



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF

**ZPŮSOB FINANCOVÁNÍ VÝSTAVBY RODINNÉHO
DOMU Z POHLEDU INVESTORA**

INSTITUTE OF THE WAY OF FINANCING THE CONSTRUCTION OF A HOUSE FROM
INVESTOR'S PERSPECTIVE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Klára Blažková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Eva Vítková, Ph.D.

BRNO 2018



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

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

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Student	Bc. Klára Blažková
Název	Způsob financování výstavby rodinného domu z pohledu investora
Vedoucí práce	Ing. Eva Vítková, Ph.D.
Datum zadání	31. 3. 2017
Datum odevzdání	12. 1. 2018
V Brně dne 31. 3. 2017	

Korytářová

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



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

PODKLADY A LITERATURA

Syrový, P.; Financování vlastního bydlení – 5. Zcela přepracované vydání, Grada Publishing, 2009, ISBN 978-80-247-2388-4

Syrový, P.; Novotný, M.: Osobní a rodinné finance, Grada Publishing, 2005, ISBN 978-80-247-1098-3

Ronovská, K.; Dobešová, L.; Melzer, F.; Hrdlička, M.: Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt, Grada Publishing, 2012, ISBN 978-80-247-4204-5

Smrčka, L.; Osobní a rodinné finance, Praha: Professional Publishing, 2007, ISBN 978-80-86946-41-2

Zeman, V., Meluzín, T.; Bankovnictví. 1. Vyd. VUT Brno: CERM, 2009. ISBN 978-80-214-4040-1

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Zadání práce:

1. Definování nemovitosti
2. Analýza finančních zdrojů
3. Identifikace podmínek hypotečních úvěrů
4. Případová studie

Cílem práce je zmapovat možné zdroje financování na pokrytí výstavby rodinného domu z pohledu investora.

Výstupem práce bude stanovení několika variant finančního krytí pro výstavbu vybraného rodinného domu z pohledu investora s následným neoptimálnějším výběrem tohoto zdroje.

STRUKTURA DIPLOMOVÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).

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



Ing. Eva Vítková, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

ABSTRAKT

Obsahem této diplomové práce je definice a popis jednotlivých možností financování výstavby rodinného domu, následuje zpracování a vyhodnocení variant nabídnutých vybranými bankovními společnostmi v České republice. V teoretické části jsou základní poznatky týkající se dané problematiky, které jsou dále aplikovány v části praktické. Tato část se zabývá porovnáním jednotlivých variant financování a výběrem nejvhodnější z nich na základě zvolených kritérií.

KLÍČOVÁ SLOVA

Hypoteční úvěr, stavební spoření, úroková sazba, doba fixace, pojištění, splátka.

ABSTRACT

The main subject of diploma thesis is definition and description of different possibilities of financing the construction of family house, then processing and evaluation of variants offered by selected bank companies in the Czech Republic. In the theoretical part, there are basic knowledge about given issue, which are further applied in the practical part. The practical part deals with the comparison of various financing and selection of the most suitable ones according to selected criteria.

KEY WORDS

Mortgage loan, building savings, interest rate, fixation period, insurance, installment.

Bibliografická citace VŠKP

Bc. Klára Blažková Způsob financování výstavby rodinného domu z pohledu investora. Brno, 2018. 109 s., 18 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 10.1.2018

.....
podpis autora
Klára Blažková

Poděkování

Děkuji vedoucí práce paní Ing. Evě Vítkové, Ph.D., za odborné vedení, ochotu a pomoc při zpracování mé diplomové práce.

Obsah

1	Úvod.....	11
2	Bydlení.....	12
2.1	Definice pojmů.....	12
3	Formy bydlení.....	14
3.1	Bytová situace.....	14
3.1.1	Sektor vlastnického bydlení.....	14
3.1.2	Soukromý nájemní sektor.....	15
3.1.3	Sektor obecních nájemních bytů.....	15
3.1.4	Družstevní sektor.....	15
3.2	Trh nemovitostí.....	17
4	Projektové řízení.....	18
4.1	Projekt.....	19
4.2	Životní cyklus projektu.....	20
4.3	Rozpočet a financování projektu.....	21
4.3.1	Financování projektu.....	21
5	Možnosti financování bydlení.....	22
5.1	Stavební spoření.....	22
5.1.1	Definice stavebního spoření.....	22
5.1.2	Historie stavebního spoření.....	23
5.1.3	Legislativní úprava stavebního spoření.....	23
5.1.4	Princip stavebního spoření.....	24
5.1.5	Překlenovací úvěr.....	25
5.1.6	Vyhodnocení stavebního spoření.....	27
5.2	Hypoteční úvěry.....	28
5.2.1	Definice hypotečního úvěru.....	28
5.2.2	Historie hypotečního úvěru.....	29
5.2.3	Legislativní úprava hypotečního úvěru.....	29
5.2.4	Princip hypotečního úvěru.....	30
5.2.5	Typy hypotečních úvěrů.....	32
5.2.6	Základní parametry hypotečních úvěrů.....	34
5.3	Průběh hypotečního úvěru.....	42

5.4	Státní podpora hypotečních úvěrů	45
5.5	Vyhodnocení hypotečního úvěru.....	47
5.6	Nová zelená úsporám	48
5.6.1	Oblasti podpory pro rodinné domy	49
5.6.2	Základní pravidla	50
5.6.3	Žádost o podporu krok za krokem	50
5.7	Změny podmínek k získání hypotečních úvěrů 2017.....	51
6	Ocenění nemovité věci při žádosti o hypotéku	53
6.1	Metody oceňování	56
6.1.1	Výnosová metoda.....	56
6.1.2	Nákladová metoda.....	56
6.1.3	Porovnávací metoda	57
7	Hodnotová analýza.....	58
8	Popis konkrétní situace	60
8.1	Popis subjektů.....	60
8.2	Popis lokality	62
8.3	Popis objektu	64
9	Varianty financování.....	67
9.1	Československá obchodní banka, a.s.	69
9.2	Česká spořitelna, a.s.	73
9.3	Equa bank a.s.....	76
9.4	Fio banka a.s.....	77
9.5	Komerční banka, a.s.	79
9.6	mBank a.s.	82
9.7	Moneta Money Bank, a.s.....	83
9.8	Air bank a.s.....	85
9.9	Raiffeisenbank a.s.	86
9.10	Sberbank CZ, a.s.....	88
9.11	UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	91
10	Porovnání hypotečních úvěrů jednotlivých bank.....	92
10.1	Počáteční náklady spojené s vyřízením hypotečního úvěru	93
10.2	Úroková sazba.....	94

10.3	Pojištění	95
10.4	Výše měsíční splátky	96
10.5	Skutečně zaplacená suma za 5 let fixace	97
10.6	Celkové zhodnocení.....	98
11	Závěr	102
12	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	103
13	SEZNAM ZKRATEK.....	106
14	SEZNAM GRAFŮ A OBRÁZKŮ	108
15	SEZNAM PŘÍLOH.....	109

1 Úvod

Předmětem této diplomové práce je výběr nejvhodnějšího způsobu financování výstavby rodinného domu z pohledu investora. Dané téma je dle mého názoru stále aktuální a to především proto, že se s ním setká téměř každý člověk v okamžiku, kdy je nucen řešit formu svého bydlení a s tím spojené jeho financování.

Diplomová práce se skládá ze dvou hlavních částí, první je část teoretická a následuje část praktická. Teoretická část popisuje samotné bydlení a jeho formy, dále jsou zde detailně rozebrány všechny možnosti financování bydlení od klasického hypotečního úvěru, stavebního spoření až po státní podpory a program Nová zelená úsporám. Pro určení nejvýhodnější varianty je využita metoda hodnotové analýzy, která je také popsána v následující části.

V praktické části bude konkrétně popsána situace žadatelů, z čehož se nadále bude vycházet při zvolení optimální formy financování. Poté, co bude zvolena vyhovující forma financování, si nechají žadatelé vyhotovit několik nabídek od konkrétních bankovních institucí. Nabídky budou porovnány dle jednotlivých kritérií, která mají odlišnou váhu, na základě tohoto propočtu zjistíme nejvýhodnější variantu z nabídek jednotlivých bankovních institucí, pro výstavbu rodinného domu.

Primárním cílem práce je tedy zjistit, zda a za jakých podmínek mohou žadatelé financovat výstavbu rodinného domu.

2 Bydlení

Bydlení je základní životní potřeba všech lidí, jeho získání však vyžaduje velké úsilí a není v dnešní době naprostou samozřejmostí. Lze jej charakterizovat dvěma způsoby. První z nich je způsob, jakým lidé své obydlí využívají a druhým způsobem bydlení označujeme jako proces, který slouží k uspokojování bytových potřeb lidí. Potřeba bydlení je jednou z nejdůležitějších a prakticky nezastupitelných potřeb člověka. Bydlení se objevuje i v základní Maslowově pyramidě lidských potřeb a to na druhém místě, ihned po fyziologických potřebách. Druhé místo znázorňuje potřeba bezpečnosti, kterou zabezpečuje právě i zmiňované bydlení. Samotné bydlení má zásadní vliv na utváření osobnosti člověka i na jeho začlenění do společnosti.

Obytný prostor by měl primárně plnit 3 základní funkce:

- Ochrana před nepříznivými vlivy přírody.
- Ochrana před nepříznivými vlivy civilizace (hluk, znečištěné ovzduší).
- Ochrana před nežádoucím kontaktem s jinými lidmi. [1, str. 133]

Je tedy velmi důležité zodpovědět otázku - o jaké bydlení budeme mít zájem? Jedním z nejdůležitějších hledisek jsou naše finanční možnosti, až poté následuje výběr nejvhodnější varianty financování a popřípadě i kombinace více variant. Pokud chceme investovat do vlastního bydlení, nepohlížíme na nemovitou věc jako na investici, která by se měla časem zhodnocovat nebo kterou bychom chtěli časem prodat se ziskem. Pořizujeme si ji především z důvodu, že ji chceme užívat, bydlet v ní. Je však zapotřebí abychom si uvědomili, že cena vlastního bydlení je vysoká a v případě, že nedisponujeme dostatečnými finančními prostředky, budeme muset případný úvěr dlouhodobě splácet.

2.1 Definice pojmů

Pro objasnění problematiky bydlení je potřeba specifikovat pár základních pojmů. Jelikož jsou v novém občanském zákoníku mírné změny, bylo by vhodné objasnit pojmy jako je například nemovitá věc, stavba, pozemek a další.

Nemovitě a movité věci

Pojem nemovitě a movité věci je definován v Občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., konkrétně v § 498 následovně:

„(1) Nemovitě věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité., [10]

Pozemek

Tento pojem je definován v Zákoně o katastru nemovitostí (katastrální zákon) č. 256/2013 Sb. v § 2 takto:

„a) Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,

b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

Podle tohoto zákona se pozemky dále dělí dle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky.“ [11]

Stavba

Stavba je definována v Zákoně o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) č. 183/2006 Sb., konkrétně v § 2 odstavec 3, následovně:

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ [12]

Rodinný dům

Tato definice je zařazena ve vyhlášce č. 441/2013 Sb.

„Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ [13]

3 Formy bydlení

Pod pojmem „vlastní bydlení“ si můžeme přestavit více možných variant. Mezi základní možnosti patří pronájem bydlení nebo rovnou nákup vlastního bydlení. Je nutné důkladně zhodnotit svou aktuální finanční i životní situaci a také zamyslet se nad tím, jaké se mohou odehrát změny v životě. Musíme si uvědomit nejen náš rodinný stav, ale také výši příjmů, stabilitu zaměstnání a v neposlední řadě také náš zdravotní stav. Každý člověk má odlišné představy a hlavně potřebu vlastního bydlení, proto nelze tento přístup aplikovat plošně, ale liší se jedinec od jedince. To samé lze říci o již zmíněných formách bydlení, každá z nich má své klady a zápory.

3.1 Bytová situace

Mezi nejčastěji zmiňované výhody nájemního bydlení patří volnost. Nájemní bydlení je flexibilním řešením krátkodobého bydlení, které je atraktivnější většinou pro mladé lidi, kteří oceňují možnost kdykoliv změnit místo či rozměr svého bydliště. Další výhodou tohoto typu bydlení jsou menší starosti s údržbou nemovitých věcí, neboť o všechny opravy většího rozsahu, rekonstrukce, vybavení i pojištění se stará majitel pronájemného domu či bytu. [2, str. 11]

V dnešní době však začíná mladá generace vnímat nájemní bydlení jako variantu na přechodné období a s budoucím založením rodiny mají spojené spíše zakoupení vlastního bytu či domu, nebo jeho vybudování. Mnozí považují placení nájemného jako „vyhazování peněz z okna“ jelikož daný byt nebude nikdy v jejich vlastnictví.

3.1.1 Sektor vlastnického bydlení

Vlastnické bydlení patří v dnešní době k nejvíce preferovaným způsobům bydlení. Pozvolna se z něj stává společenský trend, k čemuž přispívá mnoho faktorů. Mezi ty hlavní můžeme zařadit širokou nabídku úvěrových produktů a v posledních letech také nízkou úrokovou sazbu. Hlavním lákadlem osobního vlastnictví je volnost při nakládání s daným objektem a jeho dispozice dle vlastních představ. Dalším hlediskem je také to, že již neplatíme nájemné cizí osobě, ale případně jen splácíme splátku za něco vlastního. Na druhou stranu je však nutné si uvědomit to, že pořízení vlastního bydlení je zpravidla tou nejdražší dostupnou variantou. A to nejen z hlediska jeho pořízení, ale také z hlediska následných provozních nákladů, starostí a časovou náročností s jeho údržbou.

V rámci vlastnického bydlení rozlišujeme soukromé vlastnictví rodinného domu a vlastnictví bytu. Nejběžnějším způsobem získání bytu je jeho nákup. Převažujícím způsobem bydlení bylo v minulosti bydlení ve vlastním domě. Jednalo se totiž o nejžádanější formu bydlení. S rostoucím standardem životních podmínek se zvyšuje počet domácností bydlících v rodinných domech, u nichž jejich vlastníci fakticky

nenabývají plná vlastnická práva, neboť k pořízení domu byly využity dlouhodobé úvěry či půjčky. Prakticky se tedy jedná pouze o formální vlastnictví domu, jelikož z ekonomického hlediska domácnost vlastní pouze rozdíl mezi aktuální hodnotou domu a nesplaceným zůstatkem úvěru. Osobní vlastnictví bytů bylo legislativně umožněno na územní České republiky v roce 1966 zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Podle tohoto zákona mohl být byt získán do osobního vlastnictví výstavbou nových domů, převodem ze státního vlastnictví nebo převodem z osobního vlastnictví do vlastnictví jiného občana. [3, str. 90]

3.1.2 Soukromý nájemní sektor

Nájemní bydlení, které je vlastněno a provozováno soukromými osobami nebo fyzickými osobami z důvodů podnikatelských (tj. za účelem dosažení zisku) se označuje jako soukromý nájemní sektor. Jedná se především o bydlení v komerčně pronajímaných bytech.

Největší rozvoj tento sektor zaznamenal na počátku 20. století, po němž ovšem následovalo delší období úpadku. Tento úpadek byl zapříčiněn především regulací nájemného (která byla zavedena koncem I. světové války) s vytvářením a rozšiřováním zákonů, které chrání především nájemníky. Tato legislativa tím pádem určitým způsobem omezuje vlastnická práva pronajímatelů, což má vliv na výnosnost tohoto podnikání.

3.1.3 Sektor obecních nájemních bytů

Tento sektor se nazývá také jako veřejný sektor, resp. neziskový (sociální) sektor. V této úrovni se jedná o byty pronajímané státem, a to většinou na komunální úrovni obcemi, kdy jsou byty přidělovány na základě sociální potřeby. Obecním bytem můžeme tedy rozumět jakýkoli byt, který je ve vlastnictví měst či městské části a popřípadě obce. V případě pronajmutí tohoto bytu je obec v postavení běžného pronajímatele a stejně tak nájemce je v postavení obvyklého nájemce jako u každého jiného bytu.

Mezi hlavní výhody tohoto bydlení můžeme zařadit možnost nájmu sjednaného na dobu neurčitou, který lze ze strany nájemce bez udání důvodu vypovědět se zákonnou (tříměsíční) výpovědní dobou. Naopak mezi nevýhody bychom zařadili nutnost souhlasu či povolení obce v případě, že bychom chtěli realizovat stavební úpravy či rekonstrukci.

3.1.4 Družstevní sektor

Samostatnou kapitolu tvoří družstevní bydlení, v němž je nájemce bytu současně členem bytového družstva, které je vlastníkem příslušného bytu. Tento typ bydlení je stále velmi atraktivní, jelikož tvoří pomyslný kompromis mezi vlastnickým a nájemním bydlením. Členstvím v družstvu nabývá člen vlastnické právo k družstevnímu bytu, které je spojeno s vlastnickým podílem v příslušném družstvu. V katastru nemovitostí je

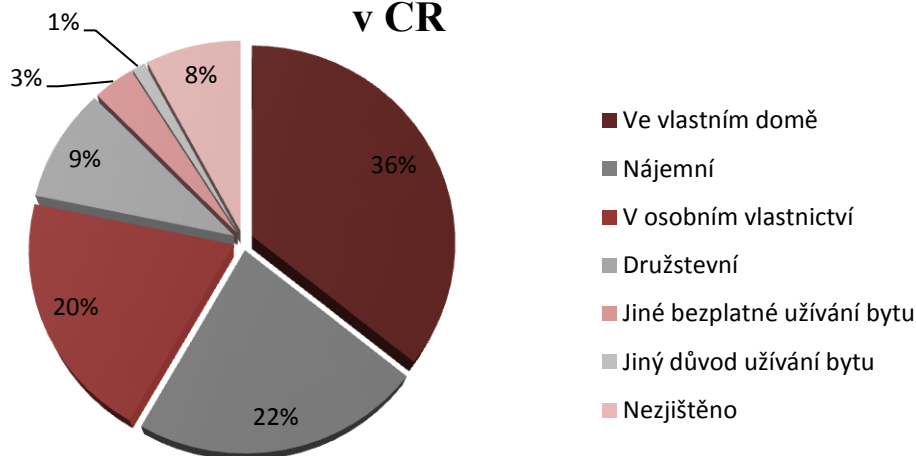
tento objekt evidován jako celek vlastněný družstvem, které pronajímá byty svým členům. Tím pádem nejsou členové družstva přímými vlastníky bytů. [17]

Výhodou družstevního bytu je to, že nájemce vlastní pouze družstevní podíl, který je ze zákona spojený s právem na nájemní smlouvu na dobu neurčitou. Družstevník tedy není uveden v katastru nemovitostí, což znamená, že není nutný ani zápis do katastru nemovitostí čímž se značně urychlí převod družstevního podílu.

Nevýhoda spočívá v případě, že bychom chtěli byt dále pronajímat, jednalo by se tedy o podnájemníky. V tomto případě, je v zákoně stanovena povinnost nájemce žádat pronajímatele o souhlas s podnájemem, čímž se značně omezuje možnost využívat družstevní byt jako byt investiční. Část družstevních bytů mohla být také převedena do osobního vlastnictví na základě žádostí jednotlivých členů družstva.

Na následujícím grafu zveřejněném Ministerstvem pro místní rozvoj můžeme vidět procentuální vyjádření jednotlivých druhů bydlení a jejich zastoupení v rámci České republiky. Z grafu je zřejmé, že největší zastoupení má bydlení ve vlastním domě a to celých 36%, druhým nejvyužívanějším druhem je bydlení nájemní, které využívá 22% obyvatel. Dalším, poměrně využívaným typem, je bydlení ve vlastním bytě, což využívá 20%. Mezi méně využívané formy bydlení patří byty družstevní a v ostatních případech nebyl zjištěn důvod užívání bytu.

Obydlené byty podle právního důvodu užívání v ČR



Graf 3: Obydlené byty podle právního důvodu užívání v České republice 2015[zdroj: zpracování: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-Strategie>]

Z grafu je tedy patrná již dříve zmiňovaná teorie, že většina obyvatel upřednostňuje formu vlastního bydlení, která je ovšem spojena s větší finanční zátěží. K jejich pořízení či výstavbě je nutné mít našetřeny vlastní finanční zdroje nebo zvážit využití některé z forem úvěrů.

3.2 Trh nemovitých věcí

Trh je místem, na němž v dnešní době dochází ke směně statků za peníze. K tvorbě konečné ceny dochází pomocí vzájemného působení nabídky a poptávky na místním trhu. Strana poptávky je tvořena kupujícími, kteří se snaží získat předmět co nejlevněji buďto za účelem vlastního prospěchu z užívání, pronájmu či prodeje předmětu. Velký zájem kupujících cenu navyšuje, naopak nízký zájem může cenu snížit. Stranu nabídky tvoří prodávající, jehož cílem je prodat předmět s co nejvyšším ziskem, snaží se přeměnit daný předmět na předmět více likvidní, což jsou především hotovostní peněžní prostředky.

Trh nemovitých věcí je součástí tržního systému, od ostatních trhů se liší především tím, že je závislý na poloze nemovitosti věci, jelikož jsou nepřemístitelné.

Faktory ovlivňující poptávku po nemovitých věcech:

- příjmy domácností,
- nezaměstnanost,
- úroková míra u hypoték,
- demografické faktory,
- nabídka financování bydlení,
- životní styl,
- daně,
- příspěvek na bydlení,
- příspěvek na stavební spoření.

Faktory ovlivňující nabídku nemovité věci:

- nabídka financování bydlení,
- cena práce,
- cena stavebních materiálů,
- ceny komodit,
- daně,
- ceny pozemků,
- bytová politika,
- fáze hospodářského cyklu.

4 Projektové řízení

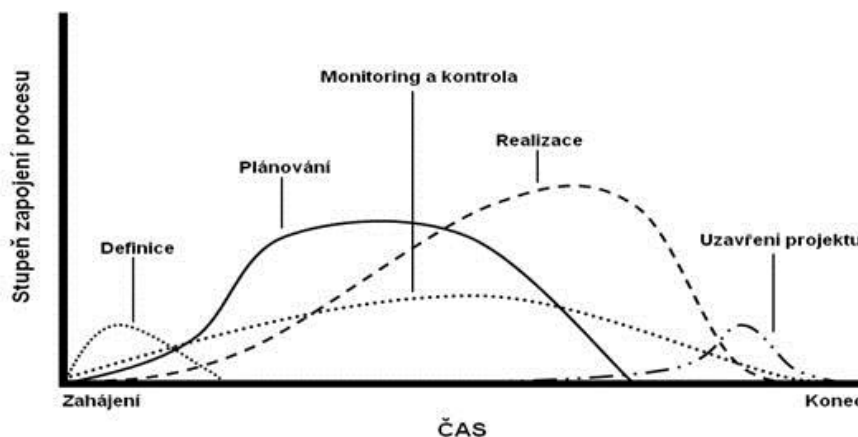
„Projektové řízení je profesní disciplína, která se primárně zabývá plánováním, organizováním, řízením a zajištěním zdrojů potřebným k dosažení stanovených cílů.“ [18, str. 36]. Pro dosažení těchto cílů je zapotřebí vycházet ze zadaných podmínek a omezení, jedním ze zásadních hledisek mohou být zdroje financování. Jedná se o organizaci více činností a procesů v určitém časovém rozmezí. Předmětem projektového řízení je tedy projekt, který představuje soubor činností, které musíme naplánovat a uskutečnit tak, aby bylo dosaženo požadovaných cílů.

