nemovitosti. Dále představím modelový příklad financování bydlení, který porovnam s dalšími způsoby financování. Zhodnotím výhodnost použité varianty s pohledem do budoucna spolu s návrhy na optimalizaci celkových nákladů.

U druhého modelového příkladu se zaměřím na propočet a posouzení výhodnosti pořízení 100% hypotéky a koupě vlastního bydlení oproti setrvání v podnájmu, naspoření alespoň části vlastních zdrojů a pořízení 85% hypotéky.

Součástí přílohy jsou formuláře a další dokumenty potřebné při žádosti o úvěr a použitý dotazník.

4.1 Průzkum bydlení a vliv plánovaných daňových reforem

Ve svém dotazníku jsem se soustředila na problematiku bydlení a s ní spojeném způsobu rozhodování při výběru optimální varianty financování vlastního bydlení. Dotazník obsahuje 11 otázek, z toho ta poslední je položena otevřenou formou a zjišťuje, zda by dotázaní, po svých zkušenostech s financováním bydlení, v současnosti na svém rozhodnutí něco měnili.

Cílem průzkumu bylo zjistit jaké povědomí mají lidé o této problematice, názory na ni a jak je ovlivňuje. Zjišťovala jsem zejména:

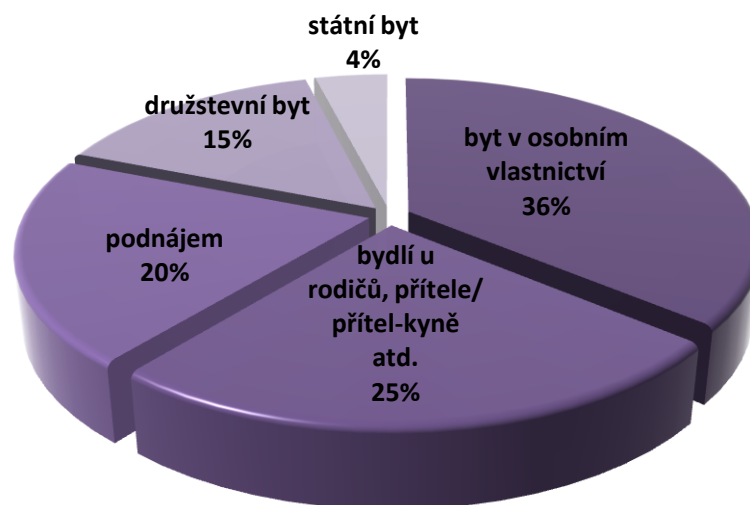
- ⊙ jestli je nabídka bytů na trhu nemovitostí dostatečná
- ⊙ který typ bydlení podporuje současná bytová politika
- ⊙ zda by plánované reformy ovlivnily jejich rozhodnutí při zájmu o koupi bydlení
- ⊙ jakým způsobem by financovali koupi nemovitosti
- ⊙ kterými kritérii by se řídili při výběru finančního produktu

4.1.1 Vyhodnocení dotazníku

Tohoto průzkumu se zúčastnilo 72 oslovených, z nichž 56% je ve věku od 21-35 let, 28% ve věku nad 45 let, 15% mezi 36-45 lety a 1% do 20 let.

Převažujících 36% dotázaných v současné době obývá byt nebo dům v osobním vlastnictví, 25% bydlí u rodičů, přítele/přítelekyně, 20% žije v podnájmu, 15% v družstevním bytu a 4% bydlí ve státním bytu.

Graf 5: Typ současného bydlení

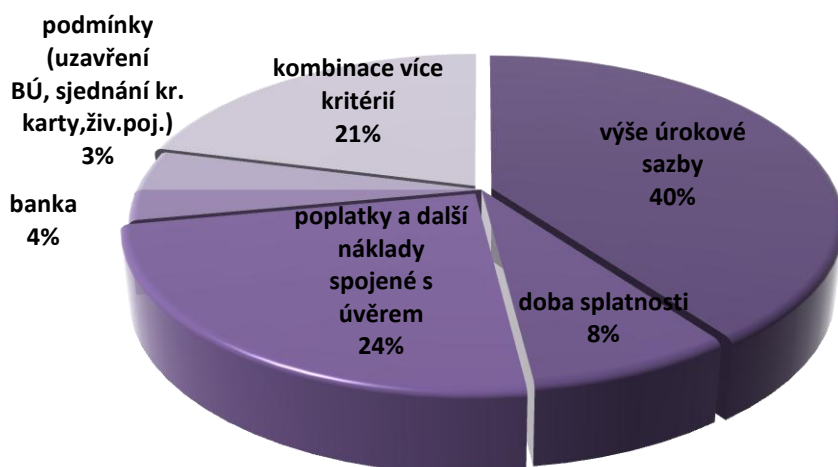


Jedna z otázek směřovala na názor, který typ bydlení je podporován současnou bytovou politikou. 47% se domnívá, že je podporováno vlastní bydlení, 28% neví, 11% je pro státní bydlení, 8% podnájem a 6% si myslí, že jiný typ bydlení.

Mnoho klientů se při získávání informací pro výběr hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření soustřeďuje nejčastěji na výši úrokové sazby, v lepším případě na RPSN, což i vyplývá z mého průzkumu.

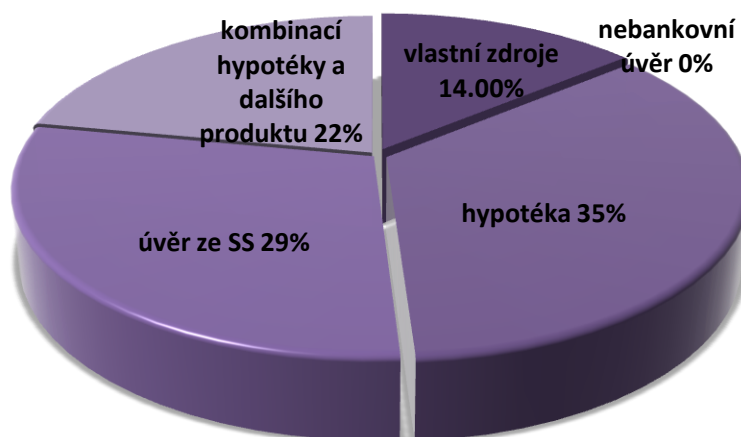
Z oslovených respondentů mi 40% potvrdilo, že nejdůležitějším kritériem při výběru úvěru je nebo by byla právě výše úrokové sazby, pro 24% to jsou poplatky a další náklady spojené s pořízením úvěru, 21% lidí by zvažovalo kombinaci více kritérií a zbývajících 4% a 3% by se zaměřili na banku a její podmínky.

Graf 6: Nejdůležitější kritérium při výběru úvěru



Při dotazu, jakým způsobem by financovali nebo již financovali své bydlení, 35% dotázaných by využilo hypotéku, 29% úvěr ze stavebního spoření, 22% kombinaci hypotéky a dalšího finančního produktu a 14% vlastní zdroje. Nebankovní půjčku by nezvažoval nikdo.

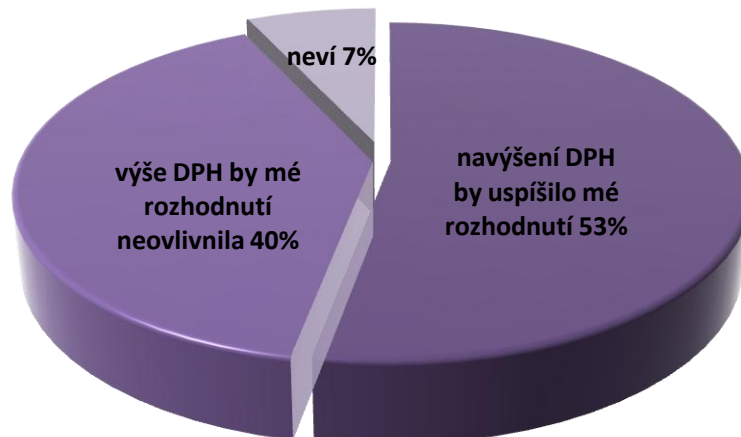
Graf 7: Způsob financování bydlení



Jedním z návrhů daňové reformy je od roku 2012 zvýšení snížené sazby DHP z 10% na 14% a od roku 2013 zavedení jednotné sazby DPH ve výši 17,5%. Při zjišťování, zda při zájmu o koupi bydlení, by toto plánované zvýšení byl rozhodující faktor, 53%

zúčastněných odpovědělo, že by tento faktor jejich rozhodnutí uspíšil, 40% by nebylo výší DPH ovlivněno a 7% neví.

Graf 8: Vliv plánovaného zvýšení DPH



Z dalších faktorů ovlivňujících rozhodnutí při zvažování koupi bydlení byla současně nízká výše úrokových sazeb. 56% respondentů bylo nebo by bylo ovlivněno aktuální výší úrokových sazeb, na rozhodnutí 35% by tato výše neměla vliv, ostatní neví.

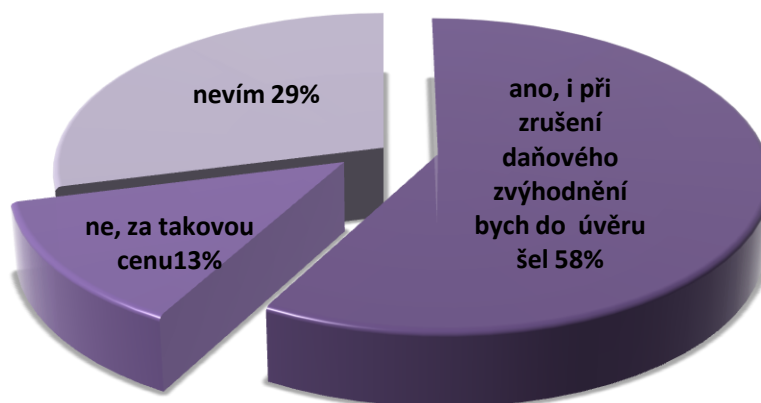
Graf 9: Vliv současné výše úrokových sazeb



Mezi daňovou reformu patří i návrh postupně zrušit možnost odpočtu zaplacených úroků ze základu daně z příjmu fyzických osob. Položila jsem tedy otázku, zda i v případě schválení tohoto návrhu, by zájem o úvěr na bydlení přetrvával. 58%

dotázaných by i přesto úvěrem své bydlení financovalo, 13% v takovém případě ne a 29% neví.

Graf 10: Vliv plánovaného zrušení možnosti odpočtu úroků ze ZD



Poslední otevřená otázka byla určena lidem, kteří již mají zkušenost s financováním svého bydlení. Zajímalo mě, zda by na svém rozhodnutí, po zkušenostech co získali, něco nyní změnili.

Mezi odpovědi byla i doporučení, která se týkala výběru skutečně nezávislého finančního poradce. Někteří by s uzavřením úvěru počkali na pozdější dobu, kdy byla výše úrokových sazeb příznivější nebo kdy by si našetřili více vlastních finančních prostředků a mohli tak snížit půjčenou částku. Jiní se domnívají, že se rozhodli pro optimální variantu financování a nic by na svém rozhodnutí neměnili.

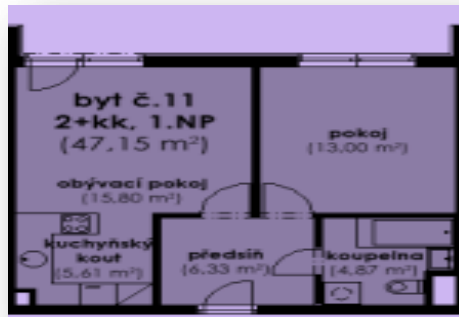
4.1.2 Shrnutí

Z tohoto průzkumu je tedy zřejmé, že existence a výše daňového zvýhodnění nepatří mezi hlavní kritéria při rozhodování. Většina lidí se při výběru optimální varianty financování rozhoduje podle výše úrokové sazby, nákladů s úvěrem spojených a mezi další faktory ovlivňující rozhodování patří i plánovaná změna sazby DPH.