Účelem projektového řízení je zajistit efektivní řízení tohoto souboru činností tak, aby bylo dosaženo daného výsledku v určeném čase a za stanovené náklady. Při projektovém řízení je tedy třeba aplikovat znalosti, dovednosti, zkušenosti, činnosti, techniky a nástroje na projekt tak, aby tento projekt splnil požadavky na něj kladené a dosáhl určených cílů v předem stanoveném čase, nákladech i potřebné kvalitě.

Tradiční přístup projektového řízení je založen na důkladném naplánování začátku projektu a řízení všech potřebných aktivit v jeho průběhu. Je vhodný pro projekty, které mají předem jasně stanovený cíl (např. novostavba rodinného domu, výstavba nové haly, atd.) a je potřeba dobře naplánovat a řídit všechny aktivity, návaznosti či dodavatele. Tradiční přístup vyžaduje kvalitně popsany cíl, výstup i plán projektu.

V zásadě se skládá z 5 základních fází projektu:

- Iniciace
- Návrh a plánování
- Realizace
- Monitoring
- Ukončení



Obrázek 4.1: Cyklus projektového řízení [zdroj a zpracování: http://valencik.cz/marathon/10/Mar1002_soubory/image004.jpg]

4.1 Projekt

Projekt je obvykle charakterizován jako jedinečné, neopakovatelné a dočasné dílo. Jedná se o úsilí vynaložené v určitém časovém horizontu, doprovázené znalostí a dovedností, jehož účelem je přeměna materiálních i nemateriálních zdrojů na předměty, služby či jinak vytyčené cíle.

Existuje více druhů projektů, které mohou být velmi rozmanité a různorodé, což znamená, že nejsou srovnatelné jak z hlediska rozsahu tak i nákladu, popřípadě času. Základní členění projektů je rozděleno do 3 kategorií:

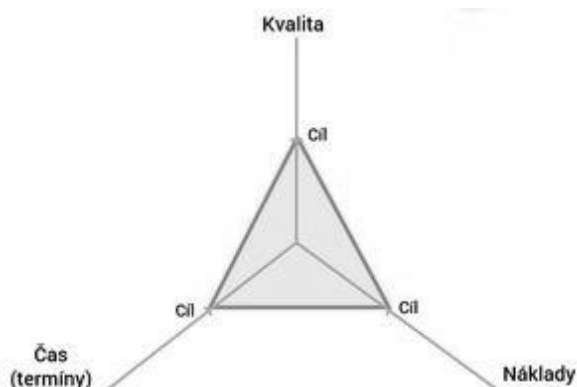
Komplexní – dlouhodobý projekt, speciální organizační struktura, široký rozsah činností, vysoké náklady a velké množství zdrojů.

Speciální – střednědobý projekt, dočasné přiřazení pracovníků, na realizaci se podílí více osob s různou specializací, menší rozsah činností, projekt může být rozdělen na podprojekty.

Jednoduchý – menší krátkodobý projekt (v řádu měsíců), jednoduchý cíl, menší počet osob, menší počet činností s využitím standardních postupů.

Projekt jako celek představuje 3 základní roviny, hovoříme o magickém trojúhelníku, tedy o tzv. trojimperativu projektu. Úspěšný projekt je ten, který dosáhne požadovaných cílů ve všech třech rovinách, mezi které řadíme:

- věcné hledisko – CO a JAK kvalitně musíme udělat,
- časové hledisko – KDY se to má udělat,
- nákladové hledisko – ZA KOLIK se to musí udělat.



Obrázek 4.2: Magický trojúhelník

[zdroj a zpracování: https://managementmania.com/uploads/article_image/image/5444/dobre-rizeny-projekt.JPG]

4.2 Životní cyklus projektu

Na projekt lze nahlížet jako na ucelený proces, který se vyvíjí a prochází různými fázemi. Spojením těchto fází vznikne cyklus s jasně definovaným začátkem i koncem. Existuje celá řada definic životního cyklu, například dle odvětví, organizace či podniku. Fáze projektu můžeme obecně rozdělit na několik základních fází:

1. Předinvestiční fáze

- průzkum trhu,
- konzultace,
- předběžné technicko-ekonomické studie.

2. Investiční příprava

- zadání stavby,
- vypracování dokumentace pro územní řízení,
- vypracování dokumentace pro stavební povolení.

3. Realizace

- realizační a dodavatelská dokumentace,
- realizace stavby,
- příprava a uvedení do provozu.

4. Zkušební provoz

- provoz systémů,
- aktualizace dokumentů a systémů.

5. Provozní fáze

- provozování a řízení provozu,
- servis,
- opravy (běžné a generální).

6. Příprava modernizace

- rekonstrukce,
- modernizace.

Celý tento proces začíná nejprve konceptuálním návrhem, který by měl nejprve formulovat hlavní záměr, přínos a dopady samotné realizace projektu. V této fázi bychom měli odhadnout náklady, potřebný čas na realizaci a zaměřit se i na rizika spojená s projektem. Následuje konkrétní definice projektu, která upřesňuje předcházející etapu. Další fází je produkce, zde se zaměřujeme na řízení jednotlivých prací a kontrolu dodržování časového harmonogramu, rozpočtu, kvality a soulad

s dokumentací. Celý tento proces směřuje k žádoucí fázi, kterou je samotný provoz, kdy dochází k užívání předmětu projektu a poskytnutí zpětné vazby vyhotoviteli. Mělo by dojít také k porovnání stanovených výsledků s dosaženými. Finální fází může být buďto vyřazení projektu nebo jeho rekonstrukce a modernizace. Tento koloběh se může neustále opakovat až do doby, kdy se majitel rozhodne pro konečné vyřazení či demolici objektu.

4.3 Rozpočet a financování projektu

Rozpočet je jednoznačně nedílnou součástí celého procesu plánování projektu. Měl by obsahovat veškeré informace o jednotlivých částech objektu, jejich výměru a předpokládanou cenu. Zahrnuje také plán čerpání zdrojů a rozdělení výdajů do jednotlivých etap výstavby. Rozpočet je nezbytný dokument pro koordinaci všech činností a lze dle něj kontrolovat postup výstavby podle stanoveného plánu. Rozpočet projektu můžeme rozdělit na základní 3 části, které jsou rozděleny dle druhů nákladů:

- **Přímé náklady** – materiál, práce, pořízení a pronájem technologií.
- **Nepřímé náklady** – osobní náklady, náklady na provoz.
- **Ostatní náklady** – rezervy pro pokrytí nečekaných rizik.

4.3.1 Financování projektu

Každý investor si musí ujasnit způsob financování svého projektu. Je nutné vědět, jak pokryjeme náklady stanovené v rozpočtu, který nám dá představu, kdy a jakou sumu budeme potřebovat. Máme na výběr více variant financování, záleží na našich možnostech či variantě, kterou zvolíme. Zdroje dělíme na:

- **Vlastní zdroje**
 - finanční zdroje či majetek, kterým disponuje investor a je ochoten je vložit do daného projektu. Ve většině případů však tyto zdroje nestačí na pokrytí všech nákladů projektu.
- **Cizí zdroje**
 - bankovní úvěry, leasing a dluhopisy.
- **Veřejné zdroje a dotace**

5 Možnosti financování bydlení

K financování vlastního bydlení můžeme využít více variant finančních produktů nabízených jednotlivými institucemi nebo můžeme použít vlastní zdroje, popřípadě kombinovat tyto možnosti. Mezi nejvíce využívané produkty nabízené bankovními institucemi patří hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření. Tato kapitola by měla detailně popsat obě výše zmíněné varianty, abychom mohli na závěr vybrat tu, která se pro nás bude lépe hodit.

5.1 Stavební spoření

5.1.1 Definice stavebního spoření

Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění dalších podmínek, nárok na účelově vázaný úvěr ze stavebního spoření, určený na zajištění potřeb spojených s bydlením. [4, str. 56]

Stavební spoření je produkt, který efektivně spojuje v jeden celek jak spoření, tak poskytnutí účelového úvěru. Dá se říci, že stavební spoření je uzavřený systém, který není závislý na negativních vlivech okolního finančního trhu.

Stavební spoření je tedy účelové spoření, které spočívá především v:

- přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- poskytování příspěvků fyzickým osobám (státní podpory) účastníkům stavebního spoření. [4, str. 56]

Získání úvěru ze stavebního spoření je podmíněno 3 základními podmínkami:

- spořit nepřerušovaně minimálně 24 měsíců,
- naspořit část cílové částky (40-50 % dle podmínek konkrétní stavební spořitelny),
- dosáhnout minimální hodnoty tzv. hodnotícího čísla, alespoň ve výši vyžadované stavební spořitelnou,

V bodovém hodnocení je zohledněna uspořena částka, zálohy státní podpory, úrokový faktor a zvolená cílová částka.

5.1.2 Historie stavebního spoření

Stavební spoření má mnohaletou historii a to zejména v Německu a Rakousku. Jeho základní myšlenka i pravidla však pocházejí z Anglie, kde již v roce 1755 vzniklo sdružení Ketley's Building Society. Zmíněné sdružení vybíralo do fondu vklady od svých členů a následně jimi financovalo úvěry na jejich bytové potřeby. Vzájemná spolupráce a pomoc se stala „základním kamenem“ pro získání prostředků k financování bydlení i rozvoji podnikání. Největší rozvoj zažilo stavební spoření v Německu po 1. světové válce, konkrétně v letech 1924 až 1929. V této době došlo také k zásadní změně v systému, bylo zavedeno kritérium pro získání úvěru tzv. hodnotící číslo, do té doby byl systém založen na losovacím principu.

5.1.3 Legislativní úprava stavebního spoření

Stavební spoření je účelovým spořením, které se v České republice řídí zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů. Novela zákona o stavebním spoření č. 303/2011 Sb. upravuje všeobecné podmínky stavebního spoření a zejména výši státní podpory.

„Dle výše zmíněného zákona může být stavební spoření poskytováno na základě povolení pouze stavebními spořitelny. Stavební spořitelny jsou banky, které mohou díky získané bankovní licenci vykonávat činnost související se stavebním spořením. Z předchozí věty vyplývá, že pouze tyto banky smí užívat označení „stavební spořitelna“ a nabízet produkt označený jako „stavební spoření“.“ [4, str. 57]

Momentálně se v České republice nachází 5 stavebních spořitelen:

- Českomoravská stavební spořitelna a.s.
- Stavební spořitelna České spořitelny a.s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
- Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
- Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

Získání státní podpory je podmíněno splněním alespoň jedné ze základních podmínek:

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

[4, str. 57]

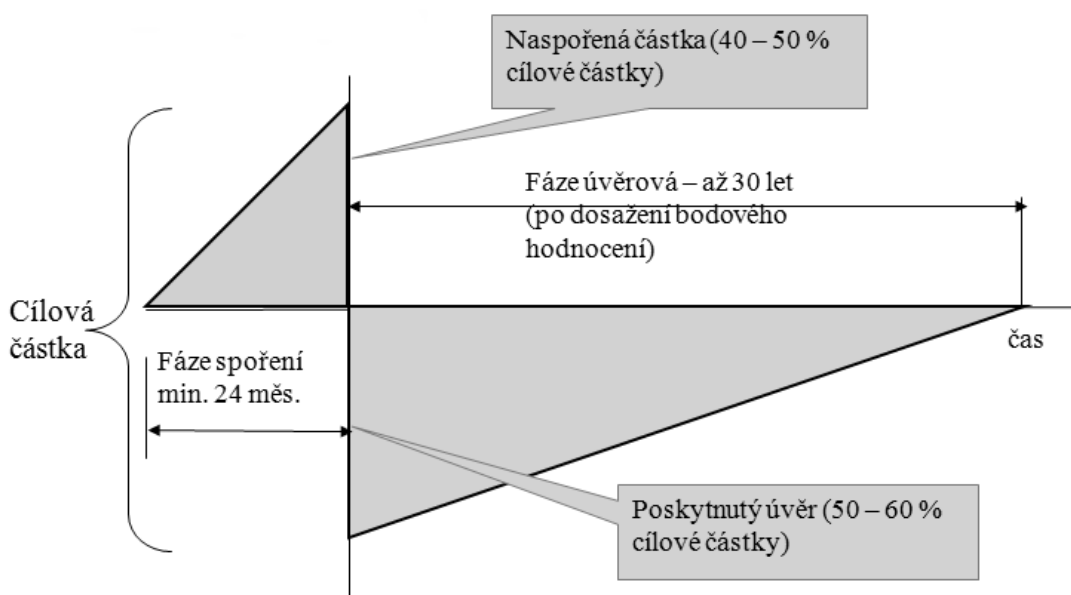
V případě dodržení nejméně jedné z těchto podmínek po celý kalendářní rok, nastává nárok na státní podporu za příslušný kalendářní rok. Účastníkem stavebního spoření může být jak fyzická tak právnická osoba.

Stavební spoření, jakožto bankovní produkt, je poskytován na základě smlouvy mezi stavební spořitelnou a účastníkem stavebního spoření. Ve smlouvě je zohledněn závazek ukládat vklady ve stanovené výši, dále také to, zda fyzická osoba žádá přiznání státní podpory v rámci této smlouvy. Mezi další náležitosti patří sjednání úrokové sazby, právo spořitelny na její změnu, možnost poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, který může účastník použít pouze na financování bytových potřeb. Závěrem jsou zde uvedeny všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny. Po uplynutí základní spořicí doby (6 let), lze naspořené prostředky využít i pro jiné účely než jen pro bytovou potřebu.

5.1.4 Princip stavebního spoření

Standardní cyklus stavebního spoření má 2 fáze:

- fáze spoření,
- fáze úvěrová.



Obrázek 5.1: Princip stavebního spoření

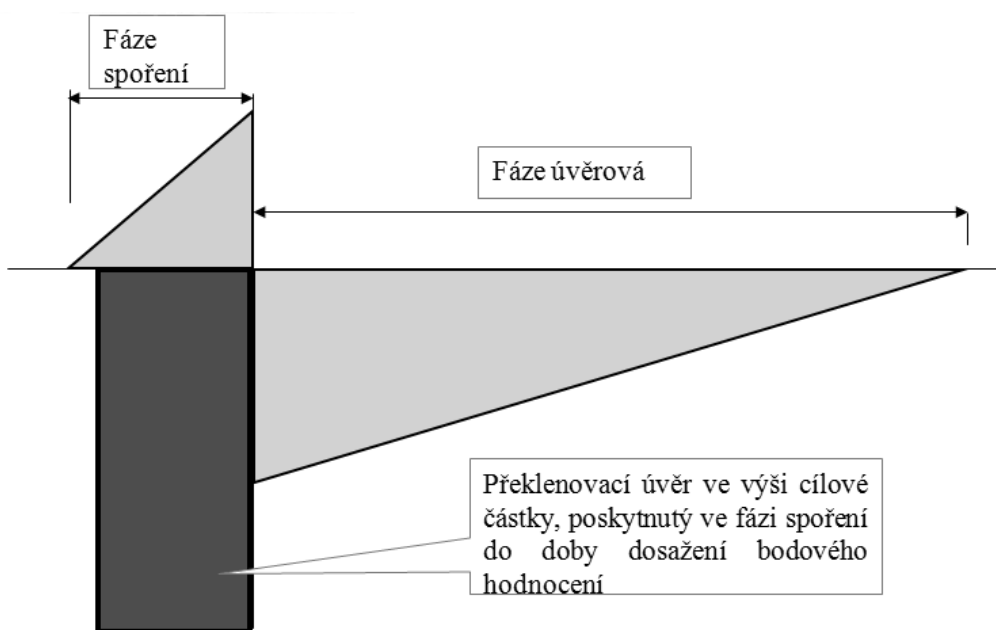
[zdroj a zpracování: MELUZÍN, T. a ZEMAN, V. Bankovní produkty a služby. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-214-4841-4.]

5.1.5 Překlenovací úvěr

Tato varianta je využívána při velmi naléhavé potřebě získání peněz, aniž by byla zájemcem splněna některá ze základních podmínek pro přiznání řádného úvěru. Může se jednat o situaci kdy ještě nemá naspořené dostatečné množství peněz nebo nespoří standardní počet let. Jedná se tudíž o dočasný úvěr, na který nemá zájemce právní nárok jako u řádného úvěru při splnění stanovených podmínek. Znamená to, že záleží pouze na stavební spořitelně, zda překlenovací úvěr poskytne či nikoliv.

Překlenovací úvěr probíhá souběžně s původní smlouvou o stavebním spoření. Na smlouvu o stavebním spoření musí účastník i nadále spořit dokud nenaspoří požadovanou částku. Tento stav přetrvává do doby, kdy účastník splní všechny podmínky nutné pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření.

Překlenovací úvěr bývá z pravidla dražší než úvěr ze stavebního spoření, jelikož je spojen s vyšší úrokovou sazbou a také s poplatky za jeho vedení. Naopak výhodou překlenovacího úvěru je to, že je vyžadována nižší akontace, tedy naspořené prostředky z cílové částky mohou být nižší.



Obrázek 5.2: Překlenovací úvěr

[zdroj a zpracování: MELUZÍN, T. a ZEMAN, V.. *Bankovní produkty a služby*.
Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-214-4841-4.]

Fáze spoření

V momentě kdy uzavíráme smlouvu o stavebním spoření, musí si účastník určit výši cílové částky. Tato částka představuje sumu, kterou bude mít účastník k dispozici při splnění podmínek spořitelny. Cílová částka, tedy nepředstavuje nutnou výši úspor účastníka na konci stavebního spoření. Vlastní úspory a státní podpora představuje obvykle zhruba 40 až 50% cílové částky, zbylá část tedy 50 až 60% cílové částky je prostor pro čerpání úvěru ze stavebního spoření.

Cílová částka je tedy suma všech vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory po odečtení daně z příjmů z těchto úroků. [4, str. 57]

Uspořená částka se rovná součtu vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných záloh státní podpory snížené o daň z příjmů z těchto úroků a úhrady účtované stavební spořitelnu. [4, str. 58]

Úvěrová fáze

Tato fáze nastává po skončení fáze spořicí, nyní má účastník spoření nárok na úvěr ze stavebního spoření. Tento nárok je rozdílem mezi cílovou částkou a naspořenými prostředky. Úvěr ze stavebního spoření je spojován s nízkou úrokovou sazbou, která se nyní pohybuje kolem 2-4 %, dle stavební spořitelny.

Účastník má právo, aby mu stavební spořitelna poskytla úvěr ze stavebního spoření pro účely financování bytových potřeb při splnění základních podmínek a po prokázání schopnosti úvěr splácet. Financováním bytových potřeb (rekonstrukce či modernizace bydlení, nákup nemovité věci) účastníka znamená také financování bytových potřeb osob blízkých (přímá linie – sourozenec, manžel, manželka). Mezi výhody tohoto úvěru můžeme zařadit také možnost odepsání zaplacených úroků ze základu daně z příjmu.

Doba spoření

Uzavřením smlouvy začíná doba spoření, tato doba končí dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření. Smlouvu můžeme ukončit nejdříve po uplynutí čekací doby a to jsou minimálně 2 roky, lze ji ukončit také vyplacením zůstatku účtu stavebního spoření, nejpozději však dnem ukončení smlouvy.

Státní podpora

Tato podpora je poskytována ze státního rozpočtu a to formou záloh, které poskytuje účastníkům splňující zákonné podmínky. Výše státní podpory činí 10% ročně z uspořené částky včetně úroků, nejvýše však 2000 Kč. Pokud má účastník zájem o státní podporu musí dodržet tzv. vázací dobu, což je doba, po kterou nesmí účastník stavebního spoření nakládat se svými vklady a to po dobu 6 let.

Úroková sazba

Tato sazba se v České republice pohybuje okolo 0,5-1 % p.a. (per annum – roční způsob úročení). V dnešní době již většina spořitelů nevyžaduje počáteční vklad anebo jen jeho minimální výši. Úroková sazba z úvěru poskytnutého v rámci stavebního spoření je zpravidla o 3 % vyšší než ve fázi spořicí, tím pádem se tedy obvykle jedná o cca 3-4 % p.a. a je pevná po celou dobu splácení.

5.1.6 Vyhodnocení stavebního spoření

Stavební spoření je v České republice jedním z nejvyužívanějších způsobů financování vlastního bydlení. Představuje nejen výhodný nástroj k financování bydlení, ale také pozoruhodný způsob zhodnocení finančních prostředků formou spoření.

Výhody stavebního spoření

- možnost získat státní podporu až ve výši 2 000 Kč ročně,
- výhodné zhodnocení finančních prostředků,
- zákonné pojištění vkladů,
- nízké riziko investice,
- možnost čerpání levného úvěru už po 2 letech,
- dostupný překlenovací úvěr,
- nezávislost na kapitálovém trhu,
- neexistující věková hranice,
- možnost využití odpočtu úroků z daně z příjmů.

Nevýhody stavebního spoření

- omezený příspěvek státní podpory na jednoho klienta,
- omezená výše státní podpory za rok na jednoho klienta,
- dlouhý časový úsek (spořicí fáze – 6 let),
- dlouhá doba před přidělením řádného úvěru (24 měsíců),
- poplatek za sjednání smlouvy o stavebním spoření,
- zdanění úroků a státní podpory.

5.2 Hypoteční úvěry

5.2.1 Definice hypotečního úvěru

Definice hypotečního úvěru je uvedena v zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech a to v souvislosti s definicí hypotečních zástavních listů. Dle § 28 odst. 1 zákona o dluhopisech jsou hypoteční zástavní listy vymezeny jako dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek. [4, str. 89]

Hypoteční zástavní listy

- Jsou charakterizovány v zákoně č. 190/2004 Sb., § 28 odst. 1.
- Dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek.

Hypoteční úvěry

- Jsou charakterizovány v zákoně č. 190/2004 Sb., § 28 odst. 3.
- Úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci (i rozestavěné).
- Úvěr se pokládá za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.
- Pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část lze pro účely hypotečních zástavních listů použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví.
- Území, kde se musí nacházet zastavená nemovitá věc je vymezeno na Českou republiku, členské státy Evropské unie nebo jiné státy tvořící Evropský hospodářský prostor.