4.2 I. modelový příklad

Slečna Monika se rozhodla osamostatnit a investovat do vlastního bydlení. Vyhledla si plánovaný projekt výstavby dvou bytových domů v lokalitě Brno-Slatina, u kterých byla na prvních 10 bytů zaváděcí cena a které byly inzerované jako nejlevnější v Brně. Vybrala si byt 2+kk o rozloze 53 m² za 1 615 000,- včetně DPH.

Obrázek 4: *Půdorys bytu*



Zdroj: www.bydlenibrno.cz

4.2.1 Financování hypotékou

Monika pracuje jako Customer service representative v zahraniční firmě a její čistý měsíční příjem činí 18 000 korun. Celkové měsíční výdaje má kolem 6 000 korun. Její úspory jsou 415 000 korun. Jelikož nemá založené stavební spoření, variantu financování úvěrem ze stavebního spoření nezvažovala a zvolila hypoteční úvěr, který se jí, aktuálním poklesem úrokových sazeb, zdál přijatelný a zejména dosažitelný.

Po oslovení několika bank a porovnání jejich nabídek, se rozhodla využít nabídky od své banky – UniCredit banky, u které je dlouholetým klientem a kde po menším vyjednávání získala úrokovou sazbu 4,3% p.a. při požadované výši úvěru 1 200 000 Kč s pětiletou dobou fixace a nulovým poplatkem za zpracování úvěru.

Tabulka 4: *Parametry hypotečního úvěru*

Hypoteční úvěr	
Výše úvěru	1 200 000
Úroková sazba	4,30%
Doba fixace	5 let
Doba splatnosti	30 let

Než mohla slečna Monika začít čerpat hypoteční úvěr, musela nejdříve profinancovat vlastní finanční prostředky ve výši 415 000,- na kupovanou nemovitost. Během průběhu výstavby, po zapsání rozestavěné nemovitosti do katastru nemovitostí a pojištění nemovitosti, může započít čerpat jednotlivé zálohy z úvěru dle prostavenosti.

V průběhu čerpání úvěru se platí pouze úroky z vyčerpané částky. Jistina se začíná splácet až po profinancování celého úvěru spolu s úroky z celé výše hypotéky.

Následující tabulka představuje úroky zaplacené během čerpání hypotečního úvěru.

Tabulka 5: *Zaplacené úroky během čerpání úvěru*

Čerpání úvěru dle prostavenosti nemovitosti (březen-srpen)		
Počet čerpání	Čerpaná částka	Splátka úroků
1. čerpání	393 300,- (50% kupní ceny)	1409,-
2. čerpání	242 310,- (15% kupní ceny)	2 278,-
3. čerpání	242 310,- (15% kupní ceny)	3 146,-
4. čerpání	160 540,- (10% kupní ceny)	3 721,-
5. čerpání	80 770,- (5% kupní ceny)	4 011,-
6. čerpání	80 770,- (5% kupní ceny)	4 300,-
Celkem	1 200 000,-	18 865,-

Zdroj: Vlastní propočet

Další dvě tabulky vykazují jednotlivé měsíční splátky v 1. roce trvání hypotečního úvěru a jednotlivé roční splátky během 30 let splácení.

Vzorec pro výpočet anuitní splátky:

$$a = D \times \frac{i \times (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

D – výše dluhu
 n – doba splatnosti úvěru v letech
 i p.a. – roční úroková sazba
 a – anuita

$$a = 1200\,000 \times \frac{0,043/12 \times (1+0,043/12)^{30 \times 12}}{(1+0,043/12)^{30 \times 12} - 1}$$

$$a = \underline{\underline{5\,938,46 \text{ Kč}}} \text{ (měsíční splátka)}$$

Tabulka 6: *Splátkový měsíční kalendář v 1. roce splácení*

Splátkový kalendář				
Období (měsíc)	Anuita	Úrok	Úmor	Dluh
0				1 200 000,00
1	5 938,46	4300,00	1 638,46	1 198 361,54
2	5 938,46	4294,13	1 644,33	1 196 717,21
3	5 938,46	4288,24	1 650,22	1 195 066,99
4	5 938,46	4282,32	1 656,13	1 193 410,86
5	5 938,46	4276,39	1 662,07	1 191 748,79
6	5 938,46	4270,43	1 668,02	1 190 080,77
7	5 938,46	4264,46	1 674,00	1 188 406,77
8	5 938,46	4258,46	1 680,00	1 186 726,77
9	5 938,46	4252,44	1 686,02	1 185 040,75
10	5 938,46	4246,40	1 692,06	1 183 348,69
11	5 938,46	4240,33	1 698,12	1 181 650,56
12	5 938,46	4234,25	1 704,21	1 179 946,35

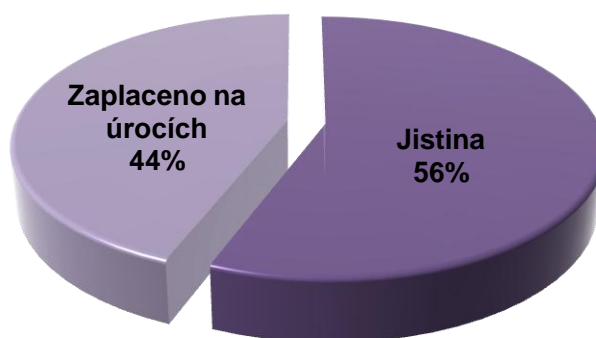
Zdroj: Vlastní propočet

Tabulka 7: *Splátkový roční kalendář*

Splátkový kalendář				
Období (rok)	Anuita	Úrok	Úmor	Dluh
0				1 200 000.00
1	71261,52	51207,85	20355,00	1 179 645.00
2	71261,52	50328,34	21230,26	1 158 414.74
3	71261,52	49410,22	22143,17	1 136 271.57
4	71261,52	48451,89	23095,32	1 113 176.25
5	71261,52	47451,53	24088,42	1 089 087.83
6	71261,52	46407,28	25124,22	1 063 963.61
7	71261,52	45317,24	26204,56	1 037 759.05
8	71261,52	44179,39	27331,36	1 010 427.69
9	71261,52	42991,63	28506,61	981 921.08
10	71261,52	41751,66	29732,39	952 188.69
11	71261,52	40457,53	31010,89	921 177.80
12	71261,52	39106,57	32344,35	888 833.45
13	71261,52	37696,33	33735,16	855 098.29
14	71261,52	36224,22	35185,77	819 912.52
15	71261,52	34687,57	36698,76	783 213.76
16	71261,52	33083,54	38276,80	744 936.96
17	71261,52	31409,15	39922,71	705 014.25
18	71261,52	29106,32	41639,39	663 374.86
19	71261,52	27525,12	43429,88	619 944.98
20	71261,52	25657,63	45297,37	574 647.61
21	71261,52	23709,85	47245,15	527 402.46
22	71261,52	20678,31	49276,69	478 125.77
23	71261,52	18559,41	51395,59	426 730.18
24	71261,52	16349,39	53605,60	373 124.58
25	71261,52	14044,36	55910,64	317 213.94
26	71261,52	13640,19	58314,80	258 899.14
27	71261,52	11161,34	60822,33	198 076.81
28	71261,52	8517,30	63437,69	134 639.12
29	71261,52	5789,48	66165,52	68 473.60
30	71261,52	2944,36	68473,60	0,00
Celkem	2 137 845	937 845	1 200 000	0,00

Zdroj: Vlastní propočet

Graf 10: Celkem zaplacenno na úrocích (%)



K uvedeným úrokům je nutné přičíst další náklady spojené s pořízením úvěru a to zaplacené úroky při čerpání úvěru 18 865 Kč, poplatek za vedení úvěrového účtu 54 000Kč, náklady na ocenění nemovitosti 3000 Kč, náklady na pojištění nemovitosti 60 100 Kč. Poplatek za zpracování úvěru byl v tomto případě nulový.

Vyjádřeno procenty, navýší se prezentovaná úroková sazba 4,3% na náklady zahrnující RPSN 5,01%.

Prezentovaná úroková sazba	4,30%
RPSN	5,01%

Tabulka 8: Celkové náklady za 30 let splácení úvěru

Celkové náklady za 30 let	
Zpracování úvěru	0
Výše úvěru	1200000
Úroky při čerpání úvěru	18865
Úroky z úvěru	937845
Náklady na ocenění nemovitosti	3000
Náklady na pojištění nemovitosti	60100
Poplatek za vedení úvěrového účtu	54000
Daňová úspora z úroků	-140679
Celkem	2 133 131

U varianty financování bydlení formou hypotečního úvěru by se celkové náklady za 30 let splácení, při neměnné úrokové sazbě a po optimalizaci daňovou úsporou z úroků vyšplhaly na částku 2 133 131 Kč.

4.2.2 Zvážíme-li druhou variantu financování:

Slečna Monika by si musela nejprve uzavřít stavební spoření, z kterého by požádala o překlenovací úvěr, jelikož pro řádný úvěr je potřeba dosáhnout určitého hodnotícího čísla a naspořit alespoň 40% z cílové částky. Cílovou částkou by byl 1 200 000,- (415 000,- má ve vlastních prostředcích) a spořit by začala od nuly.

Pokud by si vzala úvěr u Českomoravské stavební spořitelny, ta by ji ve fázi překlenovacího úvěru nabídla úrokovou sazbu 5,3% p.a. a u fáze spoření sazbu ve výši 2% p.a. Ve fázi řádného úvěru by ji nabídla úrokovou sazbu ve výši 4,8% p.a.

Tabulka 9: *Parametry překlenovacího úvěru*

Překlenovací úvěr	
Cílová částka	1 200 000
Úroková sazba (úvěr)	5,30%
Doba spoření	14 let
Sazba ve fázi spoření	2,00%

Vzorec pro výpočet kombinovaného spoření:

$$S = m \times x \left(1 + \frac{m-1}{2m} \times i \right) \times \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

S - naspořená částka
 m - počet úložek za rok
 i – roční úroková sazba
 x – výše úložky
 n -doba úročení

$$S = 12 \times 2\,222,- \left(1 + \frac{12-1}{24} \times 0,02 \right) \times \frac{(1+0,02)^{14} - 1}{0,02}$$

$$S = \underline{\underline{429\,833\,Kč}}$$

Následující tabulka představuje roční splátky úroků během 14 let trvání překlenovacího úvěru včetně pravidelného spoření.

Tabulka 10: *Roční splátky u překlenovacího úvěru*

Překlenovací úvěr						
Rok	Úložka	Úhrada	Úrok (1,2mil)	Státní podpora	Úrok (2%)	Daň
1	33498	12620	47700	0	166,6	25
2	26664	620	63600	2000	702,4	106
3	26664	620	63600	2000	1275,3	192
4	26664	620	63600	2000	1857,8	279
5	26664	620	63600	2000	2450,3	368
6	26664	620	63600	2000	3052,8	458
7	26664	620	63600	2000	3665,6	550
8	26664	620	63600	2000	4288,7	644
9	26664	620	63600	2000	4922,5	739
10	26664	620	63600	2000	5567,1	836
11	26664	620	63600	2000	6222,6	934
12	26664	620	63600	2000	6889,2	1034
13	26664	620	63600	2000	7567,2	1136
14	26664	620	63600	2000	8256,7	1239
Celkem	380 130,-	20 680,-	874 500,-	26 000,-	56 884,8,-	8 540,-

Po 14 letech ukládání minimální možné měsíční částky 2 222,- na smlouvu o stavebním spoření a splácení úroků ve výši 5 300,- měsíčně (jistina se splácí až u řádného úvěru), by slečna Monika dosáhla hodnotícího čísla 80,8 a naspořila částku 463 015,-, úročenou dvěma procenty a zahrnující státní podporu. Tím by splnila podmínku pro získání řádného úvěru, pro který ji byla navržena úroková sazba 4,8% p.a.