Dříve se poskytovaly hypoteční úvěry (dále jen hypotéky) pouze k investování do nemovité věci na území České republiky, na jejich výstavbu či pořízení a bylo nutné zajistit jejich splácení zástavním právem k nemovité věci. Nyní již nejsou tyto podmínky definovány zákonem a tak se za hypotéky označují všechny úvěry, jejichž splácení je zajištěno zástavním právem k nemovité věci. Z tohoto vyplývá, že v dnešní době již hypotéky neslouží pouze k investování do nemovité věci.

5.2.2 Historie hypotečního úvěru

Již v 18. století se na území Slezska objevily první hypoteční úvěry a s nimi související hypoteční zástavní listy a to jako specifický druh finančních operací. Odtud se rozšířilo do ostatních zemí. Největší význam zaznamenalo hypoteční bankovníctví především v polovině 19. století, kdy docházelo k rozvoji zemědělství, obchodu a průmyslu a bylo zapotřebí získat potřebné finanční prostředky.

První hypoteční bankou na českém území byla Hypoteční banka Království českého, která byla založena roku 1865. Tento vývoj v bankovníctví byl na více než 50 let násilně přerušeno po druhé světové válce. Znovuzavedení proběhlo poměrně nedávno, formální obnovení hypotečního bankovníctví v roce 1990. Pro nefunkčnost kapitálového trhu a nedostatečné právní zázemí byly první hypoteční úvěry poskytnuty až v roce 1995. Od té doby obliba hypotečních úvěrů rychle stoupá a to především protože se jedná o zdroj dlouhodobého financování, především nemovité věci. Od roku 2000 dochází k velkému nárůstu objemu poskytnutých hypoték a také k formování hypotečních produktů dle potřeb zákazníků.

5.2.3 Legislativní úprava hypotečního úvěru

Na území českých zemí bylo hypoteční bankovníctví oficiálně obnoveno v roce 1990 a to vydáním zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. V tomto zákoně byly definovány hypoteční zástavní listy jako „dluhopisy, jejichž krytí je zabezpečeno zástavním právem k nemovité věci“. V § 14 byl definován hypoteční úvěr a to jako; „úvěr, který je poskytnutý na investice do nemovitých věcí na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splácení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovité věci na území České republiky.“ Tento zákon také jasně definoval to, že hypoteční zástavní listy mohou být vydány pouze bankou či spořitelnou, která obdržela povolení od Ministerstva financí. Těmito hypotečními zástavními listy bývaly financovány tzv. „stavební půjčky“, které musely být zajištěny zástavním právem k nemovité věci nepřesahující 60 % hodnoty zastavené nemovité věci.

K vytvoření dostatečného právního zázemí došlo až přijetím zákona č. 84/1995 Sb., který novelizoval předcházející právní normy související s touto oblastí. Tato novela přinesla významné změny v oblasti hypotečního bankovníctví. Hlavní změnou je nová definice hypotečního úvěru a to jako účelového úvěru. Do té doby uplatňovaný princip krytí hypotečních zástavních listů zástavním právem k nemovité věci se novelou změnil na krytí hypotečních zástavních listů pohledávkami z hypotečních úvěrů. Novela tedy klade větší důraz na schopnost dlužníka úvěr splácet, než na samotný zajišťovací prostředek. Další změnou bylo také navýšení hodnoty zastavené nemovité věci z původních 60 % na 70 %. Zavedením tohoto zákona se také změnila odpovědnost

spojená s udělováním licence pro vydávání hypotečních zástavních listů a to z Ministerstva financí na Českou národní banku.

V současné době je základní právní úprava hypotečních úvěrů soustředěna v zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který nabyl účinnosti 1. 5. 2005. Tento zákon ruší původní několikrát novelizovaný zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. Nový zákon opět mění definici hypotečního úvěru a to na: „úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů po právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví.“ [14, § 28]

Stávající zákon mění především účelovost úvěru. Do té doby byly hypotéky poskytovány pouze pro investování do nemovité věci na území České republiky nebo na jejich výstavbu či pořízení. Nabytím účinnosti nového zákona o dluhopisech se zmiňované hypoteční úvěry podobají úvěrům spotřebním, jelikož předmětem úvěru již není pouze pořízení nemovité věci, ale může být použit prakticky k jakémukoli účelu či potřebě. Tímto vznikají dva základní druhy hypoték a to účelové (vázané na pořízení nemovité věci) a neúčelové (americké hypotéky).

Americké hypotéky se využívají převážně při pořizování družstevního bytu. Koupě družstevního bytu totiž není přímou investicí do nemovité věci jako takové, ale jedná se pouze o získání členského podílu v družstvu a to i přestože se klient stává členem družstva z jediného důvodu a to je získání bytu. Tento zákon ovlivnil také vstup České republiky do Evropské unie a s rozšířením evropského hospodářského prostoru. Nyní je možné vzít si hypotéku i na nemovitou věc, která se nachází mimo Českou republiku, ale nachází se na území členských států Evropské unie nebo jiných států tvořících evropský hospodářský prostor.

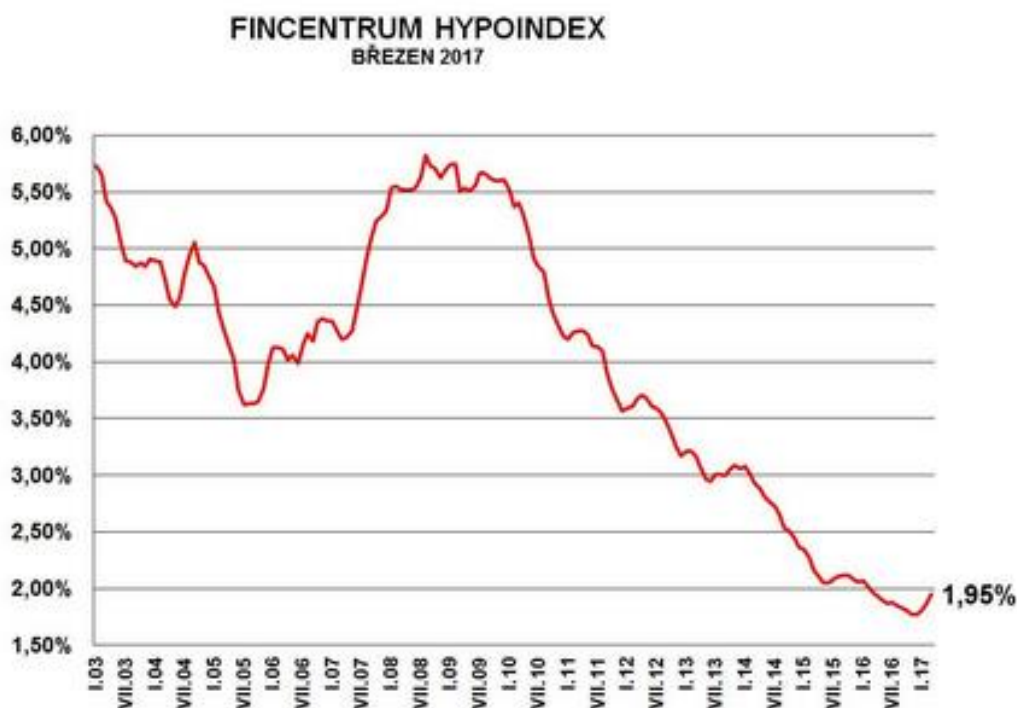
V hypoteční oblasti je nejdůležitější již zmíněný zákon č. 190/2004 Sb., v němž jsou vysvětleny základní pojmy jako hypoteční zástavní list či hypoteční úvěr a vztah mezi těmito pojmy. Tato problematika se však prolíná více odvětvími, jako je například obecná právní úprava smlouvy o úvěru, která se nachází v obchodním zákoníku č. 513/1991 Sb. Hypoteční bankovníctví se dotýká také zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve kterém jsou vymezeny podmínky pro udělení licence, provozní požadavky, fungování hypotečních bank a také stanovuje pravidla k bankovnímu dohledu.

5.2.4 Princip hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry financují banky hypotečními zástavními listy, čemuž odpovídají dluhopisy, které kryje portfolio nemovitých věcí, které má daná banka v zástavě. Tento

princip se nazývá tzv. řádné krytí, mimoto existuje i tzv. náhradní krytí, které představuje krytí jen vysoce likvidními a bonitními prostředky banky jako jsou například hotovost, státní dluhopisy nebo vklady u České národní banky. Tímto zajištěním se z hypotečního zástavního listu stává jedna z nejbezpečnějších investic, která je pro investory lákavá i proto, že nabízí nízkou míru úročení. Dá se tedy říci, že pokud má banka levné vlastní zdroje, může poskytovat i levné hypoteční úvěry, tedy hypoteční úvěry s nízkým úrokem. Právě z tohoto důvodu mají hypoteční úvěry nižší úrok než spotřební či podnikatelské úvěry.

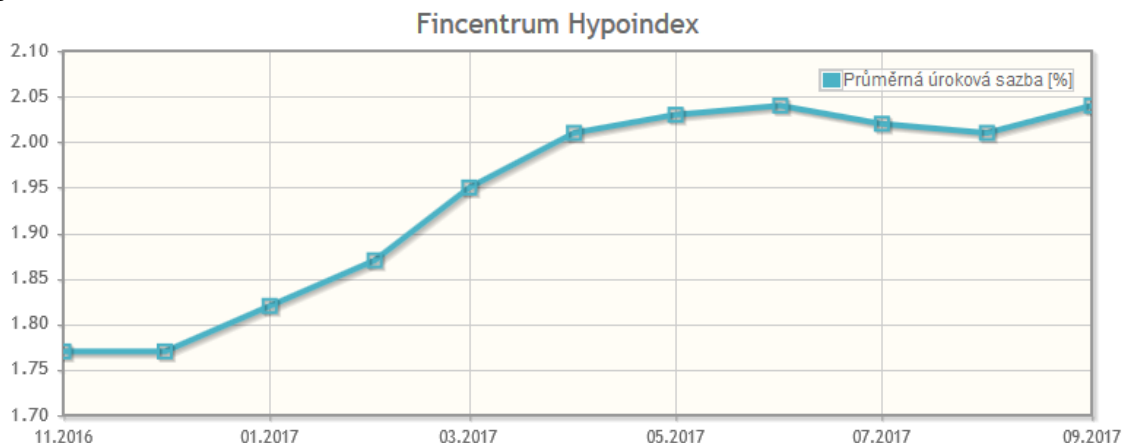
Vývoj průměrných úrokových sazeb nově poskytnutých hypotečních úvěrů zobrazuje tzv. hypoindex. Hypoindex hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Jedná se o váženou průměrnou úrokovou sazbu, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Váhami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Sberbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka.“ [4, str. 90]



Graf 5.1: Fincentrum hypoindex

[zdroj a zpracování: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-brezen-2017-uroky-leti-vzhuru/>]

Konkrétní vývoj v roce 2017 je zobrazen v podrobnějším grafu zachycující hypoindex pro tento rok.



Graf 5.2: Fincentrum hypoindex 2017

[zdroj a zpracování: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>]

5.2.5 Typy hypotečních úvěrů

Díky tomu, že v zákoně o dluhopisech již není výslovně uvedena podmínka využití úvěru pouze k investování do nemovitých věcí, je možné hypotéky rozdělit na dva základní typy. Banky tedy mohou nabízet jak hypoteční úvěry účelově vázané na pořízení nemovité věci, stejně jako neúčelové hypoteční úvěry, které se označují jako americké hypotéky.

Účelově vázané hypoteční úvěry

V novelizovaném znění zákona o dluhopisech, je také zavedena změna v možnosti poskytování hypotečních úvěrů také na zajištění bytových potřeb bydlení. Tuto možnost předešlý zákon neumožňoval, nebylo tedy možné financovat např. nákup družstevního bytu, rekonstrukci bytu v majetku družstva či obce za cílem získání užívacího práva k bytu ani složení členského podílu v bytovém družstvu.

„Účelově vázané hypotéky se nejčastěji užívají k:

- koupi bytu,
- výstavbě nemovité věci,
- oprava, rekonstrukce či modernizace nemovité věci,
- refinancování úvěru od finančních institucí na výše uvedené účely,
- úhradě za členský podíl nebo převod členských práv v bytovém družstvu,
- vypořádání majetkových poměrů (společné jmění manželů, dědictví atd.),
- kombinace výše uvedených účelů.“ [4, str. 91]

Hypoteční úvěry bez doložení účelu

Při poskytování tohoto typu úvěru (neúčelového) banka nezkoumá účel ani způsob jakým dlužník nakládá s poskytnutými finančními prostředky. Nejčastějším důvodem čerpání hypotéky bez doložení účelu je to, že se používají namísto spotřebitelských úvěrů nebo k jejich splácení, či jako volné zdroje klienta, který je může investovat dle svého uvážení.

Neúčelové hypoteční úvěry jsou poskytovány za přísnějších podmínek než hypoteční úvěry účelové.

Přísnější kritéria se odráží především v:

- krátké době splatnosti,
- vyšší úrokové míře,
- omezeno na max. 90% ze 70% hodnoty zastavované nemovité věci.

Kombinovaná hypotéka

Dalším kritériem, dle kterého můžeme rozdělit hypoteční úvěr je ten, zda je hypotéka poskytována samostatně nebo v kombinaci s jinými produkty. Některé hypoteční banky mají ve své nabídce hypoteční úvěry v kombinaci s:

- stavebním spořením,
- životním pojištěním (kapitálové i investiční),
- investicí do cenných papírů (podílové fondy).

U těchto typů hypoték je pravidlem, že klient splácí pouze úrok z hypotéky ve 100% výši a zbylou část peněz ukládá na libovolný kombinovaný produkt. Tímto klient využívá možnost zhodnocení finančních prostředků, které mu plynou z nabízeného produktu. Na konci splatnosti je pak hypotéka jednorázově splacena převodem kapitálové hodnoty životního pojištění či stavebního spoření na účet nesplacené hypotéky. Výsledkem této kombinace je především úspora částí nákladů na umoření hypotéky vzhledem k výnosu.

Většina bank také nabízí tzv. offsetovou hypotéku, která má svá specifika. Jedná se o případ, kdy banka proti poskytnutému úvěru započítává objem prostředků, který má žadatel uložen v bance a to například na spořicí nebo termínovaném účtu. Žadatel tím ušetří na úrocích, které platí pouze z rozdílu, tedy rozdílu mezi úvěrem a naspořenými úsporami uloženými v bance.

Na závěr můžeme hypotéky rozlišit i podle způsobu čerpání. Poskytnuté finanční prostředky lze čerpat:

- Jednorázově - tento způsob je využíván při koupi nemovité věci a vypořádání spoluvlastnických či dědických nároků.
- Postupně - tuto variantu klient zvolí v případě výstavby nové nemovité věci nebo při rozsáhlé rekonstrukci, která může trvat i několik let.

5.2.6 Základní parametry hypotečních úvěrů

Každý žadatel o hypoteční úvěr musí bance prokázat určité údaje o své osobě, zejména pak pravidelný příjem, který je nutný k plynulému splácení úvěru. Žadatelem o hypotéku může být jak fyzická tak i právnická osoba. O hypoteční úvěr může žádat každý občan České republiky, který dosáhl 18-ti let věku, avšak horní hranicí je zhruba 65-70 let. O hypotéku mohou žádat také občané členských států Evropských společenství, kteří mají příjmy v České republice nebo v zahraničí a také občané ostatních zemí, kteří mají příjmy na území České republiky nebo na území Evropské unie. Po doložení požadovaných náležitostí banka posoudí tzv. bonitu žadatele a díky této hodnotě stanoví podmínky poskytnutí hypotečního úvěru.

Základními podmínkami jsou:

- výše úvěru,
- výše úrokové sazby,
- délka a způsob splácení úvěru,
- požadované zajištění.

Bonita klienta

Poskytování úvěrů je pro banku jednou z operací, kterou zhodnocuje v ní vložené prostředky, zejména tedy vklady klientů na běžných účtech. Tímto procesem se však banka vystavuje také riziku, že dlužník nebude hradit splátky řádně a včas nebo dokonce neuhradí úvěr vůbec, čímž se pohledávka stane pro banku nedobytnou. Výše zmíněné riziko se nazývá úvěrovým rizikem. Právě proto, aby si banka udržela svou solventnost, stabilitu a vyvarovala se ztrátám, musí zjišťovat bonitu klienta.

Banka si bonitu klienta zjišťuje pomocí tzv. scoringu. Zjistí tím klientovu předpokládanou schopnost poskytnutý úvěr splácet. Dle zjištěné bonity žadatele banka stanoví výši úrokové sazby. Platí tedy pravidlo, že čím vyšší bonitu klient prokáže, tím nižší úrokovou sazbu z úvěru od banky získá a naopak. Tohle pravidlo se odvíjí od toho,

že žadatel s nižší bonitou vystavuje banku vyššímu úvěrovému riziku, které banka kompenzuje vyššími úrokovými výnosy z poskytnutého úvěru.

Bonita klienta je ovlivněna mnoha faktory. Základními faktory jsou:

- osobní údaje,
- příjmy žadatele,
- pravidelné výdaje.

„Banka posuzuje **osobní údaje**, ve kterých je zahrnut:

- věk (čím starší, tím horší),
- pohlaví (muži mají větší tendenci nesplácet),
- dosažené vzdělání (čím vyšší, tím lépe),
- profese (např. doktoři mají větší šanci),
- rodinný stav (počet dětí – čím méně závazků, tím lépe).“ [20]

Banka také posuzuje **příjmy žadatele**. Zde se zahrnují příjmy trvalé, u kterých se předpokládá trvání i v budoucnu. Patří sem příjmy ze samostatné výdělečné činnosti, příjmy ze závislé činnosti, příjmy z pronájmu, rodičovské příspěvky a příjmy z individuálního důchodu. U zaměstnanců je (až na výjimky) vyžadován pracovní poměr na dobu neurčitou. V době podání žádosti o hypoteční úvěr nesmí být žadatel ve zkušební době.

„Na druhou stranu je také potřeba zohlednit **pravidelné výdaje** žadatele. Zde spadají například platby nájemného, pojistného (životní pojištění, pojištění nemovité věci či domácnosti), příspěvky na stavební spoření, doplňkové penzijní spoření, splátky leasingu a alimenty. Uvažuje se také se splátkami úvěrů, které již žadatel má.“ [20]

Od doložených příjmů žadatele banka odečítá vypočtenou **výši životního minima**. Hodnota životního minima se pro každého žadatele stanoví individuálně, odvíjí se od toho, kolik osob žije ve společné domácnosti a také přímo úměrně roste s počtem vyživovaných dětí v domácnosti žadatele. Vyšší bonity lze dosáhnout přizváním spolužadatele např. manželky.

Bonitu žadatele ovlivňuje i jeho úvěrová historie a platební morálka. Banka získává tyto údaje z úvěrových registrů, které poskytují informace o prodlení se splátkami úvěrů, opožděných platbách např. mobilním operátorům nebo opožděnými splátkami leasingu. V tomto registru se nachází informace jak o existujících, tak i o splacených úvěrových závazcích klienta. Všechny tyto informace ovlivňují bonitu klienta, pokud své závazky pravidelně splácí nebo je má již splacené jedná se o ovlivnění kladné, v případě, že má

klient špatnou platební morálku, jedná se o ovlivnění záporné. Členy těchto registrů jsou jednak samotné banky a pak také splátkové společnosti, dodavatelé energií, mobilní operátoři, atd.

V České republice jsou bankami využívány základní 3 registry:

- Bankovní registr klientských informací (CBCB),
- Nebankovní registr klientských informací,
- SOLUS – zájmové sdružení právnických osob.

Pro posouzení bonity fyzických osob (občanů) se používá následující vztah:

$$ZP=CP - VY - SP - (Zm * Km) > 0 \quad [5-1]$$

ZP... zůstatek příjmů

CP... čistý měsíční příjem žadatelů

VY... výdaje žadatelů

- Splátky hypotečních, spotřebitelských úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření.
- Splátky leasingu či účelového úvěru.
- Platby životního pojištění, které slouží k zajištění hypotečního úvěru.
- Platby pojištění nemovitých věcí, které slouží k zajištění hypotečního úvěru.
- Platby výživného.

SP ... měsíční splátka úvěru

Zm ... životní minimum žadatele

Km ... koeficient rezervy k životnímu minimu stanovený bankou (1,1 – 2,0)

Výše úvěru

Bankou poskytnutý objem finančních prostředků, které může klientovi poskytnout má své hranice a to jak minimální tak i maximální. Každá banka má výše úvěrů stanoveny jinak, ale obecně se minimální výše pohybuje okolo 200 000 – 400 000 Kč. Stanovení maximální výše se odvíjí hned od několika faktorů. Na maximální výši má vliv nejrůznější nabídka bankovních produktů, výše zamýšlené investice, bonita klienta – schopnost žadatele splácet své závazky a také určité % hodnoty pořizované nemovité věci stanovené bankou. Tyto hodnoty se obvykle pohybují v řádech milionů korun.

Výše úrokové sazby

Úroková sazba je základním faktorem pro výběr hypotečního úvěru. Výše této sazby se sjednává před podpisem smlouvy o hypotečním úvěru. Hypoteční banky oficiálně nabízí určité minimální úrokové sazby, ale konkrétní sazba nabízená klientovi je již individuální záležitostí. Individuální úroková sazba závisí na:

- úrokové sazby na trhu,
- doba splatnosti hypotečního úvěru,
- bonita klienta,
- konkurenční prostředí,
- doba fixace,
- druh hypotečního úvěru,
- strategie přístupu ke klientovi (nový versus stávající klient).

Hypoteční zástavní listy představují levný zdroj k účelu poskytnutí hypotečních úvěrů, z tohoto důvodů je možné využít i nižších úrokových sazeb než už běžně poskytovaných úvěrů. Úroková sazba na trhu se odvíjí od výnosů hypotečních zástavních listů. Pokud investoři požadují vysoký výnos, musí i banka platit vysoké úroky za poskytování svých zdrojů pro hypoteční úvěry, tento náklad se adekvátně promítne do vyšších úrokových sazeb poskytovaných hypoték. Trend vývoje hypoteční úrokové sazby a jeho odhad do budoucnosti lze sledovat z vývoje úrokových sazeb na dluhopisových trzích. V případě, že sazby na dluhopisových trzích rostou, je vysoce pravděpodobné, že v nejbližší době dojde k růstu úrokových sazeb dlouhodobých úvěrů, mezi které patří i hypotéky.

Na výši úrokové sazby má jistým způsobem vliv i účel úvěru. Nižší sazba je poskytnuta klientům, kteří chtějí finance použít k pořízení vlastního bydlení. Tyto hypotéky jsou všeobecně považovány za nejméně rizikové. Vyšší sazby jsou poskytovány klientům, kteří si chtějí nemovitou věc pouze pronajmout, nejvyšší sazby jsou určeny bezúčelným tzv. americkým hypotékám. V neposlední řadě má na výši úrokové sazby vliv výše zajištění úvěru. Záleží na výši poskytnutých finančních zdrojů bankou, pokud klient žádá pouze o polovinu hodnoty nemovité věci, dává tím bance jistotu, že bude schopen splácet a nevystavuje ji riziku, že na realitním trhu dojde k poklesu cen. Právě z tohoto důvodu banky většinou poskytují hypoteční úvěry do cca 70% hodnoty zastavované nemovité věci. Hypotéky ve větší výši než je zmiňovaných 70 % mívají zpravidla vyšší úrokovou sazbu.

Fixace

Fixace úrokové sazby u hypotečních úvěrů je omezený časový úsek, ve kterém je úroková sazba neměnná nehledě na vývoji trhu. Během této doby banka garantuje předem sjednané úroky. Fixace může být pro klienta výhodná i nevýhodná, záleží na vývoji trhu. Fixace úrokové sazby je výhodná v případě, že v budoucnu úrokové sazby porostou a klient má tedy zafixovanou nižší úrokovou sazbu než by byla aktuální úroková sazba. V opačném případě, kdyby úroková sazba klesala a klient měl zafixovanou vyšší úrokovou sazbu, bylo by to pro něj nevýhodné.

V současné době nabízejí banky různou délku fixace úrokové sazby, standardně se nabízí fixace na 1,3,5,10 a 15 let. Obvykle se pro kratší dobu fixace nabízí nižší úroková sazba a to z důvodu, že na sebe bere klient riziko z vývoje tržních úrokových sazeb, ze kterých banky vychází při stanovení úrokových sazeb. Naopak při delší době fixace je nabízena vyšší úroková míra, důvodem je, že v tomto případě na sebe bere banka riziko vyplývající z pohybu úrokových sazeb na trhu.

Krátká doba fixace nabízí klientovi větší flexibilitu splácení. Dle momentální finanční situace klienta (např. prodej majetku zanedlouho po přijetí hypotečního úvěru) je zde možnost mimořádných splátek. Klient však podstupuje větší nejistotu, která se může projevit zvýšením úrokových sazeb.

Dlouhá doba fixace poskytuje klientovi větší jistotu při splácení. Klient poměrně přesně ví, kolik bude v budoucnu splácet (několik let dopředu) bez ohledu na situaci na trhu a také zhruba zná, jaké budou jeho finanční možnosti. Rizikem dlouhé doby fixace je problém s předčasným splacením dluhu (umořením dluhu). V případě, že by klient měl volné peněžní prostředky a chtěl předčasně umořit svůj dluh, musí zaplatit i stanovenou sankci.

Délka splácení

Stanovení doby splatnosti je jedním z nejdůležitějších faktorů vůbec. Klient si musí uvědomit, že jej tohle rozhodnutí ovlivní na celou řadu let. Záleží na klientovi, jak dlouhou dobu splatnosti si vybere, omezuje ho pouze nabídka banky, která se běžně pohybuje od 5 do 30 let. Nejčastěji se sjednává 20 let u neúčelových a 30 let u účelových hypoték. Přihlíží se také k produktivnímu věku klienta, pokud délka splácení zasáhne až do důchodového věku, je obvykle nutné přizvat dalšího, ideálně mladšího, spoludlužníka.

Existuje hned několik způsobů splácení hypotečního úvěru, nejčastějším z nich je postupné splácení s pravidelnými splátkami. Splácení můžeme rozlišit do několika forem a to anuitní, progresivní a degressivní.

Anuitní splácení je definováno jako konstantní splátky, které se po celou dobu splácení nemění. Jinými slovy jsou to splátky, které jsou stále stejně vysoké a platí se zpravidla měsíčně. Splátka obsahuje jak splátku jistiny, tak i splátku úroku. V současné době se jedná o nejběžnější a nejvyužívanější způsob splácení hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám.

Progresivní splácení je typ splácení, kdy se velikost splátky po dobu splácení postupně zvyšuje. Po dobu jednoho roku je měsíční splátka ve stále stejné výši a pro rok následující se splátka zvyšuje o pevný koeficient růstu. Princip spočívá v tom, že na začátku splácení je splátka nižší, než by byla běžná anuitní splátka a postupem času

roste, až anuitní splátku převyší. Tento způsob splácení využívají především mladší lidé, kteří nemají momentálně dostatek finančních zdrojů na splácení klasické anuitní splátky, tito lidé předpokládají, že jejich příjmy budou v čase růst. Hlavní výhodou představuje tedy to, že na hypotéku dosáhnou i ti klienti, kteří by při anuitním způsobu splácení na hypotéku nedosáhli. Cenou za to, že klient dosáhne na hypotéku je to, že přeplatí na úrocích více než při anuitním splácení.

Degresivní splácení je způsob splácení, kdy jsou splátky v prvním roce co nejvyšší, a umožňuje se nesplacená jistina. Klient si může zvolit až dvojnásobek běžné anuitní splátky, tato výše degressivní splátky se stanoví vždy na jeden rok a v roce následujícím se stanoví nová výše, která je vždy o něco nižší. Splátky se tedy v čase snižují vždy v pravidelných ročních intervalech. Tato varianta je vhodná pro klienty, kteří mají na počátku možnost splácet vyšší částky, než jim nabízí klasické anuitní splácení, svou roli zde hraje také psychologický efekt při klesajícím úvěrovém zatížení.

Zajištění úvěru

Pod tímto pojmem si můžeme představit veškerá opatření, které banka provádí, aby zajistila řádné splácení poskytnutého úvěru včetně úroků s ním spojené. Hlavní podstata zajištění úvěrů tkví v jeho rozdělení a to na osobní a věcné zajištění. První formou je osobní zajištění, které představuje takovou formu ručení, kdy se za dlužníka zaručí třetí osoba či skupina osob, které písemně prohlašují, že v případě nesplacení dluhu dlužníkem, za něj zaplatí jeho závazky vůči dané instituci. Věcné zajištění je charakterizováno zástavou movitých či nemovitých věcí a postoupením pohledávky.

V případě hypotečních úvěrů se jedná o zástavní právo k nemovité věci, která se musí nacházet na území České republiky, členských států Evropské unie či jiných států tvořících Evropský hospodářský prostor. V rámci hypotečních úvěrů je možné zajistit úvěr i jinou nemovitou věcí než je samotný objekt úvěru a navíc může být tato nemovitá věc ve vlastnictví třetí osoby, je také možné zastavit více nemovitých věcí, avšak není možné zastavit pouze jejich části. Takto zastavené nemovité věci musí být vždy pojištěny proti živelným pohromám minimálně do výše žádaného úvěru. V této fázi se také určuje odhadní cena nemovité věci, se kterou uvažuje banka při svých propočtech. Tato cena se v žádném případě nemusí rovnat ceně pořizovací, tržní, natož tak ceně účetní. V praxi se nejčastěji setkáváme s případem, že cena odhadovaná je nižší než cena pořizovací, což je zapříčiněno i tím, že banka musí uvažovat se situací, kdy by byla nucena prodat nemovitou věc v tzv. stavu nouze, tedy bez odkladu i za předpokladu nižšího výnosu z prodeje.

Roční procentní sazba nákladů

Roční procentní sazba nákladů (dále jen RPSN) vyjadřuje v procentech podíl z dlužné částky, kterou musí dlužník zaplatit za rok, zahrnuje již i všechny splátky včetně poplatků. Dá se tedy říci, že vyjadřuje skutečnou cenu půjčených peněz v procentech

za rok a to po celou dobu trvání půjčky. Samotný úrok tedy představuje pouze cenu půjčených peněz bez dalších souvisejících nákladů. RPSN je tedy mnohem směrodatnější údaj než je roční úroková míra, žadatel tím může získat lepší přehled o tom, kolik ho bude úvěr ve finále stát. Na první pohled zajímavá úroková míra totiž může být vykompenzována příliš vysokými poplatky.

RPSN obsahuje všechny povinné poplatky:

- úroky a poplatky za uzavření smlouvy,
- poplatky za vedení účtu,
- za převody peněžních prostředků,
- pojištění schopnosti splácet,
- pojištění nemovité věci,
- životní pojištění.

Bankovní instituce mají nově povinnost uvádět sazbu RPSN i u hypotečních úvěrů, nejen u úvěrů spotřebitelských a to od 1. prosince 2016. Tato povinnost je specifikována v zákoně o spotřebitelském úvěru. Cílem této novelizace je, aby si žadatel mohl ještě před podpisem srovnat nabídky jednotlivých bank a zároveň si mohl udělat lepší představu o nákladech spojených se zvoleným úvěrem.

Špatně vypočítané RPSN či jeho neuvedení je sankcionováno. V případě, že bankovní instituce špatně uvede výši RPSN, zpravidla uvádí nižší sazbu, bude úroková sazba snižena společně s dalšími náklady a to na uváděnou nižší výši.

Pokud by však ve smlouvě nebyla informace o RPSN uvedena vůbec, měla by banka nárok pouze na úrokovou sazbu ve výši diskontní sazby dle České národní banky platné v den uzavření úvěrové smlouvy. Tato sankce je jednou z nepřísnějších a pro banku se jedná o znatelný rozdíl, jelikož diskontní sazby České národní banky činí 0,25 %.

Právě z tohoto důvodu v momentě srovnávání hypotečních nabídek je lepší sečíst všechny náklady za konkrétní fixní období, nikoli průměrné náklady za celou dobu splatnosti. Nemůžeme si totiž být jistí, zda banka za 5 let (po ukončení fixace) nezmění podmínky a zda nebude jiná situace na hypotečním trhu nebo budou mít konkurenční banky nějakou přidanou hodnotu. Aktuálně totiž banky nabízejí stávajícím klientům na konci fixního období stále vyšší sazby, než klientům novým. Navíc v dnešní době téměř 40 % klientů své hypoteční úvěry refinancuje.

LTV

Loan to value (dále jen LTV) v anglickém překladu znamená „půjčka k hodnotě“. Jedná se tedy o finanční výraz, který vyjadřuje poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovité věci.

$$\text{LTV} = \text{půjčené peníze od banky/celková cena nemovité věci} \quad [5-2]$$

Zjednodušeně LTV znamená v jakém poměru je výše půjčky schválené bankou k hodnotě nemovité věci.

Výše úvěru je částka, která financuje hypoteční úvěr. Čím nižší je požadovaná částka oproti kupní ceně – ceně odhadní, tím je většinou nižší úroková sazba. Vysoké LTV zpravidla souvisí se vyšší úrokovou sazbou, důvodem je to, že má klient méně vlastních finančních prostředků ke složení zálohy a tím pádem musí banka pokrýt celou hodnotu nemovité věci, což je pro ni riskantnější.

Skutečnou cenou nemovité věci je hodnota nemovité věci dle kupní smlouvy nebo podle odhadu banky. Zástavní hodnotu nemovité věci odhaduje banka a zpravidla bývá o něco nižší než cena, za kterou by klient nemovitou věc koupil. Zástavní hodnota nemovité věci je cena, za kterou by mohla banka nemovitou věc prodat v případě, že by dlužník nebyl schopen splácet své závazky.

V praxi se LTV vyjadřuje v procentech. Výpočet LTV je poměrně jednoduchý v případě, že výše úvěru činí 800 000 Kč a hodnota zastavené nemovité věci dle odhadu banky je 1 000 000 Kč, výsledné LTV se rovná 80 %.

Banky si stanovují určitá pásma podle úrovně LTV. Zlomovým bodem bývá zpravidla hranice 85 %. Od této hranice banky považují úvěry za více rizikové a tuto rizikovost promítnou ve zvýšené úrokové sazbě

LTI

LTI z anglického loan to income vyjadřuje poměr výše hypotéky k čistému ročnímu příjmu žadatele. Objem poskytnutých financí může snížit vlastnictví kreditních karet a kontokorentu i přesto, že klient tyto úvěrové produkty nemusí vůbec čerpat. Do budoucna zvažuje Česká národní banka LTI v hodnotě 5.

$$\text{Maximální výše hypotéky} = (\text{LTI} * \text{čistý roční příjem}) - \text{kontokorent} \quad [5-3]$$

5.3 Průběh hypotečního úvěru

Jedná se o dlouhodobý proces, který začíná již úvahou o samotném financování nákupu či výstavby vlastní nemovité věci. Zmíněný proces od poskytnutí úvěru až po jeho splácení má jasně stanovené pravidla, kterým se říká úvěrová pravidla. Tento proces je možné rozdělit do několika základních etap, které se dělí na etapu před předáním žádosti o úvěr - přípravná, etapu po předání žádosti o úvěr - schvalovací a konečnou etapu čerpání úvěru – realizační.

Přípravná etapa

V této chvíli začíná životní cyklus hypotečního úvěru. V rámci přípravné etapy klient podává žádost o poskytnutí hypotečního úvěru, nacházíme se tedy ve chvíli před samotným podáním žádosti o úvěr. Žádat o hypoteční úvěr mohou jak fyzické osoby – občané, tak i právnické osoby – podnikatelé, obce a města.

Před samotným podáním žádosti o poskytnutí hypotéky je nutné, aby si žadatel rozmyslel, u které finanční instituce bude o úvěr žádat. Výběr bankovní instituce je ovlivněn především nabízenou výší úrokové sazby, délkou garantované doby a v neposlední řadě také poplatky, které jsou spojeny s vyřízením, čerpáním a splácením hypotéky. Poměrně často se stává, že klient navštíví více bankovních institucí, než najde tu, která vyhovuje všem jeho stanoveným požadavkům a umožní získání hypotečního úvěru. V dnešní době je již možné porovnat nabídky jednotlivých bank přes internet, avšak informace uvedené v sazebnících bank se mohou lišit od nabídky, která bude klientovi skutečně nabídnuta na pobočce banky. Ideální je osobní návštěva konkrétní bankovní instituce, kde klient obdrží veškeré informace o parametrech hypotečního úvěru, na které by u dané banky dosáhl.

Při osobní návštěvě bankovní instituce je klient obeznámen se základními informacemi o hypotečních úvěrech a obdrží seznam všech potřebných dokladů, které jsou potřebné pro schválení úvěru v jeho konkrétním případě. Banka také sama zjišťuje základní informace o žadateli o úvěr, které jsou nutné pro sestavení orientačního propočtu, který stanoví, zda je žadatel schopen splácet úvěr ze svých příjmů.

Seznam potřebných dokumentů obsahuje:

- doklady ověřující totožnost,
- doklady průkazně dokládající příjmy klienta,
- doložení výdajů (smlouvy o úvěrech, půjčkách, leasingu, smlouva o stavebním spoření, penzijní pojištění, pojistné smlouvy),
- ověřený odhad ceny zastavované nemovité věci provedený dle požadavků banky a fotografie zastavovaného objektu,
- doklady prokazující vlastnictví nebo spoluvlastnictví zastavované nemovité věci,

- doklady prokazující účel investice do nemovité věci u klasických hypoték – výpis z katastru nemovitostí, stavební povolení, územní rozhodnutí, geometrický plán, rozpočet stavby,
- doklad o pojištění nemovité věci, případně o životním pojištění klienta.
[5, str. 176]

Pokud chceme hypoteční úvěr využít k investici do nemovité věci, může banka požadovat následující doklady:

- a) v případě koupě nemovité věci
 - kupní smlouvu (smlouva o budoucí kupní smlouvě),
 - výpis z katastru nemovitostí (zda nemovitá věc existuje, kdo ji vlastní a že na ní nevázne jiné zástavní právo či věcné břemeno),
- b) v případě výstavby, rekonstrukce, oprav atd.:
 - stavební povolení (nabyté právní moci),
 - projektovou dokumentaci,
 - rozpočet stavby,
 - případné smlouvy s dodavateli,
 - výpis z katastru nemovitostí (existence a vlastnictví stavebního pozemku či nemovité věci).

Ne všechny banky požadují výše zmíněný seznam dokumentů, požadavky se mohou měnit dle zvolené banky a také konkrétního žadatele. Existují i hypotéky, u kterých není nutné dokládat příjem žadatele, hypotéky sjednávané částečně přes internet a jiné. V momentě kdy žadatel doloží všechny potřebné dokumenty, může vyplnit a odevzdat žádost o poskytnutí úvěru. Tímto krokem je ukončena přípravná fáze a může započít fáze schvalovací.

Schvalovací etapa

V této fázi bankovní instituce prověřuje žádost o hypoteční úvěr, a pokud tuto žádost přijme, vyhotoví i úvěrovou a zástavní smlouvu. Banka musí prověřit správnost a úplnost doložených dokumentů, které žadatel přiložil k žádosti o poskytnutí úvěru. Dále se posuzuje riziko úvěrového případu a stupeň jeho zajištění, je potřebné vytvořit konkrétní podmínky poskytnutí daného úvěru a sestavit způsob a termíny splácení. Jedná se o nejdůležitější rozhodnutí a to zda úvěr poskytne či nikoli, v jaké výši a

za jakých podmínek. Samotné rozhodnutí je ovlivněno stanovenou bonitou klienta, kvalitou a návratností investičního záměru včetně hodnoty zastavovaného objektu. Hodnocení kvality a vhodnosti zástavy určuje banka především dle prodejnosti a výnosnosti tohoto prodeje. Prodejnost se odvíjí od charakteru a využitelnosti nemovité věci, vysoké kvality dosahují nemovité věci s všestranným využitím, naopak nízkou kvalitou mají nemovité věci s jednostranným či jednoúčelovým využitím. Kvalitu ovlivňuje také nabídka a poptávka na trhu, poloha nemovité věci, omezení vlastnických práv věcnými břemeny či obsazenost nemovité věci. Ohodnocení nemovité věci provádí odhadce, který pracuje pro danou banku.

V případě, že banka úvěr schválí, vyzve klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a v neposlední řadě také smlouvy o vedení účtu, přičemž je klient předem seznámen se smluvními dokumenty. Po splnění všech potřebných náležitostí (např. zápis zástavního práva do katastru nemovitostí či podání návrhu na zápis do katastru nemovitostí) může začít čerpání úvěru.

Čerpání hypotečního úvěru je prováděno bezhotovostně, v případě účelového úvěru je to prováděno formou proplacení dodavatelských faktur nebo odesláním kupní ceny na účet prodávajícího dle sepsané kupní smlouvy, v případě neúčelového úvěru se zasílají peníze přímo na účet klienta. Jednorázové čerpání probíhá v případě koupě nemovité věci nebo u neúčelových úvěrů, druhou variantou je čerpání postupné, které se používá při výstavbě či rekonstrukci nemovité věci. Ve smlouvě by měly být uvedeny alespoň orientační termíny čerpání a konečný termín pro dočerpání hypotečního úvěru.

Realizační etapa

Po podpisu všech potřebných smluv a vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí může započít čerpání a splácení hypotečního úvěru. Banky však mohou požadovat ještě další náležitosti, jako jsou například uzavření životní pojistky dlužníka a vinkulaci výnosu ve prospěch úvěrující banky, tímto se banka pojišťuje pro případ, že by dlužník nebyl schopen splácet svůj dluh z důvodu invalidity či smrti. Dále může banka požadovat pojištění zastavené nemovité věci a vinkulaci pojistného plnění ve prospěch úvěrující banky, banka se tímto jistí pro případ, že by se nemovitá věc poškodila například živelnou pohromou a ztratila by tak svou hodnotu. Na závěr může také banka požadovat dokumenty, které ještě neexistovaly v momentě žádosti o samotnou hypotéku, jako je například stavební povolení nebo kupní smlouva.

V momentě kdy začne klient čerpat finanční prostředky z hypotečního úvěru, zahájí banka proces správy tohoto hypotečního úvěru. Správa hypotečního úvěru obsahuje pravidelnou kontrolu splácení a její správnost v souladu se splátkovým plánem. Splátkový plán podrobně stanovuje termín a výši částky splácení úvěru včetně úroků z úvěrů a také zaznamenává kdy a v jaké sumě má docházet k čerpání úvěru.

Po vyčerpání hypotečního úvěru obdrží klient oznámení o ukončení čerpání a stanoví se výše definitivní anuitní splátky. Dále už klient jen splácí a dostává od banky pravidelné výpisy. Před ukončením doby fixace a změnou úrokové sazby je klient informován o této změně a má tedy možnost úvěr splatit alespoň částečně nebo úplně a to bez sankcí.

5.4 Státní podpora hypotečních úvěrů

Vláda České republiky se snaží podpořit oblast hypotečního bankovníctví a vychází vstříc domácnostem, které si chtějí pořídit vlastní bydlení. Podpora probíhá poskytováním úrokových dotací k hypotečním úvěrům a to konkrétně těch, určených lidem mladších 36 let, zvýhodnění také představuje využití daňového odpočtu.

Státní fond rozvoje bydlení (dále jen SRFB) nabízí více variant státních podpor, lidé mladší 36 let mohou dosáhnout hned na dvě z nich. Dotované úvěry se dělí na úvěr 150, který je určen především k rekonstrukci bydlení a druhý se nazývá program 600, který slouží k pořízení bydlení. Vedle těchto dotovaných úvěrů pro mladé, lze čerpat také úvěry určené na výstavbu či úpravu nájemních bytů vyhrazené seniorům, mladým do 30 let a lidem postiženým přírodní katastrofou.

Program 600

Tento program je určen mladým rodinám do 36 let, které pečují alespoň o jedno dítě do 6 let. Podmínkou je, že nesmí být vlastníkem ani spoluvlastníkem rodinného domu či bytu a také nesmí být nájemníky družstevního bytu. Takto nabízený úvěr s nízkým úrokem je nabízen výhradně k pořízení bydlení, což znamená k jeho koupi, výstavbě či úpravě nebytového prostoru na bytový. Možnou variantou je také využití tohoto úvěru k pořízení podílu v bytovém družstvu.

Mladé rodiny tak mohou čerpat úvěr s nízkým úrokem ve výši od 50 000 do 600 000 Kč, kritériem je také to, že tento úvěr může pokrýt max. 50 % nákladů na pořízení bydlení (výše odhadní ceny nemovité věci). Tento úvěr je možné skombinovat s hypotečním úvěrem, avšak nesmí překročit 90 % hodnoty nemovité věci, z čehož vyplývá, že rodina musí alespoň 10 % nákladů uhradit z vlastních zdrojů.