Tabulka 11: *Parametry řádného úvěru*

Řádný úvěr	
Cílová částka	1 200 000
Naspořená částka	380 130
Úroky z vkladů	56 885
Státní podpora	26 000
Úroková sazba	4,80%
Doba splatnosti	14 let
Daňová úspora	131 175

Tato tabulka představuje roční splátky úvěru, zahrnující úrok i jistinu, během 14 let trvání řádného úvěru. Úroky se platí opět z celé výše úvěru.

Tabulka 12: *Roční splátky u řádného úvěru*

Řádný úvěr				
Rok	Splátka	Úhrada	Úrok	Daňová úspora
1	71960	310	35056,3	5258,45
2	76320	310	33062	4959,3
3	76320	310	31000,5	4650,08
4	76320	310	28840,1	4326,02
5	76320	310	26575,9	3986,39
6	76320	310	24203,1	3630,47
7	76320	310	21716,4	3257,46
8	76320	310	19110,3	2866,55
9	76320	310	16379,1	2456,86
10	76320	310	13516,8	2027,52
11	76320	310	10517,1	1577,57
12	76320	310	7373,5	1106,03
13	76320	310	4078,9	611,84
14	54997	310	821,8	123,27
Celkem	1 042 797,-	4 340,-	272 251,8,-	40 837,81,-

Také u této varianty financování je potřeba započítat další náklady spojené s uzavřením úvěru. Kromě počátečního poplatku za zpracování meziúvěru v hodnotě 6000 Kč a zaplacených úroků ve fázi překlenovacího úvěru a řádného úvěru jsou to poplatky za vedení úvěrového účtu a náklady za odhad a pojištění nemovitosti.

Tabulka 13: *Celkové náklady za 28 let*

Celkové náklady za 28 let	
Zpracování meziúvěru	6000
Úložky ve fázi spoření	380130
Úroky z meziúvěru	874500
Splátky jistiny + úroky u ŘÚ	1042797
Náklady na ocenění nemovitosti	3000
Náklady na pojištění nemovitosti	56 093
Poplatek za vedení účtu	25020
Daňová úspora	-172012,77
Celkem	2 215 527,23

U varianty financování bydlení formou úvěru ze stavebního spoření, po optimalizaci daňovou úsporou na zaplacených úrocích, by se celkové náklady za 28 let splácení vyšplhaly na částku 2 215 527 Kč.

4.2.3 Další variantou financování je kombinovaná hypotéka

Variantu kombinace hypotéky s dalším finančním produktem bych, z důvodu diskutovaného návrhu zrušit daňové odpočty úroků zaplacených z hypotéky, nenavrhovala. Tato varianta, u níž se splácí jen úroky a na jednorázovou splátku se šetří v investičním či kapitálovém životním pojištění, by se v případě prosazení tohoto návrhu, mohla dost prodražit. Je sice možné přejít na klasické anuitní splácení, ale v tomto případě se úvěr začíná splácet od začátku a dosud zaplacené úroky bance by pro nás představovaly velkou ztrátu.

Nevýhodou je i značná nejistota. To kolik se naspoří na pojistce není předem jisté, takže může nastat situace, že po 30 letech by naspořená částka stále nemusela pokrýt jistinu.

4.2.4 Nebankovní hypotéka

Variantu hypotečního úvěru od nebankovní soukromé instituce bych v tomto případě nezvažovala. Tento způsob financování je dražší než klasický bankovní úvěr a využívá se v případech, kdy banka odmítne úvěr z nějakého důvodu poskytnout.

4.3 Srovnání všech uvedených variant financování

Slečna Monika se při výběru varianty financování, jejich parametrů a podmínek rozhodovala na základě své současné finanční situace. Zvažovala tedy jaká výše měsíční splátky a doba splatnosti by byla pro ni optimální.

Rozhodla se pro nabízenou sazbu ve výši 4,3% p.a. s 30 letou dobou splatnosti a 5 letou fixací. U této varianty si byla jistá, že nebude mít problém se splácením měsíčních splátek.

Za daných podmínek a čase bylo tedy nejméně finančními náklady zatěžujícím řešením financování formou hypotečního úvěru.

Varianta financování úvěrem ze stavebního spoření by vyšla podstatně draž, přestože je doba splatnosti o dva roky kratší než u první varianty, výše měsíčních splátek a celkové náklady ji o 6,8% převyšují.

Tabulka 14: *Celkové navýšení porovnaných variant financování*

Navýšení	
Hypoteční úvěr	77,8%
Úvěr ze stavebního spoření	84,6%

4.4 Pohled do budoucna a návrhy na optimalizaci celkových nákladů

Tímto srovnáním to ale nekončí. *Základem optimalizace je maximalizace zisku a minimalizace nákladů.* V tomto případě by se slečna Monika měla zamyslet, jakým způsobem minimalizovat své celkové náklady, aby nepřeplatila svoji půjčku o 937 845 Kč na úrocích a dalších poplatcích za vedení úvěrového účtu a byla přesto schopna splácet své měsíční splátky bez problému.

Jelikož změnila své dosavadní zaměstnání a má vyšší měsíční příjem, uspoří každý měsíc větší částku. Zde se nabízí několik variant, jak efektivně naložit s měsíčně uspořenými penězi:

- ▶ *Uhradit mimořádnou splátku v době výročí fixace*
- ▶ *Uzavřít stavební spoření- refinancovat hypotéku*
- ▶ *Investovat pravidelně do podílových fondů*
- ▶ *V období výročí fixace refinancovat hypotéku a zvýšit měsíční splátky*

- a) Slečna Monika si po dobu fixovaného úvěru může ponechat našetřené peníze na svém BÚ nebo si je vložit na spořicí účet s vyšším procentem zhodnocení či termínovaný účet. V době výročí fixace může uhradit mimořádnou splátku a

snížit tak svůj celkový dluh a výši zaplacených úroků. Doba splatnosti však zůstává neměnná.