„Výhodou tohoto typu financování není samotná úroková sazba, která se pohybuje na úrovni referenční sazby Evropské unie s přírůžkou 1 až 2 procentní body, což znamená, že výsledná sazba se tedy výrazně neliší od průměrných sazeb nabízených hypoték. Výhoda spočívá v tom, že bonita žadatele je posuzována jinak než u bankovních institucí, které by žadatelům žádost o hypotéku nejspíš zamítly. S prostředky získanými z tohoto fondu je snadnější zajistit financování bankou – banka raději poskytne úvěr na 50 % hodnoty nemovité věci než na 90 % její hodnoty.“ [21]

Úvěr 150

Úvěr 150 slouží k opravám a rekonstrukcím prováděným mladými páry či jednotlivci mladších 36 let. Jak již název napovídá maximální výše poskytnutého úvěru je 150 000 Kč. Délka splatnosti tohoto úvěru je maximálně 10 let s fixní sazbou 2 % ročně po celou dobu splácení. Zajištění úvěru 150 je možné pouze pomocí ručitele mladšího 55 let, který musí doložit příjem za poslední 3 měsíce a to ve výši alespoň 10 000 Kč. Dalšími výhodami je také to, že má klient možnost mimořádných splátek či předčasného splacení úvěru a to bez poplatků. Odbornou pomoc a konzultace nabízí SFRB zdarma, správa a vedení úvěru 150 je také bez poplatků. Nejčastějším využitím toho úvěru je připojení k veřejným sítím (voda, plyn, kanalizace, elektřina), opravy pláště domů (zateplení, oprava střechy, oken atd.), pořízení a instalace solárních panelů, rekonstrukce koupelny, pořízení a instalace tepelného čerpadla, oprava či pořízení klimatizace, pořízení a instalace protipožárního a bezpečnostního zařízení atd. [21]

Úroky z úvěru jako nezdanitelná částka

Od základu daně z příjmů můžeme odečíst úroky z čerpaného úvěru ze stavebního spoření či hypotečního úvěru až do výše 300 000 Kč. Pokud úvěr splácíme pouze určitou část roku, můžeme za každý měsíc splacení úroků z úvěru odečíst pouze jednu dvanáctinu této maximální částky. Abychom mohli využít možnosti odečtení úroků z úvěru od základu daně, musíme splnit podmínku, že je tento úvěr využit k řešení výhradně bytových potřeb.

Zákon o dani z příjmu č. 586/1992 Sb. přesně určuje, že v případě koupě či výstavby nemovité věci či pozemku mohou být úroky z daného úvěru odečteny od daně pouze v případě, že poplatník daně danou nemovitou věc vlastní a zároveň využívá k vlastnímu trvalému bydlení, případně k trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů a to po celý rok. Zákon však nedovoluje odečíst úroků z úvěru používaných v rámci podnikatelské činnosti nebo k nemovitým věcem určeným k pronájmu. Pokud je však nemovitá věc využívána jak k vlastnímu bydlení, tak k pronájmu či podnikatelské činnosti, můžeme ze základu daně odečíst pouze poměrnou část úroků, která připadá na vlastní bydlení.

Opravy, rekonstrukce popřípadě získání nemovitých věcí jiným způsobem než je koupě či výstavba (převod práv k družstevnímu bytu, vypořádání manželů atd.) nemusí splňovat podmínku vlastnictví, postačuje pouze trvalé bydlení poplatníka nebo jeho rodinných příslušníků.

Až po uplynutí zdaňovacího období je možné uplatnit zaplacené úroky z úvěru určeného k financování bytových potřeb. Tento postup je založen na tom, že přes rok jsou placeny relativně vyšší zálohy na dani, avšak v ročním vyúčtování dochází k odečtení úroků do základu daně, což se projeví přeplatkem daně. Odečet může provádět pouze osoba, s níž je sepsána úvěrová smlouva, pokud je více účastníků úvěrové smlouvy, odečet provádí jedna z nich nebo všechny osoby rovným dílem.

5.5 Vyhodnocení hypotečního úvěru

Postupem času se hypoteční úvěry staly výrazně dostupnějšími produkty určenými k financování vlastního bydlení, ale také bez jasně určeného účelu. V dnešní době již na hypotéku dosáhne vysoké procento populace, které ji považuje za velmi dostupný zdroj finančních prostředků.

Výhody hypotečních úvěrů

- dlouhá doba splácení,
- výhodné úrokové sazby,
- relativně rychlé řešení bytové situace,
- možnost rychlého zareagování na nabídku na trhu nemovitých věcí,
- možnost získání finančních prostředků bez předchozího spoření,
- fixace úrokových sazeb,
- potřeba kapitálu v relativně nízké výši,
- státní podpora,
- odpočet úroků od základu daně,
- možnost kombinace se stavebním spořením nebo životním pojištěním.

Nevýhody hypotečních úvěrů

- fixace úrokové sazby na omezenou dobu,
- poplatky spojené s vyřízením a vedením úvěrového účtu,
- nutnost zástavy nemovitých věcí,
- omezená výše úvěru,
- zpoplatněné mimořádné splátky,
- dlouhá doba splatnosti,
- pojištění nemovité věci,
- nároky na vlastní kapitál.

Výběr hypotečního úvěru by si měl žadatel opravdu důkladně promyslet, ovlivní tím zásadně svou finanční situaci do budoucnosti. Musí vzít v úvahu všechny výhody a nevýhody, které tento produkt nabízí a také zhodnotit svou finanční situaci i tu, která může nastat v budoucnu.

5.6 Nová zelená úsporám

Nová zelená úsporám je program spadající pod Ministerstvo životního prostředí, které administruje Státní fond životního prostředí České republiky. Jedná se již o třetí výzvu k podání žádostí o poskytnutí finanční podpory pro vlastníky a stavebníky rodinných domů a bytových domů, dále také ke snižování energetické náročnosti již vybudovaných rodinných domů. Výzva je také určena pro stavebníky rodinných domů s velmi nízkou energetickou náročností, výměnu zdrojů tepla, které jsou neekologické, instalace systémů větrání se zpětným získáním tepla a instalaci solárních termických a fotovoltaických systémů.

Cílem programu Nová zelená úsporám (dále jen NZÚ) je především zlepšení stavu životního prostředí a také snížení produkce emisí znečišťujících látek a skleníkových plynů jako je například CO₂. Záměrem NZÚ je i celková úspora energie v konečné spotřebě a stimulace ekonomiky České republiky. Dalšími sociálními přínosy je například zvýšení kvality bydlení občanů, zlepšení vzhledu měst a obcí a v neposlední řadě také započítání dlouhodobých progresivních trendů.

Zahájení příjmu žádostí bylo 22. října 2015 a ukončena bude buďto vyčerpáním stanovené alokace nebo 31. prosince 2021. Finanční zdroje k financování tohoto programu získala Česká republika prodejem tzv. emisních povolenek EUA (European Union Allowance) dle zákona č. 383/2012 Sb., o podmínkách obchodování s povolenkami na emise skleníkových plynů, ve znění pozdějších předpisů. Samotné financování probíhá pomocí státního rozpočtu České republiky. Žádost o poskytnutí podpory je nutné podat výhradně elektronicky prostřednictvím online formuláře žádosti, který je dostupný na stránkách zmíněného programu. O podporu může požádat vlastník nebo stavebník rodinného domu a to jak fyzická osoba, tak osoba právnická.

Oprávněné žadatele a příjemce podpory můžeme rozdělit na:

- fyzické osoby podnikající i nepodnikající,
- podnikatelské subjekty,
- bytová družstva,
- společenství vlastníků jednotek,
- města, městské části a obce,
- případně další právnické osoby.

Program NZÚ se člení v závislosti na typu dotovaného objektu na:

- podprogram Nová zelená úsporám – rodinné domy,
- podprogram Nová zelená úsporám – bytové domy.

5.6.1 Oblasti podpory pro rodinné domy

V každém podprogramu jsou definovány oblasti podpory. Tyto oblasti a následně jejich podoblasti vymezují jednotlivé možnosti dotací. Podporu můžeme rozdělit do tří základních oblastí:

a) Snižování energetické náročnosti stávajících rodinných domů

- dotace sloužící k zateplení budovy (výměna oken, dveří, zateplení střechy či obvodových stěn atd.),
- dílčí i komplexní opatření.

b) Výstavba rodinných domů s velmi nízkou energetickou náročností

- dotace je určena k výstavbě nových rodinných domů s velmi nízkou energetickou náročností a také ke změně dokončené budovy, která původně nesplňovala definici rodinného domu.

c) Efektivní využití zdrojů energie

- dotace k výměně neekologických zdrojů tepla (spalující uhlí, koks či uhelné brikety) za ekologicky efektivní šetrnější zdroje (kotle na biomasu, tepelné čerpadla s elektrickým či plynovým pohonem, plynový kondenzační kotel),
- výměna elektrického vytápění za systém s teplem čerpadlem,
- instalace solárních termických či fotovoltaických systémů,
- instalace systémů nuceného větrání se zpětným získáváním tepla z odpadního vzduchu,
- podpora na využití tepla z odpadní vody,
- podpora určená ke zpracování odborného posudku a zajištění měření průvzdušnosti obálky budovy.

5.6.2 Základní pravidla

Nárok na tuto podporu má několik základních pravidel, které je nutné dodržet a myslet na ně již při podání samotné žádosti o podporu.

- a) Žádost je možné podat jak před zahájením, v průběhu, tak i po dokončení realizace podporovaných opatření.
- b) Výše celkové podpory přidělené jedné žádosti je omezena maximálně na 50 % řádně doložených výdajů, podpora je vyplacena až po řádném dokončení realizace podporovaných opatření.
- c) Podpora na jednoho žadatele v této výzvě je omezena maximální výší, která činí 5 000 000 Kč.
- d) Na rodinný dům je možné uplatnit pouze jednu žádost, ta však nemůže obsahovat kombinaci opatření z více podoblastí podpory.

5.6.3 Žádost o podporu krok za krokem

Program se řídí směrnicí Ministerstva životního prostředí č. 2/2015 v platném znění a další nezbytné pokyny jsou uvedeny v závazných pokynech pro žadatele a příjemce podpory z programu NZÚ. Mezi základní kroky patří:

- Výběr projektanta a energetického specialisty pro vypracování odborného posudku.
- Projednání stavebního záměru s příslušným stavebním úřadem.
- Vyplnění krycího listu technických parametrů.
- Vyplnění elektronické žádosti o podporu v informačním systému programu.
- Doručení žádosti o podporu včetně všech povinných příloh v listinné podobě krajskému pracovišti Státního fondu životního prostředí České republiky.
- Kontrola žádosti zmíněným fondem.
- Akceptace žádosti.
- Zajištění odborného technického dozoru.
- Volba konkrétních materiálů, výrobků a jejich dodavatelů.
- Konečné vyhodnocení žádosti.
- Registrace akce a rozhodnutí o poskytnutí dotace.
- Výplata dotace.
- Závěrečné vyhodnocení akce.

5.7 Změny podmínek k získání hypotečních úvěrů 2017

V roce 2017 byl zaznamenán růst úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Česká národní banka počátkem dubna 2017 ukončila intervenci na kurzu koruny k euru, čímž se začnou postupně normalizovat výnosy státních dluhopisů a začne se zvyšovat cena zdrojů. Díky tomuto kroku ČNB lze očekávat pozvolný růst úrokových sazeb.

Česká národní banka také 1. dubna 2017 vydala doporučení na omezení poskytování hypoték. Klienti i tak nadále bez větších problémů dosáhnou na 80% hypotéku a s trochou štěstí na hypotéku 90%. Momentálně ČNB připravuje další podmínky pro zpřísnění poskytování hypotečních úvěrů. Aktuálně je v Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky projednávána „technická“ novela zákona o České národní bance. Součástí této novely by mělo být rozsáhlé přidělení pravomocí ČNB v oblasti regulace hypotečního trhu, čímž ČNB získá možnost nastavit parametry hypoték tak, že na ně nedosáhne většina domácností.

V případě schválení navrhované novely by již nemusela ČNB jen „doporučovat“ dodržovat patřičné limity maximální výše hypoték k zástavní hodnotě nemovité věci – ukazatel LTV. Nově by ČNB zakázala poskytování hypoték nad 90 % LTV a významně omezila hypotéky nad 80 % LTV, kterých by směly banky poskytnout pouze 15 % z nových úvěrů. Opatření by se dotkly také ukazatele LTI - poměr výše hypotéky k čistému ročnímu příjmu žadatele, jehož horní hranicí by byla hodnota 5. V neposlední řadě se opatření týká také ukazatele DSTI, který vyjadřuje poměr splátek k příjmům, ten by nesměl převýšit hodnotu 40 %.

Všechny tři ukazatele dohromady tvoří začarovaný kruh, který si vysvětlíme na příkladu. Ukazatel LTV se zdá být nejmenším problémem, jelikož představuje riziko pro poměrně malý okruh dlužníků či žadatelů o hypotéku. Závažnějším parametrem je ukazatel DSTI, klient s čistým příjmem 25 000 Kč by měl nárok na čerpání úvěru s měsíčními splátkami ve výši 10 000 Kč, což při úrokové sazbě cca 2 % se splatností 30 let vychází na úvěr ve výši cca 2 700 000 Kč. Do této chvíle to zní poměrně pozitivně. Největším problémem je poslední třetí ukazatel LTI, díky tomuto si výše zmíněný obnos nemůžeme půjčit. Při nastavení LTI na úroveň 5 by si klient s čistým měsíčním příjmem 25 000 Kč mohl půjčit pouze 1 500 000 Kč.

Hlavním důvodem k přijetí takovýchto opatření je obava z nekontrolovatelného růstu cen nemovitých věcí tzv. realitní bubliny. Dále také to, že v dnešní době čerpá úvěry čím dál více domácností a některé z nich takřka „na krev“, díky čemuž se mohou snadno dostat do finančních potíží při očekávaném růstu úrokových sazeb v budoucnu. Tato opatření však mohou přivést některé domácnosti do svízelné finanční situace. Zástavní cena nemovité věci nezahrnuje pouze náklady na její pořízení, ale také daň z jejího nabytí, která činí 4 %, ale cenu nemovité věci nikterak nenavyšuje.

V srpnu 2017 Česká národní banka jako první z národních bank v Evropě zvýšila úrokovou sazbu od doby finanční krize, důvodem bylo zmírnění růstu inflace a tzv. „ochlazení“ ekonomiky. Přemrštěné ceny nemovitých věcí byly dalším důležitým faktorem, který vedl ke zvýšení úrokové sazby. Výrazné zdražování nemovitých věcí vytváří tzv. bublinu na trhu, problém se týká především velkých měst. Situace se stávala nesnesitelnou a nebylo neobvyklé, že si běžní lidé nemohli dovolit koupit nemovitou věc ani na hypotéku či ji za rozumnou cenu pronajímat. Ceny českých nemovitých věcí patřily k nejrychleji rostoucím v Evropě. Příčinou tohoto jevu je údajně vysoká dostupnost hypoték a stagnující výstavba nových bytů.

Úrok byl navýšen z původních 0,05 % na 0,25%. Rozhodnutí o zvýšení úrokové sazby ovlivní především trh spotřebitelských půjček, hypoték, ale i zhodnocení vkladů, které mají klienti uložené v bankách. Hypoteční úvěry by to mělo ovlivnit postupně, především díky tomu, že se na tuto změnu banky předpřipravily a pozvolna úrokové sazby již zvýšily.

Tato změna posílila také korunu, která bezprostředně po změně úrokové sazby posílila na 25,90 Kč za euro a byla tak nejsilnější od roku 2013. Zvýšení úrokových sazeb by nemělo ovlivnit zaměstnanost, Česká republika se totiž nachází v patové situaci a prakticky nemá koho zaměstnat. Silnější koruna poskytuje výhodu firmám zabývajícím se dovozem. Firmy však zajímá především to, za kolik si mohou půjčit a jaký je aktuální kurz. Problém představuje to, aby měly firmy vůbec do čeho investovat.

6 Ocenění nemovité věci při žádosti o hypotéku

Pro stanovení maximální výše hypotečního úvěru potřebuje banka znát hodnotu zastavované nemovité věci. Hodnotu nemovité věci stanoví bankou nasmlouvaní oceňovatelé dle stanovených bankovních postupů. Žadatelé o hypoteční úvěr musí kromě své bonity doložit i doklad potvrzující zástavu nemovité věci. Tímto dokladem je znalecký posudek, tedy odhad hodnoty zastavované nemovité věci zpracovaný znalcem. Každá bankovní instituce má svůj seznam odhadců zástav, z nich si může klient vybrat, který z nich mu odhad vyhotoví. Klient si tedy může vybrat ze smluvních odhadců banky, kteří působí v regionu, ve kterém se nachází oceňovaná nemovitá věc.

Bankovní instituce mívají vypracované vnitřní postupy, jak zpracovat odhad a ocenit nemovitou věc, dle kterého se znalci řídí. Tímto mohou vzniknout rozdíly mezi oceněním bankovním znalcem a znalcem, který nespolupracuje s bankovní institucí. Hodnota nemovité věci má totiž více různých cen, které se nemění jen v čase, ale také dle účelu ocenění.

Cena je peněžní částka:

- Sjednaná při nákupu a prodeji zboží.
- Zjištěná podle zvláštního právního předpisu k jiným účelům než k prodeji.

a) Cena obvyklá

„Cena obvyklá je cena, za kterou je možné věc v daném místě a čase koupit nebo prodat. Pro bankovní účely je výsledkem ocenění především odhad ceny obvyklé. Cenu obvyklou lze také definovat jako cenu tržní nebo obecnou.“
[6, str. 47]

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definuje cenu obvyklou v § 2 odstavec 1, takto:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota

přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ [15]

b) Kupní cena

Na výši kupní ceny se dohodne prodávající s kupujícím a to na základě kupní smlouvy, tento proces se řídí Zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Tento zákon stanovuje, že je kupní cena ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení. [10]

Kupní cena je cena, za níž nemovitou věc reálně prodáváme či nakupujeme. Její výše se odvíjí pouze od dohody kupujícího s prodávajícím, tudíž není potřeba odhadce, který by ji určil

c) Cena zjištěná

Cena zjištěná se stanovuje dle Zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a s ním související prováděcí vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška. Ceně zjištěné můžeme říkat také cena administrativní, kterou určují tabulky tzv. oceňovací vyhlášky, kterou vydává každý rok Ministerstvo financí.

Před revolucí byly ceny, za které se nemovité věci prodávaly a nakupovaly, určovány úředně, avšak nyní je účelem ceny zjištěné stanovení daňové povinnosti.

d) Cena zadržitelná

Cenu zadržitelnou, dané nemovité věci určuje banka v momentě, kdy žádáme o hypoteční úvěr. Jedná se o důležitý údaj při zjišťování vhodné výše poskytnutého úvěru zajištěného nemovitou věcí. Cenu zadržitelnou můžeme charakterizovat jako cenu obvyklou sníženou o bezpečnostní koeficient, nazývá se také jako „cena v tísni“ nebo „cena pro zadlužení“.

Samotný odhad nemovité věci trvá zpravidla několik dnů, cca 5-14 pracovních dnů. Tato lhůta závisí na předání všech potřebných dokumentů a podkladů k vypracování tržního ocenění a popřípadě zpřístupnění nemovité věci za účelem provedení odhadu. Běžná cena za odhad se pohybuje v řádech tisíců korun, stanovuje se dohodou mezi odhadcem a žadatelem o úvěr. Konečná cena se odvíjí především od typu nemovité věci, je rozdíl zda se jedná o rodinný dům, bytovou jednotku či komerční prostory. Vliv na cenu má však také způsob tržního ocenění, lokalita a množství předaných podkladů.

Odhadce předá klientovi seznam požadované dokumentace, tento seznam je uveden a důkladně popsán v samotné metodice oceňování nemovitých věcí vydaný bankou. Klient má poté vymezenou lhůtu k předání všech potřebných podkladů a dokumentace.

Seznam požadované dokumentace se liší dle druhu žádosti, zda se jedná o rekonstrukci nebo novou výstavbu.

Mezi běžně požadované dokumenty patří:

- list vlastnictví,
- snímek katastrální mapy,
- projektová dokumentace,
- nabývací tituly,
- stavební povolení v případě výstavby.

Výsledně zpracovaný odhad vždy obsahuje tyto informace:

- identifikace nemovité věci,
- vlastník nemovité věci,
- účel ocenění,
- účel úvěru,
- objednatel ocenění,
- datum místního šetření a samotného vyhotovení,
- stav nemovité věci,
- požadavky banky,
- rizika spojená s oceňovanou nemovitých věcí,
- vklad investic v příštích letech popřípadě prodejnost nemovité věci,
- souhrn ocenění posuzované nemovité věci + další ceny dle metody stanovení.

V další části znaleckého posudku by se měl objevit komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovité věci, charakteristika obce a detailní popis jednotlivých pozemků a staveb a také přehled všech použitých materiálů. Poslední část se věnuje vlastnímu stanovení hodnoty, výpočtům, ze kterých vyplývá stanovená tržní hodnota nemovité věci.

6.1 Metody oceňování

V České republice je využíváno více druhů metod vhodných k oceňování, které jsou používány v různých případech.

6.1.1 Výnosová metoda

„Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost. Výpočet se provádí zpětně – součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu – částkou, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.“
[6, str. 267]

Zjednodušeně řečeno, výnosová hodnota nemovité věci představuje součet všech předpokládaných budoucích výnosů z nemovité věci, přepočítaných na současnou hodnotu.

Vlastník nemovité věci očekává, že vlastnictvím získá jisté příjmy, které by mu měly pokrýt hodnotu původní investice. Lze tedy tvrdit, že vlastník nemovité věci nepořídil k vlastnímu užívání, nýbrž k vydělávání peněz.

6.1.2 Nákladová metoda

Vyhláška č. 441/2013 Sb. § 10 odstavec 1 říká, že se cena stavby vypočítá vynásobením počtu měrných jednotek a základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení v závislosti na účelu stavby.

Nejprve se vypočítá základní cena upravená, která se stanoví v korunách za měrnou jednotku, která se určí dle druhu a účelu stavby (např. budovy a haly, rodinné domy, rekreační chaty a zahrádkářské chaty, atd.). Cena stavby se následně sníží o opotřebení, které můžeme spočítat lineární či analytickou metodou.

Nákladový způsob ocenění nemovitých věcí má velkou váhu především pro bankovní instituce a to z hlediska potřeby pojištění nemovitých věcí.

6.1.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda vychází z porovnání věci se stejnou či obdobnou věcí a cenou sjednanou při jejím prodeji. Tato metoda je využívána v momentě, kdy existují podmínky k jejímu použití (podobnost objektů, obdobný užitek, srovnatelnost a také časová aktuálnost). Porovnávací metoda odráží situaci na daném trhu, což znamená, že ji ovlivňuje nabídka a poptávka na trhu. Při klesající poptávce klesá cena nemovitých věcí a naopak. Na výslednou hodnotu působí také externí vlivy, jako jsou regionální vlivy, dopravní dostupnost a obslužnost, bezpečnost, životní prostředí, atd.

Používají se dvě základní metody:

- Metoda přímého porovnání
 - princip spočívá v porovnání každé nemovité věci z databáze s oceňovanou nemovitou věcí, upravené o koeficient odlišnosti.

- Metoda nepřímého porovnání
 - patří sem metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny (dále jen SJTC), oceňovaná nemovitá věc se porovnává s objektem, který má přesně definovanou cenu a vlastnosti. Cena tohoto objektu je stanovena pomocí zpracované databáze nemovitých věcí.

7 Hodnotová analýza

Hodnotová analýza je metoda tvořivého myšlení, která uplatňuje funkčně-nákladový přístup. Slouží ke konečnému vyhodnocení všech variant. Jedná se o metodiku založenou na multikriteriálním přístupu k problémům. Tato metoda využívá celou řadu technik, metod a postupů směřujících ke konečnému rozhodnutí. Snaží se ve výsledku o maximální efekt při optimálních nákladech, které k tomu musí vynaložit.

Hodnotové inženýrství je všestranně využíváno jak v profesní tak i v osobní praxi, především při rozhodování o výběru nejvýhodnější varianty ať už předmětů, systémů, technologií či investic. Cílem dané metody je nalezení efektivního řešení. Tuto metodu je možné využít v celém životním cyklu nejen stavebních projektů, vyhovuje hodnocení nabídek u veřejných i neveřejných zakázek.

Analýzou se zabýváme především z důvodů:

- efektivního navrhování a zdokonalování systémů,
- identifikování systémů a procesů,
- vyloučení zbytečných a nevyhovujících variant.

Hodnotová analýza používá i mimo jiných přístupů (prognostických, diagnostických, tvůrčích) také rozsáhlou škálu metod vícekriteriálního hodnocení. Oproti tradičně používanému vícekriteriálnímu hodnocení je zásadním přínosem této metody širší pohled na samotné procesní rozhodování. Tento proces začíná od formulace problému a končí vyhodnocením skutečných přínosů zvolených variant.

„Z hlediska jednotlivých fází výstavby a procesu stavění je možné hodnotovou analýzu uplatnit v:

- aplikovaném výzkumu,
- vývoji stavebního výrobku,
- investorské činnosti,
- projektování staveb a stavebních objektů,
- předvýrobní a výrobní přípravě,
- vlastním výrobním procesem.

Spotřebitel má především zájem o optimalizaci, ne o zdánlivou maximalizaci užítka nabízeného jednotlivými výrobky či službami.

Fáze hodnotové analýzy

a) Přípravná fáze

- popis problému,
- co způsobuje daný problém,
- definice projektu,
- stanovení cíle.

b) Analytická fáze

- definování funkce,
- stanovení důležitosti funkce,
- náklady na danou funkci,
- efektivnost projektu.

c) Inovační fáze

- nová řešení,
- analýza výhod a nevýhod,
- návrh řešení.

d) Hodnotící fáze

- výběr nejvhodnějšího řešení,
- uskutečnění zvoleného řešení.

„**Hodnota pro zákazníka** je poměr míry saturace potřeb zákazníka k celkovým nákladům vynaloženým na dosažení uspokojení za celou dobu existence produktu (objektu). „ [7]

$$\text{Hodnota pro zákazníka} = \frac{\text{Uspokojení potřeby}}{\text{Použité zdroje}}$$

[7-1]

Základní prvky hodnoty jsou pro zákazníka cena a kvalita. Zákazníci vyžadují nejen komplexní užitek, ale i přizpůsobení specifickým požadavkům, adaptabilitu a pružnost, přizpůsobení a v neposlední řadě bezchybnost a spolehlivost. Analýza odhalí jaké funkce objekt plní a na jaké úrovni.

8 Popis konkrétní situace

V této kapitole bude popsána situace, ve které se mladý pár rozhodl pořídit si vlastní bydlení. Bude zde zohledněn jejich aktuální stav, dle kterého zvolíme ideální variantu financování výstavby novostavby. Na základě získaných poznatků v teoretické části porovnáme jednak nabídky bank, ale také rozdíly mezi jednotlivými bankovními produkty. Cílem této kapitoly a také této diplomové práce je výběr nejvhodnější a nejvýhodnější varianty, která bude mladému páru vyhovovat.

8.1 Popis subjektů

Klienti, kteří si přejí postavit vlastní dům je mladý bezdětný pár. Jedná se o muže ve věku 27 let – pracujícího na plný úvazek se smlouvou na dobu neurčitou a ženu 24 let – studentku. Pro zachování anonymity je můžeme nazývat panem Novákem a paní Bartošovou. Žijí společně v rodinném domě jejich rodičů, a tudíž nemají žádné doložitelné výdaje spojené s bydlením.

Cílem je získat potřebný obnos k výstavbě novostavby v místě jejich bydliště. Konkrétně se jedná o obec Libhošť, která se nachází v těsné blízkosti města Nového Jičína. Hlavní výhodou představuje to, že pan Novák vlastní v dané obci pozemek o výměře 820 m², tento pozemek získal darem od své rodiny. Po zvážení všech možností se rozhodli postavit bungalov 4+kk převážně svépomocí. Stavební spoření má uzavřené pouze paní Bartošová. Stavět by chtěli začít na jaře 2018 a do té doby by měli být schopni ještě něco málo našetřit.

Pan Novák bydlí v obci Libhošť a pracuje v obráběcí firmě v blízkém městě Kopřivnici. V daném podniku je zaměstnán více než 5 let a má smlouvu na dobu neurčitou. Průměrná mzda pana Nováka činí 24 502 Kč čistého, což činí 34 345 Kč hrubého. Jedná se o mírně nadprůměrný příjem v tomto odvětví, ten je dle Českého statistického úřadu 29 929 Kč. Celkově převyšuje i průměrný příjem v Moravskoslezském kraji, který je 25 630 Kč. Některé banky požadují doložení příjmů za poslední 3 měsíce před dnem podání žádosti o úvěr, u jiných se musí doložit příjem za předcházejících 12 měsíců.

<i>Základní mzda</i>	
Hrubá měsíční mzda	34 345 Kč
Průměrný čistý příjem za poslední 3 měsíce	24 502 Kč
Průměrný čistý příjem za posledních 12 měsíců	22 593 Kč

*Tabulka 8.1: Pan Novák – hrubý měsíční příjem,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

Na prvním řádku je uvedena aktuální hrubá měsíční mzda. Tabulka dále zobrazuje čisté měsíční příjmy pana Nováka za období předcházejících 3 měsíců, ale také za posledních 12 měsíců před podáním žádosti o hypoteční úvěr. Potvrzení o výši pracovního příjmu pana Nováka je uvedeno v příloze č. 1 – Potvrzení o výši pracovního příjmu.

Paní Bartošová studuje poslední ročník na vysoké škole. Trvalé bydliště má také v obci Libhošť, ale během školního roku tráví většinu týdne v Brně, kde se nachází její škola. Příležitostně si vydělává na brigádách dle svých časových možností. Paní Bartošová nemá trvalé zaměstnání, a tudíž nemá ani smlouvu na dobu neurčitou, která je ve většině případů nutná k žádosti o úvěr. Proto se při výpočtech budeme zabývat i tím, zda bude výhodné paní Bartošovou zahrnout do žádosti o hypoteční úvěr či nikoli.

Jak již bylo zmíněno výše, paní Bartošová má stavební spoření, které jí sjednali její prarodiče. Paní Bartošová má na svém stavebním spoření ke dni 1.8. 2017 naspořeno 200 000 Kč a splňuje potřebné náležitosti umožňující ukončení a následné vybrání stavebního spoření.

Mladý pár chce o hypoteční úvěr žádat na konci roku 2017 až po schválení stavebního povolení stavebním úřadem v Novém Jičíně. Do té doby by tedy měli být schopni našetřit cca 380 000 Kč, které chtějí použít jako vlastní zdroje při žádosti o hypoteční úvěr.

<i>Výše naspořených prostředků</i>		
<i>Druh</i>	<i>Pan Novák</i>	<i>Paní Bartošová</i>
Stavební spoření	-	200 000 Kč
Úspory	150 000 Kč	30 000 Kč
<i>Celkem na osobu</i>	150 000 Kč	230 000 Kč
<i>Celkem</i>	380 000 Kč	

*Tabulka 8.2: Výše naspořených prostředků,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

Na základě dokumentu zveřejněného českým statistickým úřadem s názvem Domácnosti v ČR – příjmy, spotřeba, úspory a dluhy bylo zjištěno, že úspory českých domácností byly v jednotlivých letech v rozpětí od 10 do 15 %. Na základě aritmetického průměru byla stanovena průměrná hodnota úspor, která činí 12,6 % z hrubého disponibilního příjmu. Pokud budeme vycházet z aktuální hrubé mzdy pana Nováka 34 345 Kč/měsíc, jeho měsíční úspora by byla 4 327 Kč, za rok tedy 51 924 Kč. Z výše rozebraného výpočtu vyplývá, že pan Novák na momentální výši úspory šetřil necelé 3 roky. Pro obdobný výpočet v případě paní Bartošové není znám příjem v jednotlivých letech, můžeme však předpokládat, že danou částku našetřila za 5 a více let (v případě příjmu alespoň 50 000 Kč za rok).

8.2 Popis lokality

Novostavba se bude nacházet v obci Libhošť v Moravskoslezském kraji. Výhodou tohoto kraje je také to, že se nachází na hranici jednak s Polskem a také se Slovenskem. Oba žadatelé pocházejí z této vesnice, a proto byl výběr budoucího místa pro bydlení jednoznačný. Jedná se o větší vesnici, která se nachází podél silnice spojující města jako je Nový Jičín a 30 km vzdálenou Ostravou. I díky tomu se jim tato lokalita líbí, jelikož se nachází poblíž měst s relativně širokou nabídkou pracovního uplatnění. Samotná vesnice zachovává klasický venkovský styl života, ale nabízí i základní občanskou vybavenost jako je pošta, obchod, mateřská škola, základní škola a několik restaurací.



Obrázek 8.1: Vybraná lokalita – obec Libhošť,

[zdroj: <http://www.libhost.cz/obec/poloha-obce/>, zpracování: vlastní]

Všechny výše popsané náležitosti, velikost, umístění či technická infrastruktura ovlivňují cenu daného pozemku. Pro představu byl oceněn stavební pozemek dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 4.

Identifikace parcely	
Číslo parcely	68/1 a 68/7
Katastrální území	Libhošť
Kraj	Moravskoslezský
Okres	Nový Jičín
Obec	Libhošť
Počet obyvatel	1648
Výměra v m ²	820
Druh parcely	Zahrada
Základní cena	226
Základní cena upravená	261
Cena pozemku	214 361 Kč

*Tabulka 8.3: Výpočet ceny pozemku,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

Tabulka 8.3 zobrazuje pouze zkrácenou verzi výpočtu ceny pozemku. Kompletní detailní výpočet se nachází v příloze č. 2 – Ocenění pozemku. Výpočet ovlivnilo především to, že se nejedná o obec vyjmenovanou a bylo tedy nutné vypočítat základní cenu, která je ovlivněna hned několika vlivy, například velikostí, polohou, dopravní obslužností, občanskou vybaveností, atd. Následoval výpočet indexů – index trhu, omezujících vlivů a polohy, z nichž byl vypočítán index cenového porovnání a následně i základní cena upravená. Vypočítaná hodnota pozemku je hodnota, která se využívá např. ke stanovení daně, nejedná se o tržní cenu, ta se od této hodnoty značně liší.

Tržní hodnota se v obci pohybuje okolo 500 – 700 Kč/m², dané zjištění bylo podloženo osobními zkušenostmi, zkušenostmi známých a také průzkumem nabízených pozemků u realitních kanceláří a na internetových portálech. Srovnání nabídek realitních kanceláří se nachází v příloze č. 3 – Ceny pozemků v obci Libhošť. Pokud bychom, pro jistotu, použili k výpočtu spodní hranici, tedy 500 Kč/m² měl by pozemek tržní hodnotu zhruba 410 000 Kč.

8.3 Popis objektu

Po dlouhém zvažování a porovnávání nejrůznějších projektů, si partneři sami navrhli dispozici svého budoucího domu. Rozhodli se pro přízemní bungalov střední velikosti bez podsklepení. Půdorys má tvar obdélníku a je možné jej umístit jak na rovinatém tak i mírně svažitém pozemku. Rodinný dům je navržen pro 4 člennou rodinu. Orientace hlavního vstupu do domu je situována na západ. Dům bude mít stanovou střechu se sklonem 22°, nosné zdivo je navrženo z pórobetonových přesných tvárnic YTONG, stropy tvoří příhradové nosníky.

Parametry domu:

- vhodný pro 4 osoby,
- obytné místnosti 4+kk,
- užitná plocha 71,23 m²,
- obytná plocha 69,78 m²,
- zastavěná plocha 167,50 m²,
- obestavěný prostor 580 m³.



Obrázek 8.2: Půdorys rodinného domu,
[zdroj a zpracování: vlastní]

Plánovaný termín zahájení výstavby rodinného domu je stanoven na duben 2018. Jedná se o dlouhodobý proces, který zahrnuje naplánování a vyřízení všech potřebných náležitostí jako je například zajištění podkladů od všech vlastníků přilehlých sítí, vypracování projektu, získání stavebního povolení a v neposlední řadě také zajištění finančních prostředků. Celý tento proces trval bezmála dva roky a díky tomu se termín výstavby posunul až na rok 2018. Následný proces výstavby bude obdobně dlouhý, jelikož se bude jednat o výstavbu budovanou především svépomocí.

Předpokládaný odhad nákladů na výstavbu je 3,0 mil. Kč. Tato hodnota byla zjištěna díky programu určenému k tvorbě rozpočtů a kalkulací stavebních prací KROS 4. Tento program vychází z výměr jednotlivých konstrukcí a prací s nimi souvisejících, z čehož následně vytváří cenu, která obsahuje jak potřebný materiál, tak i montáž. K ocenění je využívána cenová soustava ÚRS, která představuje ucelený systém podkladů sloužících k ocenění stavební produkce v České republice. V následující tabulce budou zobrazeny náklady dle jednotlivých položek.

Vypočítané náklady na stavbu bez vnitřního vybavení jsou stanoveny na zhruba 3 000 000 Kč viz. tabulka 8.4 – Rozpočet rodinného domu. Pro kontrolu byl využit také rozpočtový ukazatel pro rok 2017, jehož hodnota je 5 379 Kč/m³ viz příloha č. 4 – Rozpočtový ukazatel 2017. Hodnota objektu dle rozpočtového ukazatele je 3 119 820 Kč (odchylka mezi položkovým rozpočtem a rozpočtovým ukazatelem je 102 490 Kč). Je uvažováno s tím, že žadatelé budou potřebovat hypoteční úvěr ve výši 2 700 000 Kč a to pro případ zajištění v momentě vzniku neočekávaných nákladů nebo k následnému vybavení domácnosti.

Rozpočet rodinného domu			
Popis	Materiál	Montáž	Cena celkem
Hlavní stavební výroba	778 299	608 300	1 386 599
Zemní práce	0	125 528	125 528
Zakládání	310 305	55786	366 091
Svislé konstrukce	205 598	58 902	264500
Vodorovné konstrukce	54 627	22 036	76 663
Komunikace pozemní	25 458	15 263	40 721
Úpravy povrchů	178 289	175 742	354 031
Ostatní konstrukce a práce	4 022	29 147	33 169
Přesun hmot	0	125 896	125 896
Pomocná stavební výroba	811 427	425 740	1 237167
Izolace proti vodě	3 565	13 576	17 141
Izolace tepelné	50 331	12 501	62 832
Zdravotechnika	63 489	56 125	119 614
Ústřední vytápění	90 214	53 478	143 692
Elektromontáže	70 489	40 569	111 058
Konstrukce tesařské	58 462	25 530	83 992
Konstrukce suché	84 624	65 442	150 066
Konstrukce klempířské	42 741	26 264	69 005
Krytina skládaná	155 713	58 895	214 608
Konstrukce truhlářské	89 266	21 349	110 615
Podlahy z dlaždic	52 710	12 736	65 446
Podlahy povlakové	26 200	15 846	42 046
Obklady	12 808	9 502	22 310
Malby	10 815	13 927	24 742
Náklady celkem	1 589 726 Kč	1 034 040 Kč	2 623 766 Kč
Cena celkem	3 017 330 Kč		

Tabulka 8.2: Rozpočet rodinného domu, [zdroj a zpracování: vlastní]

9 Varianty financování

Na následujících stránkách budou rozebrány nabídky jednotlivých bank a zhodnocení jejich výhodnosti. Nejprve budou posouzeny nabídky jednotlivých bank zveřejněné na internetových stránkách a poté proběhne osobní návštěva vybraných bank. Při vlastním jednání banka zhodnotí konkrétní situaci žadatele s přihlédnutím na požadovanou výši hypotečního úvěru, výši příjmů, bonitu žadatele a další okolnosti.

<i>Nabídka hypotečních úvěrů</i>				
<i>Název banky</i>	<i>Typ služby</i>	<i>Doba fixace</i>	<i>Úroková sazba</i>	<i>Poplatky za správu a vedení</i>
Česká spořitelna	Hypotéka České spořitelny	5 let	2,09	zdarma
ČSOB	ČSOB hypotéka 70 %	5 let	2,69	150 Kč
Equa bank	Equa účelová hypotéka	5 let	1,99	150 Kč
Expobank CZ	IQ Hypotéka	5 let	2,95	150 Kč
Fio banka	Fio hypotéka	5 let	1,88	zdarma
MONETA Money Bank	Hypoteční úvěr 70	5 let	1,98	zdarma
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr 70	5 let	2,19	150 Kč
Komerční banka	Hypoteční úvěr Klasik	5 let	2,09	zdarma
mBank	mHypotékaLight s fixní sazbou	5 let	2,79	zdarma
Poštovní spořitelna	Era hypotéka	5 let	3,89	150 Kč
Raiffeisenbank	Hypotéka Klasik	5 let	2,19	zdarma
UniCredit Bank	Individual do 85%	5 let	1,69	200 Kč
Sberbank	Hypotéka bez starostí	5 let	3,69	zdarma
Wüstenrot hypoteční banka	Hypotéka Wüstenrot	5 let	2,34	150 Kč

Tabulka 9.1: Nabídka jednotlivých bank dostupná na internetu s fixací 5 let, [zdroj: <https://www.mesec.cz/produkty/hypoteky/> ke dni 18.8. 2017, zpracování: vlastní]

První tabulka zobrazuje nabídku jednotlivých bank s dobou fixace na 5 let. Většina bank nabízí fixaci na 1,3 a 5 let, přičemž v tomto období je úroková sazba téměř totožná. V případě, že by měl klient zájem o fixaci na delší časové období, např. na 10 let, úroková sazba roste, což znázorňuje následující tabulka. Právě z tohoto důvodu zmíněný pár zvažuje fixaci buď na 3 nebo 5 let.

<i>Nabídka hypotečních úvěrů</i>				
<i>Název banky</i>	<i>Typ služby</i>	<i>Doba fixace</i>	<i>Úroková sazba</i>	<i>Poplatky za správu a vedení</i>
Česká spořitelna	Hypotéka České spořitelny	10 let	2,69	zdarma
ČSOB	ČSOB hypotéka 70 %	10 let	3,89	150 Kč
Equa bank	Equa účelová hypotéka	10 let	neposkytuje	150 Kč
Expobank CZ	IQ Hypotéka	10 let	3,64	150 Kč
Fio banka	Fio hypotéka	10 let	neposkytuje	zdarma
MONETA Money Bank	Hypoteční úvěr 70	10 let	2,19	zdarma
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr 70	10 let	3,89	150 Kč
Komerční banka	Hypoteční úvěr Klasik	10 let	2,99	zdarma
mBank	mHypotékaLight s fixní sazbou	10 let	neposkytuje	zdarma
Poštovní spořitelna	Era hypotéka	10 let	5,59	150 Kč
Raiffeisenbank	Hypotéka Klasik	10 let	neposkytuje	zdarma
UniCredit Bank	Individual do 85%	10 let	neposkytuje	200 Kč
Sberbank	Hypotéka bez starostí	10 let	neposkytuje	zdarma
Wüstenrot hypoteční banka	Hypotéka Wüstenrot	10 let	neposkytuje	150 Kč

Tabulka 9.2: Nabídka jednotlivých bank dostupná na internetu s fixací 10 let, [zdroj: <https://www.mesec.cz/produkty/hypoteky/> ke dni 18.8. 2017, zpracování: vlastní]

Jelikož je téměř nemožné odhadnout budoucí vývoj úrokových sazeb a taktéž poplatků spojených s vedením úvěrů u jednotlivých bank, nebude u následujících variant zohledněna jejich případná změna. Z tohoto důvodu bude po celou dobu splatnosti počítáno s prvotně stanovenou úrokovou sazbou a poplatky jako v prvním fixním období. Taktéž není téměř možné zohlednit vývoj inflace, která by mohla zapříčinit znehodnocení případných výnosů ze stavebního spoření či investičních produktů.

Na následujících stránkách budou vyhodnoceny nabídky jednotlivých bank, které byly vyhotoveny jednotlivými hypotečními specialisty v konkrétních bankách. Všechny banky byly navštíveny v rozmezí jednoho týdne, tudíž by se neměl projevit pozvolný růst úrokové sazby u hypotečních úvěrů.

9.1 Československá obchodní banka, a.s.

Návštěva této banky byla příjemná, velmi laskavá hypoteční specialista byla ochotna pomoci a poradila se vším potřebným. Samotná návštěva trvala zhruba hodinu a půl a byly propočítány všechny možné varianty. Základní otázkou bylo, zda bude do hypotéky zahrnuta i paní Bartošová i přesto, že nemá stabilní zaměstnání a stálý příjem. Započítání paní Bartošové však nepřináší žádné příjmy, navyšuje se pouze životní minimum, které pro dvě osoby činí 12 673 Kč. Výpočet této varianty a podklady poskytnuté Československou obchodní bankou (dále jen ČSOB) jsou uvedeny v příloze č. 5 - ČSOB. Hlavním důvodem zamítnutí této varianty je to, že zůstatek příjmů vyšel záporně – v takovém případě nesmí banka hypoteční úvěr poskytnout. Vzorový výpočet je zobrazen v následující tabulce č. 7.