- b)** Dalším návrhem je, si uzavřít smlouvu o stavebním spoření, pravidelně vkládat naspořené peníze na tento spořicí účet a po dosažení na řádný úvěr, refinancovat hypotéku úvěrem ze stavebního spoření, kde je již výhodnější a po celou dobu splácení neměnná úroková sazba.
- c)** Pravidelnou investicí do otevřených podílových fondů si může slečna Monika zajistit výhodné zhodnocení vložených peněz, kterými pak provede jednorázovou mimořádnou splátku a splatí tak předčasně celou výši hypotečního úvěru naráz a tím se vyvaruje vysokým přeplatkům u úvěru s 30 letou dobou splatnosti. Zde se i nabízí možnost využití penzijního připojištění, které lze použít pro krátkodobé či dlouhodobé spoření s jistotou nezáporného ročního výnosu.
- d)** V neposlední řadě návrhů je zde možnost refinancovat stávající hypotéku v době konce fixace dle aktuálního vývoje úrokových sazeb a při té příležitosti si zkrátit dobu splatnosti a tím si zvýšit výši měsíčních splátek.

Výnosnost investic z jednotlivých navrhovaných alternativ uložení kapitálu se bude měnit v závislosti na podmínkách na peněžních trzích, akciových a trzích obligací.

Zhodnocením všech uvedených variant bych se přikláběla k alternativám otevřených dlouhodobých a méně rizikových podílových fondů finančního trhu. Ty nabízejí výhodné zhodnocení jednoduchým způsobem investování prostřednictvím specializovaných a státem regulovaných investičních společností s rozloženým investičním rizikem pro případ poklesu cen cenných papírů a které jsou tak chráněné před výkyvy trhu.

Výhodou u podílových fondů je i bezesporu poměrně vysoká likvidita podílových listů oproti například terminovaným vkladům, kde jsou investice vázány na určitou dobu.

V závislosti na výši zhodnocení vložených investic bych po dosažení potřebné částky, slečně Monice doporučila vložit jednorázovou mimořádnou splátku a splatit tak předčasně celou zbývající část hypotečního úvěru a tím předejít vysokému přeplatku na úrocích a dalších poplatcích během 30 let doby splatnosti a tak optimalizovat vybraný způsob financování svého bydlení z pohledu celkových nákladů. [5]

4.5 II. modelový příklad

Podnájem a 85% hypotéka versus 100% hypotéka

Partneři, pan Radim a slečna Petra žijí již druhým rokem ve společné domácnosti v podnájmu. Zvažují, zda si pořídit 100% hypoteční úvěr a investovat do vlastního bydlení či setrvat v podnájmu do doby, kdy si naspoří alespoň část finančních prostředků z požadované výše hodnoty nemovitosti.

Čistý měsíční příjem obou partnerů je celkem 35 000 Kč, nájem včetně inkasa je ve výši 12000 Kč plus další pravidelné výdaje ve výši 18000 Kč .

Radim a Petra si vyhlédli čtyřpokojový panelový byt za 2 000 000 korun, na jehož financování by si museli v současné době pořídit 100% hypoteční úvěr.

Pro optimální rozhodnutí je nutné porovnat celkovou kalkulaci nákladů obou forem financování.

4.5.1 Varianta podnájem a za 5 let 85% hypoteční úvěr

Pan Radim má uzavřenou podnájemní smlouvu na dobu určitou v délce trvání jednoho roku s tím, že si ji každý rok prodlužuje na další období. Předpokládejme, že se výše nájemného v průběhu 5 let navýší vlivem inflace o 1500 Kč.

Tabulka 15: *Rozpis nájemného*

Počet let	2011	2012	2013	2014	2015
Nájemné bez služeb/měsíc	10000	10500	11000	11000	11500
Nájemné celkem	120000	126000	132000	132000	138000

Během příštích pěti letech v podnájmu by partneři zaplatili na nájmu částku 648 000 Kč nezahrnující náklady na služby. Ze svého současného příjmu by mohli ušetřit 5000 Kč měsíčně a do pěti let naspořit 15% z hodnoty kupované nemovitosti.

Otázkou zůstává, jak se budou vyvíjet ceny na trhu nemovitostí v čase a jestli si i za 5 let budou partneři moci pořídit 4 pokojový panelový byt za 2000 000 Kč nebo se budou muset uskromnit a poohlédnout se po menším bytu, či jít do dražšího bydlení.

Předpokládejme, že cena panelových bytů se v budoucnu nebude nijak výrazně lišit od současných cen. Další otázkou je, jak se budou vyvíjet úrokové sazby na finančních trzích. Zde opět předpokládejme, že postupné navýšení DPH v příštím roce a následujícím bude mít za výsledek nejspíše zrychlení inflace a růst úrokových sazeb. Predikujeme tedy sazbu 5,50% p.a..

Tabulka 16: *Parametry 85% hypotečního úvěru*

Parametry úvěru	
Výše úvěru	1 700 000
Vlastní zdroje	300 000
Doba splatnosti	20 let
Úroková sazba	5,50%

Výpočtem anuity dojdeme k měsíční splátce ve výši 11 694 Kč. Za 20 let splacení hypotečního úvěru, při neměnné úrokové sazbě, by partneři Radim a Petra zaplatili 2 806 580 Kč.

Po 25 letech by souhrnem nájemného v prvních pěti letech a splátek 85% hypotečního úvěru zaplatili 3 454 580 Kč.

4.5.2 Varianta 100% hypoteční úvěr a bydlení ve vlastním

U výše hypotečního úvěru v rozmezí 85%-100% hodnoty zajištěné nemovitosti je úroková sazba o něco vyšší než u hodnot do 85%, je to z důvodu většího rizika v případě, že by hodnota zastavěné nemovitosti v budoucnu nedosahovala výše půjčených peněz. U tohoto typu hypotéky je také nutná vyšší bonita klienta.

Pokud by pan Radim se slečnou Petrou chtěli investovat do vlastního bydlení v současné době, aniž by měli naspořené jakékoliv vlastní finanční prostředky, museli by jít do 100% hypotéky, to znamená, že by požadovali výši hypotečního úvěru v hodnotě kupované nemovitosti.

Porovnáním současných nabídek bankovních institucí poskytujících 100% hypotéku, u kterých splňovali požadovanou bonitu žadatele, se jevila jako nejvýhodnější nabídka od Komerční banky. U té je aktuální úroková sazba pro 100% hypotéku s 5 letou fixací 4,89% p.a..

Tabulka 17: *Parametry 100% hypotečního úvěru*

Parametry 100% úvěru	
Výše úvěru	2 000 000
Doba splatnosti	20 let
Úroková sazba	4,89%

Kalkulací anuity jsem vyčíslila měsíční splátku hypotečního úvěru ve výši 13 078 Kč. Za 20 let splácení úvěru, budu-li uvažovat neměnnou úrokovou sazbu, by pan Radim a slečna Petra zaplatili 3 138 693 Kč.

4.6 Srovnání obou zvažovaných variant

Porovnáme-li obě zvažované varianty financování bydlení, docházíme k zjednodušenému závěru, že nám jako méně náklady zatěžující způsob financování vychází ten druhý a to pořízení vlastního bydlení v současnosti financováním 100% hypotékou. V prvním případě nám náklady na splátkách bydlení celkem dosahují částky 3 454 580 Kč, v druhém pouze 3 138 693.

V následující tabulce jsou porovnány náklady na pětiletém nájmu a uzavření 85% hypotéky se 100% hypotékou.

Tabulka 18: *Srovnání nákladů za 25 let*

Srovnání nákladů za 25 let			
Nájem za 5 let	648 000	100% úvěr/měsíční splátka	13 078
85% úvěr/měsíční splátka	11 694	100% úvěr - 20 let	3 138 693
85% úvěr - 20 let	2 806 580	—	—
Celkem	3 454 580	Celkem	3 138 693

Nezapomeňme, že skutečné celkové náklady budou ovlivněny budoucími faktory jako je cena realit, vývoj úrokových sazeb, budoucí nastavení bankovních podmínek, inflace ale i tak se dá předpokládat, že je optimálnější využít současného příznivého vývoje podporujícího vlastní bydlení, než doufat v podobnou situaci a podmínky za 5 let.

Proto bych doporučila partnerům Radimovi a Petře, aby si uzavřeli 100% hypoteční úvěr na financování svého bydlení a začali tak co nejdříve bydlet ve vlastním. Mimo jiné pokud si uzavřou smlouvu ještě letos, budou mít nárok na odpočet zaplacených úroků z úvěru ze základu daně z příjmu fyzických osob, ale od roku 2012 by tento odpočet již nemusel být možný.

Závěr

V dnešní době není složité si pořídit úvěr na bydlení, ať už hypoteční či ze stavebního spoření, jejich kombinaci nebo nebankovní úvěr, ale za úvahu stojí, jakým způsobem a kterou z nabízených variant zvolit, tak aby byla pro klienta optimální, to znamená s nejnižšími náklady a nevedla k finančním problémům z neschopnosti splácení měsíčních splátek.

Člověk se vždy rozhoduje na základě své momentální finanční situace, která se postupem času mění. Mění se i podmínky na hypotečních trzích, dle toho si může upravovat a přizpůsobovat vybranou variantu financování svého bydlení tak, aby byla daná varianta optimální i v budoucnu.

Uzavřením vybraného způsobu financování bydlení na 20, 30 let to tedy nekončí. Otázkou výběru optimální varianty financování se budeme zabývat v každém období výročí fixace, je to tedy nekonečný koloběh až do doby splacení úvěru.

Cílem této práce bylo analyzovat problematiku financování bydlení a poukázat na současné faktory a kritéria ovlivňující rozhodování zájemců při výběru způsobu financování svého bydlení. Mým hlavním cílem v této bakalářské práci bylo navrhnout optimalizaci u vybraného typu financování u uvedeného modelového příkladu a vybrat optimální variantu u druhého modelového příkladu.

V teoretické části jsem se zaměřila na analýzu současného trhu nemovitostí a analýzu a vývoj hypotečního trhu. Dále jsem rozebrala hlediska, podle kterých můžeme posuzovat efektivnost daného finančního produktu.

V praktické části jsem vyhodnotila použitý dotazník zaměřený na zjištění povědomí lidí o problematice financování bydlení, názory na ni a faktory ovlivňující jejich rozhodování při volbě způsobu financování. Vyhodnocením jsem došla k závěru, že se většina lidí rozhoduje podle výše úrokové sazby, nákladů s úvěrem spojených a mezi další faktory ovlivňující rozhodování patří i plánovaná změna sazby DPH. Naopak mezi hlavní kritéria při rozhodování nepatří existence daňového zvýhodnění.

U prvního modelového příkladu jsem navrhla a porovнала jednotlivé varianty financování spolu s návrhem na optimalizaci vybraného typu během celé doby

splatnosti úvěru. Jako optimální variantu jsem u daného příkladu s danými kritérii vyhodnotila variantu financování hypotečním úvěrem. Pro optimalizaci celkových nákladů jsem navrhla možnosti zhodnocení volných finančních prostředků, kde jsem se přikláněla k alternativám otevřených podílových fondů a k následnému jednorázovému splacení zbývající dlužné částky.

U druhého příkladu jsem kalkulací nákladů porovnávala výhodnost dvou navržených variant financování bydlení. Výsledkem bylo doporučení financování 100% hypotékou oproti setrvání v podnájmu do doby naspoření části z hodnoty kupované nemovitosti a následném financování 85% hypotékou.

Při tvorbě této bakalářské práce jsem vycházela z vlastních zkušeností a poznatků při hledání optimální varianty financování svého bydlení, kdy jsem narazila na mnohá úskalí a neznámé. Touto prací bych chtěla přiblížit lidem řešící otázku bydlení, možnosti financování a zamyšlení nad jejich optimalizací.