Výpočet pojištění nemovitosti zmíněná hypoteční specialista zaslala zanedlouho na email, hodnota tohoto pojištění činí přibližně 500 Kč/měsíc. Hodnota měsíční splátky životního pojištění činí 1 039 Kč/měsíc. Tato informaci byla získána telefonicky, kdy byla kontaktována ČSOB Pojišťovna a na základě zvolených parametrů bylo vypočítáno měsíční pojistné. Životní pojištění zohledňuje smrt a plnou invaliditu na pojistnou částku 500 000 Kč a také pracovní neschopnost, která se vyplácí od 15. dne a to ve výši 500 Kč/den.

ČSOB - orientační propočet hypotečního úvěru	
Celkový investiční záměr	3 000 000 Kč + pozemek
Vlastní zdroje	300 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	3 000 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	100 %
Délka úvěru / počet splátek	30let / 360
Maximální možná výše úvěru	2 375 000 Kč
Minimální hodnota zajištění	3 750 000 Kč
Období fixace	5 let
Výsledná úroková sazba	2,19 % p.a.
RPSN	2,64 % p.a.
Splátka úvěru	11 376 Kč
Pojištění úvěru	568 Kč
Životní pojištění	1039 Kč
Pojištění nemovitosti	500 Kč
Splátka včetně pojištění	12 944 Kč

Tabulka 9.3: ČSOB - varianta pan Novák + paní Bartošová,
[zdroj a zpracování: vlastní]

Jelikož žadatelé disponují určitými vlastními prostředky byla panu Novákovi doporučena 70% až 80% hypotéka. Pokud by zvolili hypotéku 90%, zvýšila by se nabídnutá úroková sazba, čímž by se nabídka stala nevýhodnou. Původně nabízená úroková sazba byla 2,69 (jako avizovaná sazba na internetových stránkách), ta se následně snížila o určité procenta díky úrokovému schodu (-0,30 % p.a.), založení účtu u ČSOB(-0,10 % p.a) a zřízení pojištění jak životního tak samotné nemovitosti (-0,10 % p.a). Na účet založený u ČSOB by měla být zasílána výplata žadatele, jeho vedení i všechny související služby jsou pak poskytovány zdarma.

Výsledná sazba 2,19 % p.a. však nemusí být sazbou konečnou, je zde ještě možnost získat slevu dle druhu klienta anebo od samotného ředitele pobočky, které jsou závislé na důkladném prozkoumání klientovy platební morálky. Do výpočtu byl zahrnut průměrný čistý příjem žadatele za poslední 3 měsíce.

ČSOB - orientační propočet hypotečního úvěru	
Celkový investiční záměr	3 000 000 Kč + pozemek
Vlastní zdroje	300 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	3 000 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	100 %
Délka úvěru / počet splátek	30let / 360 splátek
Maximální možná výše úvěru	3 383 000 Kč
Minimální hodnota zajištění	3 750 000 Kč
Období fixace	5 let
Výsledná úroková sazba	2,19 % p.a.
RPSN	2,64 % p.a.
Splátka úvěru	11 376 Kč
Pojištění úvěru	568 Kč
Životní pojištění	1039 Kč
Pojištění nemovitosti	500 Kč
Splátka včetně pojištění	12 944 Kč

*Tabulka 9.4: ČSOB - varianta pan Novák 3 000 000 Kč,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

Pokud klient žádá o 80% hypoteční úvěr, musí být nemovitost 100% pojištěna, jestliže klient zřídí pojištění u jiné banky, může se to odrazit v úrokové sazbě. ČSOB poskytuje klientovi na individuální výstavbu 500 000 Kč předem, následně se buďto vyhotoví odhad prostavěnosti do 60% nebo protokol o stavu stavby, který je zpoplatněn 1 500 Kč.

Výhodou této varianty je, že klienti nemusí dokládat faktury či jiné doklady od dodavatelů. Zmíněná správa úvěru 150 Kč/měsíčně bude rozpuštěná do úrokové sazby.

Poskytnutí úvěru je zdarma. Zpracování odhadu, které si klient může buďto zařídit sám u odhadce, který má smlouvu s ČSOB nebo v rámci ČSOB, která to většinou při podpisu smlouvy dává zdarma. Standardní cena tohoto odhadu – ocenění rodinného domu je stanovena na 4 900 Kč. Dále za zaslání zástavní smlouvy a podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí za klienta je zpoplatněno 300 Kč + správní poplatek. Zbýlých 20 % z celkové hodnoty hypotečního úvěru nemusí klienti využít bez jakýchkoliv poplatků.

ČSOB - orientační propočet hypotečního úvěru	
Celkový investiční záměr	3 000 000 Kč + pozemek
Vlastní zdroje	300 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	2 700 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	80 %
Délka úvěru / počet splátek	30let / 360 splátek
Maximální možná výše úvěru	3 290 000 Kč
Minimální hodnota zajištění	3 375 000 Kč
Období fixace	5 let
Výsledná úroková sazba	2,19 % p.a.
RPSN	2,64 % p.a.
Splátka úvěru	10 238 Kč
Pojištění úvěru	511 Kč
Životní pojištění	1039 Kč
Pojištění nemovitosti	500 Kč
Splátka včetně pojištění	12 288 Kč

*Tabulka 9.5: ČSOB - varianta pan Novák 2 700 000 Kč,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

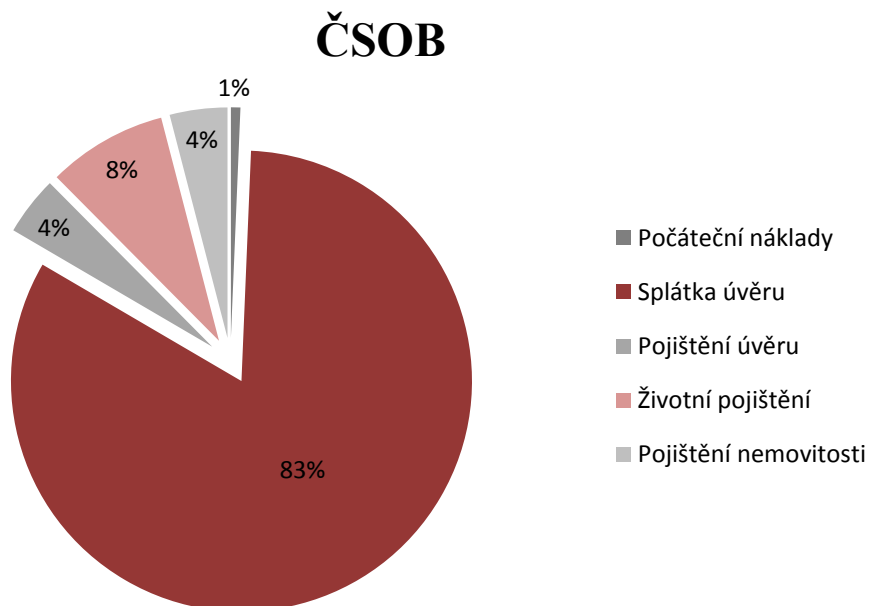
Nejvhodnější variantou při zohlednění vlastních úspor je případ, kdy výše hypotečního úvěru činí 2 700 000 Kč. Tuto možnost vypočítáme pro prvních 5 let fixace a následně bude zobrazena i v procentuálním vyjádření.

Následující tabulka znázorňuje skutečné náklady vynaložené na splátku hypotečního úvěru, pojištění schopnosti splácet, životního pojištění a pojištění nemovitosti.

Skutečně vynaložené náklady na hypoteční úvěr pro prvních 5 let fixace						
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Celkem
Počáteční náklady	4 900 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	4 900 Kč
Splátka úvěru	122 856 Kč	122 856 Kč	122 856 Kč	122 856 Kč	122 856 Kč	614 280 Kč
Pojištění úvěru	6 132 Kč	6 132 Kč	6 132 Kč	6 132 Kč	6 132 Kč	30 660 Kč
Životní pojištění	12 468 Kč	12 468 Kč	12 468 Kč	12 468 Kč	12 468 Kč	62 340 Kč
Pojištění nemovitosti	6 000 Kč	6 000 Kč	6 000 Kč	6 000 Kč	6 000 Kč	30 000 Kč
Celkem	152 356 Kč	147 456 Kč	147 456 Kč	147 456 Kč	147 456 Kč	742 180 Kč

Tabulka 9.6: ČSOB - varianta pan Novák 2 700 000 Kč – celkové náklady za 5 let, [zdroj a zpracování: vlastní]

Následuje grafické vyjádření, kolik z celkové zaplacené sumy tvoří samotná splátka úvěru a kolik náklady s tím související, jako například pojištění úvěru, počáteční náklady spojené s vyřízením hypotečního úvěru a žadateli zvolené životní pojištění a pojištění nemovitosti.



Graf 9.1: ČSOB – procentuálně vyjádřené náklady za 5 let, [zdroj a zpracování: vlastní]

Z celkové sumy zaplacené za prvních 5 let je 83 % splátka samotného hypotečního úvěru a zbylých 17 % tvoří poplatky a pojištění.

9.2 Česká spořitelna, a.s.

Návštěva České spořitelny byla poměrně specifická, jako jedinou ji navštívila paní Bartošová i s panem Novákem. V ostatních bankách postačovala přítomnost paní Bartošové a vytvořil se prozatímní anonymní výpočet. V České spořitelně (dále jen ČS) bylo tedy nutné sjednat schůzku, na které se žadatelé sešli přímo s hypoteční specialistkou. Poprvé tedy došlo k tomu, že byla osoba žadatele tedy pana Nováka zadána do registru banky a bylo ověřeno, zda nemá žádné dluhy či nesplacené pohledávky a je reálné, že mu hypoteční úvěr poskytnou. Právě proto byla vyžadována přítomnost pana Nováka, jelikož je toto nahlédnutí do registru na danou osobu podmíněno podpisem této osoby. Vyšlo najevo, že pan Novák splňuje veškeré požadavky pro umožnění čerpání hypotečního úvěru, jediné co snižovalo nárok na požadovanou částku, byl kontokorent na platební kartě pana Nováka, ten byl však ještě téhož den zrušen.

Následoval podrobný rozhovor o plánované stavbě a možnostech jejího financování. Hned na začátku rozhovoru informovala hypoteční specialistka žadatele o tom, že ČS momentálně nabízí maximální podíl úvěru na zajištění ve výši 80 %, z čehož se odvíjely následné propočty. Mezi další důležité informace patřilo také to, že u této banky je nutné nejprve proinvestovat své vlastní úspory a až poté banka zašle peníze. Hypoteční úvěr je možné čerpat klasiky 24 měsíců plus navíc 12 měsíců od posledního výběru, od počátku čerpání úvěru po konečné dokončení stavby má tedy klient 3 roky. Na závěr schůzky zmínila hypoteční specialistka také to, že v případě, že získáme výhodnější nabídku od některé z konkurenčních bank, je zde možnost předložit ji pracovníkům České spořitelny (hypotečním specialistům) a oni se pokusí danou nabídku dorovnat nebo vytvořit nabídku s výhodnějšími podmínkami. Propočet hypotečního úvěru vyhotovený hypoteční specialistkou se nachází v příloze č. 6 – Česká spořitelna.

Česká spořitelna také jako ostatní banky umožňuje jednu mimořádnou splátku každý rok a to ve výši až 25 % z celé hodnoty hypotečního úvěru, za velmi pozitivních podmínek je tedy možné splatit celou hypotéku za 4 roky a to bez dalších poplatků. Změnou oproti ostatním bankám bylo stanovení doby fixace, zde byla klientům nabídnuta totožná úroková sazba jak pro fixaci 5 let tak i pro fixaci 8 let. Rozdíl oproti ostatním bankám je to, že jinde nabízeli s rostoucí dobou fixace i vyšší úrokovou sazbu, což zde platí také, ale až od fixace 10 let a výše.

Výši RPSN hypoteční specialistka nebyla schopna poskytnout, jelikož se jedná pouze o předběžný výpočet a potřebovala by k tomu konkrétní informace jako je přesný odhad nemovitosti nebo sjednané životní pojištění a pojištění nemovitosti.

Do propočtu je zahrnuto jak pojištění životní, tak i pojištění nemovitosti. Česká spořitelna však od žadatelů nevyžaduje životní pojištění, avšak naši žadatelé si jej sjednat chtějí a tak s ním budeme nadále počítat.

Česká spořitelna - orientační propočet hypotečního úvěru	
Celkový investiční záměr	3 000 000 Kč + pozemek
Vlastní zdroje	380 000 Kč + 20 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	2 600 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	-
Délka úvěru / počet splátek	30let / 360 splátek
Maximální možná výše úvěru	3 243 691 Kč
Minimální hodnota zajištění	-
Období fixace	8 let
Výsledná úroková sazba	2,19 % p.a.
RPSN	-
Splátka úvěru	9 901 Kč
Pojištění úvěru	960 Kč
Životní pojištění	888 Kč
Pojištění nemovitosti	186 Kč
Splátka včetně pojištění	11 935 Kč

*Tabulka 9.7: Česká spořitelna - varianta pan Novák 2 600 000 Kč,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

Česká spořitelna je ochotna žadatelům přidělit hypoteční úvěr v maximální výši 2 600 000 Kč, což vyžaduje 20 000 Kč navíc, než jsou jejich vlastní zdroje, tento rozdíl by vyřešili krátkodobou půjčkou od rodiny.

Vyřízení úvěru, do kterého spadá administrativa spojená s přijetím žádosti a jejím následným zpracováním s patřičnou dokumentací poskytuje tato bankovní instituce zdarma. Mezi prvotní náklady spojené s hypotečním úvěrem patří také náhrada nákladů spojených s vypracováním odhadu nemovité věci, která činí pro rodinný dům 5 400 Kč. V této fázi se také vyhodnocují rizika spojená s vydáním hypotečního úvěru, jejich vyhodnocení stojí 1 200 Kč. Hypoteční specialista naznačila, že je možná nějaká sleva či úplné odpuštění těchto nákladů, ale to se řeší již individuálně při podpisu konkrétní smlouvy a nemůže nám předem nic zaručit.

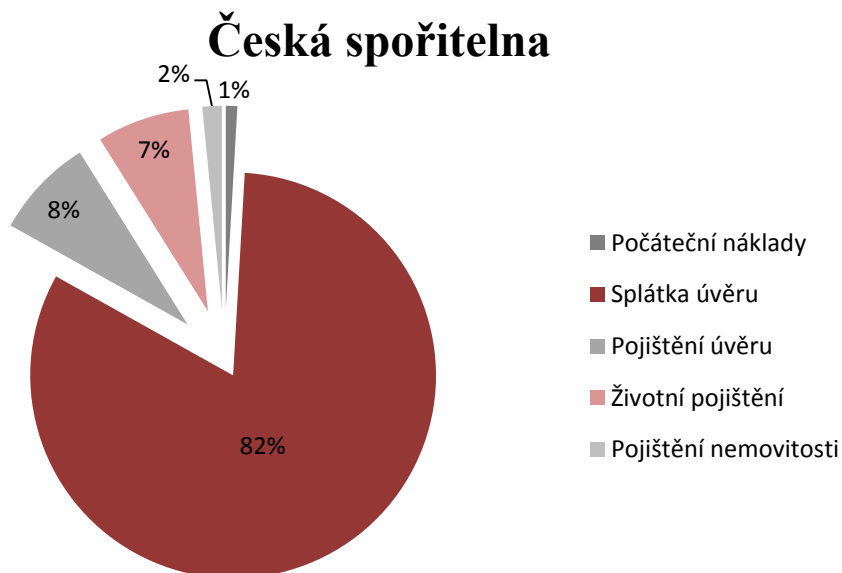
Přímo na pobočce České spořitelny při schůzce s hypoteční specialistkou byly její kolegyni vypočítány náklady na životní pojištění a pojištění nemovitosti. Výše pojištění nemovitosti se odvíjí od typu a stavu nemovitosti, pro tento případ se jedná o hlavní budovu ve výstavbě a pojištění činí 2 227 Kč/rok (186 Kč/měsíc).

Česká spořitelna poskytuje životní pojištění formou Flexi pojištění, které ovlivňuje především věk žadatele, zvolená pojistná částka a také stupeň pojištění (smrt, invalidita,

ztráta zaměstnání, atd.). Žadatel zvolil variantu B – smrt a plná invalidita + pracovní neschopnost, v případě smrti by byla vyplacena pojistná částka 500 000 Kč taktéž v případě invalidity 3. stupně. V případě pracovní neschopnosti (od 15. dne) by byla vyplácena částka 500 Kč/den. Celkově by životní pojištění vyšlo na 888 Kč měsíčně.

Skutečně vynaložené náklady na hypoteční úvěr pro prvních 5 let fixace						
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Celkem
Počáteční náklady	6 600 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	6 600 Kč
Splátka úvěru	118 812Kč	118 812Kč	118 812Kč	118 812Kč	118 812Kč	594 060 Kč
Pojištění úvěru	11 520 Kč	11 520 Kč	11 520 Kč	11 520 Kč	11 520 Kč	57 600 Kč
Životní pojištění	10 656 Kč	10 656 Kč	10 656 Kč	10 656 Kč	10 656 Kč	53 280 Kč
Pojištění nemovitosti	2 232 Kč	2 232 Kč	2 232 Kč	2 232 Kč	2 232 Kč	11 160 Kč
Celkem	149820Kč	143 220 Kč	143 220 Kč	143 220 Kč	143 220 Kč	722700 Kč

Tabulka 9.8: Česká spořitelna - varianta pan Novák 2 600 000 Kč – celkové náklady za 5 let, [zdroj a zpracování: vlastní]



Graf 9.2: Česká spořitelna – procentuálně vyjádřené náklady za 5 let, [zdroj a zpracování: vlastní]

Z celkově zaplacené sumy činí splátka úvěru 82 % a zbylých 18 % představují počáteční náklady a pojištění.

9.3 Equa bank a.s.

Equa bank je další společností, která nenabízí klientům požadovanou částku. Komunikace pomocí emailu byla rychlá a vstřícná. Na předběžném propočtu je patrné poměrně vysoké navýšení RPSN oproti úrokové sazbě. Kladnými body je alespoň to, že zmíněné RPSN zveřejní ihned při předběžném propočtu. V období září/říjen 2017 poskytuje společnost Equa bank bonus ke sjednanému hypotečnímu úvěru ve výši 5 000 Kč. Propočet hypotečního úvěru společností Equa bank je uveden v příloze č. 7 – Equa bank.

Equa bank - orientační propočet hypotečního úvěru	
Celkový investiční záměr	3 000 000 Kč + pozemek
Vlastní zdroje	900 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	2 100 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	-
Délka úvěru / počet splátek	30let / 360 splátek
Maximální možná výše úvěru	2 100 000 Kč
Období fixace	5 let
Výsledná úroková sazba	1,99 % p.a.
RPSN	2,91 % p.a.
Splátka úvěru	7 752 Kč
Pojištění úvěru	693 Kč
Životní pojištění	650 Kč
Pojištění nemovitosti	250 Kč
Splátka včetně pojištění	9 345 Kč

*Tabulka 9.9: Equa bank - varianta pan Novák 2 100 000 Kč,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

Tabulka znázorňuje pouze ilustrativní příklad pro hypoteční úvěr ve výši 2 100 000, který nevyhovuje požadavkům žadatelů.

Jako jedna z mála bank poslala také společně s propočtem hypotečního úvěru i počáteční náklady s pořízením související jako je odhad ceny nemovitosti ve výši 6 900 Kč, poplatek za povolení vkladu do katastru 1 000 Kč, poplatek za zaslání pokynu výmazu z katastru 1 500 Kč, případě i náklady na ověření podpisů 60 Kč.

Společnost Equa bank spolupracuje s pojišťovnou Generali (obdobně jako společnost Sberbank). Výši pojištění nemovitosti vypočítali na 3 000 Kč/rok (250 Kč/měsíc) a životní pojištění bylo zjištěno telefonátem do dané pojišťovny. Na základě zadaných údajů o žadateli bylo vypočítáno na 650 Kč/měsíčně.

9.4 Fio banka a.s.

Návštěva Fio banky byla neúspěšná, na pobočce byla zastížena pouze pracovnice, která neposkytovala poradenství v oblasti hypotečních úvěrů, odkázala žadatele na kolegyni a dala jim její emailovou adresu. Na tuto adresu byly zaslány všechny náležitosti potřebné k propočtu hypotečního úvěru. První zpráva od hypoteční specialistky obsahovala sdělení, že poskytují pouze 85% hypoteční úvěry a je tedy potřebné mít alespoň 15 % vlastních zdrojů, tedy cca 450 000 Kč. Z toho bylo vydedukováno, že by tedy bylo možné dostat hypotéku nejvýše ve výši 2 550 000 Kč, byla požádána tedy o propočet s variantou, že by měli naspořeno zmíněných 450 000 Kč. V další zprávě bylo oznámeno, že to opět nevychází a mohli by panu Novákovi poskytnout hypoteční úvěr v maximální výši 2 000 000 Kč.

Fio banka - orientační propočet hypotečního úvěru	
Celkový investiční záměr	3 000 000 Kč + pozemek
Vlastní zdroje	1 000 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	2 000 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	-
Délka úvěru / počet splátek	30let / 360 splátek
Maximální možná výše úvěru	2 000 000 Kč
Období fixace	5 let
Výsledná úroková sazba	1,88 % p.a.
RPSN	-
Splátka úvěru	7 272,95 Kč
Pojištění úvěru	0 Kč
Životní pojištění	1 094 Kč
Pojištění nemovitosti	246 Kč
Splátka včetně pojištění	8 612,95 Kč

Tabulka 9.10: Fio banka - varianta pan Novák 2 000 000 Kč,

[zdroj a zpracování: vlastní]

Opět se jedná pouze o ilustrativní propočet, který absolutně nevyhovuje klienty stanoveným požadavkům. Je to škoda, jelikož úroková sazba je prozatím nejnižší nabídnutá, avšak chybí informace o RPSN a také výši pojištění úvěru a s tím související pojištění životní a nemovitosti.

Fio banka nabízí nepovinné pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr pomocí České pojišťovny, pokud si opět zvolíme variantu pojištění B, pak roční poplatek činí 0,7 % z objemu hypotéky. Při sjednání pojištění schopnosti splácet dává Fio banka slevu 0,2 % z úrokové sazby. V orientačním propočtu je stanovena hodnota 0 Kč a to

především proto, že takto byla zaslána nabídka hypoteční specialistkou Fio banky v momentě, kdy by žadatelé chtěli připočítat náklady na pojištění schopnosti splácet, snížilo by se jim procento úrokové sazby a výpočet by byl jinak nekompatibilní.

Fio banka nabízí poskytnutí úvěru, vedení běžného i úvěrového účtu či rezervaci prostředků zdarma. Odhad nemovitosti je zpoplatněn dle konkrétního odhadce, cena by se měla pohybovat okolo 6 000 Kč.