Seznam literatury

Knihy

- [1] JANÁČKOVÁ, H. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v ČR*. V Karviné: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, 2004. 152 s. ISBN 80-7248-258-0
- [2] KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. 1.vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. 160 s. ISBN 80-7169-617-X.
- [3] LUX, M. a SUNEKA, P. *Jak dobře investovat do bydlení*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3
- [4] POLÁKOVÁ, O. a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5
- [5] REJNUŠ, O. *Peněžní ekonomie (Finanční trhy)*. 5. aktualizované. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. 354 s. ISBN 978-80-214-4044-9

Studie

- [6] LUX, M.: *Finanční dostupnost bydlení v ČR a v zemích EU* [online]. 2002. [cit. 2011-02-13]. Dostupné z www: <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/hlavka2.pdf>
- [7] SUNEKA, P.: *Makroekonomie bydlení* [online]. 2002. [cit. 2011-02-13]. Dostupné z www: <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/makroekonomie.pdf>

Internetové portály

- [8] Byznys.lidovky.cz [online]. 2010. [cit. 2010-11-14]. Dostupné z www: <http://byznys.lidovky.cz/volny-trh-s-byty-se-blizi-a-nastane-velke-stehovani-vite-kolik-budete-platit-176-/moje-penize.asp?c=A100914_163923_moje-penize_rce>

- [9] Doubleinformation.cz [online]. 2011. [cit. 2011-04-07] Dostupné z www: <<http://www.doubleinformation.cz/nebankovni-uver/>>
- [10] Dvs.cz [online]. 2011. [cit. 2011-04-07] Dostupné z www: <<http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6464460>>
- [11] Em.kbbarko.cz [online]. 2011. [cit. 2011-04-07] Dostupné z www: <<http://em.kbbarko.cz/c.php?a=366>>
- [12] Finance.cz [online]. 2011. [cit. 2011-04-07] Dostupné z www: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>>
- [13] Fpweb.ihned.cz [online]. 2010. [cit. 2011-02-27] Dostupné z www: <<http://fpweb.ihned.cz/c1-46547640-neni-urok-jako-urok>>
- [14] Hypoindex.cz [online]. 2010. [cit. 2011-01-12] Dostupné z www: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/kam-se-posune-hypotecni-trh-v-roce-2011/,www.golemfinance.cz>>
- [15] Hypoindex.cz [online]. 2008. [cit. 2010-11-30] Dostupné z www: <<http://www.hypoindex.cz/ostatni-texty/co-je-hypoteka/>>
- [16] Hypoindex.cz [online]. 2008. [cit. 2011-01-07] Dostupné z www: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/dilema-byt-najemnikem-vlastnikem-nebo-druzstevnikem/>>
- [17] Idnes.cz [online]. 2011. [cit. 2011-05-06] Dostupné z www: <http://ekonomika.idnes.cz/necas-chce-tvrda-data-kvuli-dalsimu-snizeni-podpory-stavebniho-sporeni-1nj-/ekonomika.aspx?c=A110506_122454_ekonomika_kop>
- [18] Jaktodelaji.cz [online]. 2011. [cit. 2011-04-07] Dostupné z www: <<http://www.jaktodelaji.cz/novinka/Pozor-na-prilis-dlouhou-dobu-splatnosti-uveru>>
- [19] Mefin.cz [online]. 2010. [cit. 2011-02-21] Dostupné z www: <<http://www.mefin.cz/articles/uverove-infolisty-tank-s-prehledem-efektivnich-uroku-spusteny>>

[20] Nebankovni-hypoteky.cz [online]. 2010. [cit. 2011-03-12] Dostupné z www: <<http://nebankovni-hypoteky.eu/>>

[21] Peníze.cz [online]. 2005. [cit. 2011-03-12] Dostupné z www: <<http://www.penize.cz/bydleni/17163-efektivni-urok-hypotecnich-uveru>>

Seznam tabulek, grafů a obrázků

Tabulka 1: Počet bytů podle právního důvodu k užívání

Tabulka 2: Doba splatnosti a souhrn zaplacených úroků

Tabulka 3: Porovnání nákladů na úvěr s pojištěním a bez pojištění

Tabulka 4: Parametry hypotečního úvěru

Tabulka 5: Zaplacené úroky během čerpání úvěru

Tabulka 6: Splátkový měsíční kalendář v 1. roce splácení

Tabulka 7: Splátkový roční kalendář

Tabulka 8: Celkové náklady za 30 let splácení úvěru

Tabulka 9: Parametry překlenovacího úvěru

Tabulka 10: Roční splátky u překlenovacího úvěru

Tabulka 11: Parametry řádného úvěru

Tabulka 12: Roční splátky u řádného úvěru

Tabulka 13: Celkové náklady za 28 let

Tabulka 14: Celkové navýšení

Tabulka 15: Rozpis nájemného

Tabulka 16: Parametry 85% hypotečního úvěru

Tabulka 17: Parametry 100% hypotečního úvěru

Tabulka 18: Srovnání nákladů za 25 let

Graf 1: Vývoj průměrných cen bytů

Graf 2: Struktura bytového fondu

Graf 3: Vývoj úrokových sazeb

Graf 4: Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2000 až 2010

Graf 5: Nejdůležitější kritérium při výběru úvěru

Graf 6: Způsob financování bydlení

Graf 7: Vliv plánovaného zvýšení DPH

Graf 8: Vliv současné výše úrokové sazby

Graf 9: Vliv plánovaného zrušení možnosti odpočtu úroků ze ZD

Graf 10: Celkem zapláceno na úrocích

Obrázek 1: Fáze ekonomického cyklu

Obrázek 2: Faktory ovlivňující cyklické chování trhu nemovitostí

Obrázek 3: Vzorec pro výpočet RPSN

Obrázek 4: Půdorys bytu

Seznam použitých zkratk

APRC – Annual Percentage Rate of Charge – roční procentní míra nákladů

BÚ – bankovní účet

DDV – dlouhodobá dráha výstupu ekonomiky

DPH – daň z přidané hodnoty

EU – Evropská unie

p.a. – per anum (ročně)

RPSN – roční procentní sazba nákladů

ŘÚ – řádný úvěr

SS – stavební spoření

ZD – základ daně

Seznam příloh

Příloha č. 1: Dotazník

Příloha č. 2: Nabídka hypotečního úvěru

Příloha č. 3: Potvrzení o výši příjmu ze závislé činnosti UniCredit Bank

Příloha č. 4: Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru UniCredit Bank

Příloha č. 5: Vyhodnocení bonity žadatele úvěru