Fio banka spolupracuje s Českou pojišťovnou, kde byla stanovena výše pojištění nemovitosti dle lokality umístění nemovitosti, typu nemovitosti a zastavěné plochy na částku 2 952 Kč/rok (246 Kč/měsíc). Pro výpočet životního pojištění bylo potřeba zadat věk žadatele a typ zaměstnání žadatele a poté byla vypočítána měsíční splátka životního pojištění na 1 094 Kč/měsíc.

Propočet hypotečního úvěru společnosti Fio banka je zobrazen v příloze č. 8 – Fio banka.

9.5 Komerční banka, a.s.

Další velmi příjemná návštěva bankovní instituce proběhla v Komerční bance. Rozdíl od ČSOB a ostatních bank byl především v tom, že Komerční banka (dále jen KB) počítá s průměrným ročním příjmem, který je o něco nižší než průměrný příjem za poslední 3 měsíce. Funguje zde obdobně jako jinde zálohové čerpání a není potřeba dokládat doklady či faktury od dodavatelů. Výhodné je také zřízení účtu u KB, kam si klient zasílá výplatu či jiné příjmy. Jako u jiných bank se zřizuje pojištění nemovitosti, které se u této banky vypočítává dle m². Zřizuje se také životní pojištění, které není nutné, ale je doporučeno alespoň tedy pojištění třetí kategorie – smrt a plná invalidita. Naprosto stejnou výhodu jako u České spořitelny představuje nezaplatněné nedočerpání zbylých 20 % výše hypotečního úvěru. Občas KB vyhláší kampaň, kdy poskytuje ocenění nemovitosti zdarma.

KB - orientační propočet hypotečního úvěru	
Celkový investiční záměr	3 000 000 Kč + pozemek
Vlastní zdroje	300 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	3 000 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	100 %
Délka úvěru / počet splátek	30let / 360 splátek
Předpokládaná výše zajištění	4 000 000 Kč
Celková splatná částka	4 155 385 Kč
Období fixace	5 let
Výsledná úroková sazba	2,29 % p.a.
RPSN	2,33 % p.a.
Splátka úvěru	11 552 Kč
Pojištění úvěru	1050 Kč
Životní pojištění	560 Kč
Pojištění nemovitosti	266 Kč
Splátka včetně pojištění	13 428 Kč

Tabulka 9.11: KB - varianta pan Novák 3 000 000 Kč,
[zdroj a zpracování: vlastní]

Splátka pojištění nemovitosti se bude v průběhu let měnit, jelikož je nemovitost v prvním roce považována za nemovitost ve výstavbě a splátka je v tomto roce 3 197 Kč/rok (266 Kč/měsíc) v následujících letech se splátka zvýší na 4 567 Kč/rok (381 Kč/měsíc).

KB - orientační propočet hypotečního úvěru	
Celkový investiční záměr	3 000 000 Kč + pozemek
Vlastní zdroje	300 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	2 700 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	-
Délka úvěru / počet splátek	30let / 360 splátek
Období fixace	5 let
Výsledná úroková sazba	2,09 % p.a.
RPSN	2,12 % p.a.
Splátka úvěru	10 122 Kč
Pojištění úvěru	1 050 Kč
Životní pojištění	560 Kč
Pojištění nemovitosti	266 Kč
Splátka včetně pojištění	11 998 Kč

*Tabulka 9.12: KB - varianta pan Novák 2 700 000 Kč,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

Na internetových stránkách Komerční banky jsou uvedeny poplatky za vyhodnocení žádosti o úvěr ve výši 2 900 Kč, dále vyhodnocení rizik spojených s rodinným domem činí 4 500 Kč. Zpoplatněn je také návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí. Zmíněné poplatky jsou poměrně vysoké, avšak občas má Komerční banka akce, kdy poskytuje hypoteční úvěr bez poplatků, což znamená, že se neplatí poplatek za zpracování a ocenění nemovitosti. Tato akce probíhala v roce 2017 od 1.9. do 6.10. 2017.

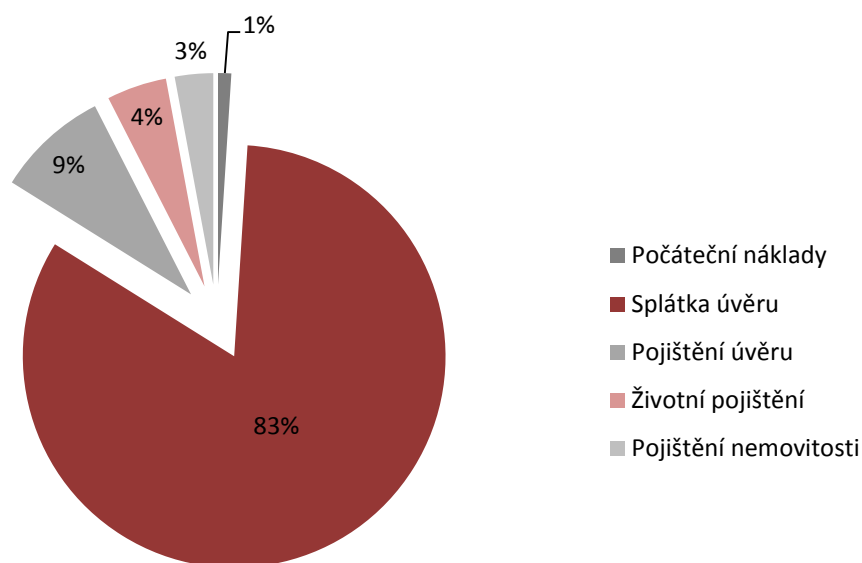
Stanovení měsíční splátky životního pojištění bylo vypočítáno a následně zasláno na email. Nastavené podmínky jsou totožné jako u předešlých bank (smrt a trvalá invalidita – pojistná částka 500 000 Kč a pracovní neschopnost 500 Kč/den) výsledná částka je 560 Kč/měsíc.

V příloze č. 9 – Komerční banka je zobrazena varianta jednoho žadatele o hypoteční úvěr ve výši 3 000 000 Kč. Následující varianta na 2 700 000 Kč byla zaslána emailem.

<i>Skutečně vynaložené náklady na hypoteční úvěr pro prvních 5 let fixace</i>						
	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>	<i>Celkem</i>
<i>Počáteční náklady</i>	7 400 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	7 400 Kč
<i>Splátka úvěru</i>	121 464 Kč	121 464 Kč	121 464 Kč	121 464 Kč	121 464 Kč	607 320 Kč
<i>Pojištění úvěru</i>	12 600 Kč	12 600 Kč	12 600 Kč	12 600 Kč	12 600 Kč	63 000 Kč
<i>Životní pojištění</i>	6 720 Kč	6 720 Kč	6 720 Kč	6 720 Kč	6 720 Kč	33 600 Kč
<i>Pojištění nemovitosti</i>	3 197 Kč	4 567 Kč	4 567 Kč	4 567 Kč	4 567 Kč	21 465 Kč
<i>Celkem</i>	151 381 Kč	145 351 Kč	145 351 Kč	145 351 Kč	145 351 Kč	732 785 Kč

Tabulka 9.13: Komerční banka - varianta pan Novák 2 600 000 Kč – celkové náklady za 5 let, [zdroj a zpracování: vlastní]

Komerční banka



Graf 9.3: Komerční banka – procentuálně vyjádřené náklady za 5 let, [zdroj a zpracování: vlastní]

Z grafu je patrné, že 83 % z celkově zaplacené sumy tvoří splátka úvěru a zbylých 17 % zahrnuje počáteční náklady a pojištění.

9.6 mBank a.s.

Komunikace se společností mBank probíhala pouze prostřednictvím emailu. Bohužel ani u této instituce žadatel bonitně nevyšel na požadovanou částku. Maximální výše hypotečního úvěru byla stanovena na 2 490 000 Kč.

Pojištění nemovitosti společnost mBank nenabízí a musí si jej klient tedy řešit sám u jiné společnosti. Společnost mBank nevyžaduje ani životní pojištění klienta, ale na rozdíl od pojištění nemovitosti jej alespoň poskytuje. Životní pojištění pro případ úmrtí a trvalé invalidity se platí pro první dva roky jednorázovým poplatkem – 1,5 % z hypotečního úvěru. Třetí a další roky se platí 0,025 % ze zbývajících jistiny hypotečního úvěru měsíčně.

<i>mBank - orientační propočet hypotečního úvěru</i>	
Celkový investiční záměr	3 000 000 Kč + pozemek
Vlastní zdroje	510 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	2 490 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	-
Délka úvěru / počet splátek	30let / 360 splátek
Období fixace	5 let
Výsledná úroková sazba	1,99 % p.a.
RPSN	-
Splátka úvěru	9 191 Kč
Pojištění úvěru	-
Životní pojištění	-
Pojištění nemovitosti	-
Splátka včetně pojištění	9 191 Kč

*Tabulka 9.14: mBank - varianta pan Novák 2 490 000 Kč,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

Jelikož společnost mBank neumožňuje poskytnutí žadateli požadované částky, nebudou následně propočítány celkové náklady na fixních 5 let splácení. V této variantě jsou požadovány vlastní zdroje ve výši 510 000 Kč, což nemají a ani není reálné si zbylou část vypůjčit např. od rodičů.

9.7 Moneta Money Bank, a.s.

Poměrně zvláštní jednání probíhalo se společností Moneta Money Bank. Při návštěvě pobočky v Novém Jičíně bohužel nebyl nezastižen bankovní poradce zabývající se hypotečními úvěry, ale jeho kolegyně ochotně vyhotovila propočet. Po zadání všech potřebných údajů slečna oznámila, že s daným příjmem klienti dosáhnou na hypoteční úvěr v maximální výši 2 400 000 Kč. Pro jistotu ještě vše přeposlala svému kolegovi zabývající se hypotečními úvěry.

Nový výpočet od specializovaného hypotečního specialisty nově nabízel maximální výši hypotéky 2 561 865 Kč. Výše úrokové sazby vypadaly (jsou zde uvedeny dvě) zajímavě první ve výši 1,97 % a druhá 1,58 %. Úroková sazba pohybující se kolem 1,5 % se v dnešní době moc nevidí a tak klienty zajímalo, za jakých podmínek ji banka poskytuje. Přímou v propočtu je uvedeno:

Efektivní úroková sazba s maximálním využitím úspor

(Představuje úrokovou míru počítanou z rozdílu mezi zůstatkem hypotéky a zůstatkem na Vašem běžném účtu při maximálním využití úspor ve výši 20 % nesplacené hypotéky. Výše měsíční splátky je uváděná jako průměrná za první úrokové období.)

Definice není úplně jasná a tak byl zmíněný hypoteční specialista požádán o vysvětlení. Klienti chtěli také ujasnit některé zmíněné poplatky, u kterých nebylo uvedeno, zda jsou jednorázové nebo roční a především scházela sazba RPSN. Hypoteční specialista nebyl ochoten dané náležitosti vysvětlit a tímto komunikace s bankovní společností Moneta Money Bank skončila.

Zjevná neochota hypotečního specialisty vysvětlit pár pojmů, či zaslat údaje, které by měly být automatickou součástí propočtu hypotečního úvěru, klienty bohužel naprosto odradila od případného sjednání smlouvy u této banky. Je tomu tak, ale první dojem je důležitý, především u něčeho tak důležitého jako je hypoteční úvěr. Jedná se o vztah mezi bankou a klientem téměř na celý život a právě proto si banku vybíráme nejen podle toho, jak vyjde konečný propočet, ale také podle jejího přístupu a ochoty klientům pomoci či poradit.

Propočet hypotečního úvěru společností Moneta Money Bank je uveden v příloze. č. 10 – Moneta Money Bank

Moneta - orientační propočet hypotečního úvěru	
Celkový investiční záměr	3 000 000 Kč
Vlastní zdroje	300 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	2 700 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	-
Délka úvěru / počet splátek	30let / 360
Maximální možná výše úvěru	2 561 865 Kč
Minimální hodnota zajištění	-
Období fixace	5 let
Výsledná úroková sazba	1,97 % p.a.
RPSN	-
Splátka úvěru	9 939,27 Kč
Pojištění úvěru	735 Kč
Životní pojištění	893 Kč
Pojištění nemovitosti	186 Kč
Splátka včetně pojištění	11 753,27 Kč

*Tabulka 9.15: Moneta - varianta pan Novák 2 700 000 Kč,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

V tabulce je zobrazen propočet pro hypoteční úvěr ve výši 2 700 000 Kč, ale jak už bylo zmíněno společnost Moneta Money Bank by panu Novákovi poskytla úvěr v maximální výši 2 561 856 Kč. Tabula je tedy pouze ilustrativní a nebudeme ji v následujících výpočtech zahrnovat.

Životní pojištění společnost Moneta poskytuje prostřednictvím BNP PARIBAS CARDIF, kdy se jeho výše vypočítá procentem ze splátky úvěru. Počítá se 8,99 % ze splátky, cena životního pojištění tedy činí 893 Kč. Pojištění nemovitosti již tato společnost neposkytuje a může si ji klient tedy sjednat u jakékoli jiné pojišťovny. Do propočtu bylo pro úplnost vloženo pojištění nemovitosti od České spořitelny.

Počáteční náklady spojené s vyřízením hypotečního úvěru jako je například odhad nemovitosti či zápis do katastru nemovitostí se odvíjí od zvoleného typu hypotečního úvěru. U klasického hypotečního úvěru je vklad na katastr nemovitostí zpoplatněn 1 000 Kč a odhad nemovitosti za 5 500 Kč.

9.8 Air bank a.s.

Poměrně nová bankovní společnost na českém trhu je společnost Air bank, ale o to více je mezi klienty oblíbená. Jako jedna z mála bank poskytuje klientům úročení peněz na běžném účtu úrokem 1 %. Momentálně Air bank poskytuje pouze refinancování hypotečních úvěrů a to za přijatelných podmínek, kdy úroková sazba je 1,99 % a RPSN 2,02 %.

<i>Air bank - orientační propočet hypotečního úvěru</i>	
Celkový investiční záměr	3 000 000 Kč + pozemek
Vlastní zdroje	300 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	2 700 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	-
Délka úvěru / počet splátek	30let / 360 splátek
Období fixace	5 let
Výsledná úroková sazba	1,99 % p.a.
RPSN	2,02 % p.a.
Splátka úvěru	9 966 Kč
Pojištění úvěru	neznámé
Životní pojištění	600 Kč
Pojištění nemovitosti	186 Kč
Splátka včetně pojištění	10 752 Kč

*Tabulka 9.16: Air bank - varianta pan Novák 2 700 000 Kč,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

Společnost Air bank neposkytuje pojištění nemovitosti, poskytuje pouze životní pojištění, které pro případ úmrtí (pojistná částka 500 000 Kč) a trvalé invalidity (5000 Kč/měsíc) činí 600 Kč/měsíc. Do propočtu bylo pro úplnost vloženo pojištění nemovitosti od České spořitelny.

Při telefonickém rozhovoru bylo oznámeno, že společnost Air bank má v nejbližší době v plánu začít nabízet i hypoteční úvěry, slibovali, že by se tak mělo stát do konce roku 2017. Předběžný propočet hypotečního úvěru společnosti Air bank vypadá velmi příznivě, a pokud nenastane nějaká nepředvídatelná událost, tak by klienti rádi počkali, až oficiálně nabídnou i hypoteční úvěry a ne jen jejich refinancování. Nejspíš nabídnou zajímavou úrokovou míru a s tím spojením i RPSN, svou roli by mohlo hrát také to, že budou na trh vstupovat s novým produktem hypotečních úvěrů a právě proto by mohli nabídnout zajímavé podmínky, ať přilákají co nejvíce klientů.

Předběžný propočet je umístěn v příloze č. 11 – Air bank.

9.9 Raiffeisenbank a.s.

Komunikace se společností Raiffeisenbank probíhala emailem a následně i telefonicky, kdy byly upřesněny všechny potřebné náležitosti, a mohl být zaslán návrh hypotečního úvěru. Hypoteční specialista byl ochotný a poměrně rychle zpracoval propočet hypotečního úvěru na základě zaslaných informací. Daný propočet vyhovoval požadavkům klientů a bude následně vyhodnocen.

Měsíční poplatek za správu úvěru a poplatek za poskytnutí úvěru jsou zdarma. První čerpání hypotečního úvěru je také zdarma, avšak další čerpání jsou za poplatek 500 Kč. Vedení úvěrového účtu (správa hypotečního úvěru) je také zdarma. Byl nabízen také bonus, při podepsání smluvních dokumentů do 30.11. 2017 a to ve výši 6 000 Kč. Čím se dá říct, že se kompenzují náklady za odhad zpracovaný odhadcem, který se pohybuje od 5000 – 6 000 Kč.

<i>Raiffeisenbank - orientační propočet hypotečního úvěru</i>	
Celkový investiční záměr	3 000 000 Kč + pozemek
Vlastní zdroje	300 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	2 700 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	-
Délka úvěru / počet splátek	30let / 360 splátek
Období fixace	5 let
<i>Výsledná úroková sazba</i>	<i>2,09 % p.a.</i>
<i>RPSN</i>	<i>2,10 % p.a.</i>
Splátka úvěru	10 102 Kč
Pojištění úvěru	645 Kč
Životní pojištění	869 Kč
Pojištění nemovitosti	250 Kč
<i>Splátka včetně pojištění</i>	<i>11 866 Kč</i>

*Tabulka 9.17: Raiffeisenbank - varianta pan Novák 2 700 000 Kč,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

Bylo vyhodnoceno také životní pojištění a pojištění nemovitosti. Pojištění rozestavěné stavby bylo vypočítáno na 3000 Kč/rok (250 Kč/měsíc). Životní pojištění se počítalo obdobně jako u ostatních pojišťoven, kdy zásadní roli hrál věk žadatele a zaměstnání, následným propočtem bylo stanoveno na 869 Kč/měsíc.

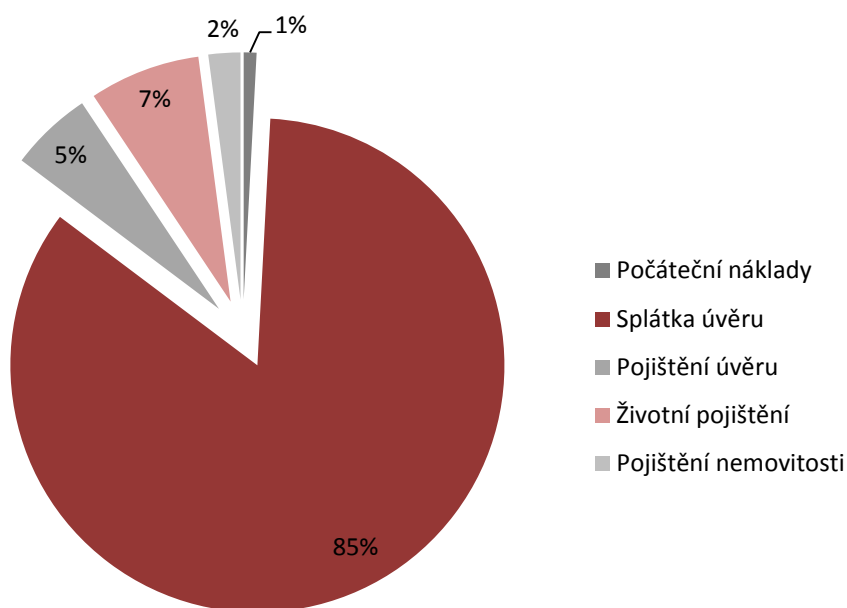
Čerpání hypotečního úvěru u výstavby je postupné (dle aktuální hodnoty nemovitosti). První čerpání je možné až do 120 % současné hodnoty pozemku, další čerpání je možné

až do výše aktuální hodnoty rozestavěné nemovitosti na základě protokolu o stavu stavby, který zpracovává odhadce.

<i>Skutečně vynaložené náklady na hypoteční úvěr pro prvních 5 let fixace</i>						
	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>	<i>Celkem</i>
<i>Počáteční náklady</i>	6 000 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	6 000 Kč
<i>Splátka úvěru</i>	121 224 Kč	121 224 Kč	121 224 Kč	121 224 Kč	121 224 Kč	606 120 Kč
<i>Pojištění úvěru</i>	7 740 Kč	7 740 Kč	7 740 Kč	7 740 Kč	7 740 Kč	38 700 Kč
<i>Životní pojištění</i>	10 428Kč	10 428 Kč	10 428 Kč	10 428 Kč	10 428 Kč	52 140 Kč
<i>Pojištění nemovitosti</i>	3 000 Kč	3 000 Kč	3 000 Kč	3 000 Kč	3 000 Kč	15 000 Kč
<i>Celkem</i>	148 392Kč	142 392 Kč	142 392 Kč	142 392 Kč	142 392 Kč	717 960 Kč

Tabulka 9.18: Raiffeisenbank- varianta pan Novák 2 700 000 Kč – celkové náklady za 5let, [zdroj a zpracování: vlastní]

Raiffeisenbank



Graf 9.4: Raiffeisenbank – procentuálně vyjádřené náklady za 5 let, [zdroj a zpracování: vlastní]

Z výše vyobrazeného grafu je patrné, že splátka úvěru tvoří 85 % z celkové zaplacené sumy a zbylých 15 % představují počáteční náklady a pojištění.

9.10 Sberbank CZ, a.s.

Společnost Sberbank byla kontaktována pomocí formuláře na jejich webových stránkách. Odpověď byla velmi rychlá, ujasnili si pár dodatečných informací a ještě téhož dne přišla nabídka hypotečního úvěru. Byly vypracovány dvě varianty a to jak pro financování ve výši hypotečního úvěru 3 000 000 Kč tak ve výši 2 700 000 Kč. V emailu sdělili, že obě tyto varianty jsou reálné, ale je zde již výrazný rozdíl v úrokové sazbě. Toto zvýšení je způsobeno rozdílem v LTV, první varianta je nad 80 % LTV a druhá pod 80 % LTV.

Sberbank - orientační propočet hypotečního úvěru	
Celkový investiční záměr	3 000 000 Kč + pozemek
Vlastní zdroje	0 Kč
Požadovaná výše úvěru	3 000 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	85,71 %
Délka úvěru / počet splátek	30let / 360 splátek
Období fixace	5 let
Výsledná úroková sazba	2,99 % p.a.
RPSN	-
Splátka úvěru	12 720 Kč
Pojištění úvěru	636 Kč
Životní pojištění	650 Kč
Pojištění nemovitosti	193 Kč
Splátka včetně pojištění	14 199 Kč

Tabulka 9.19: Sberbank - varianta pan Novák 3 000 000 Kč,
[zdroj a zpracování: vlastní]

Tabulka výše je zobrazena pouze jako příklad, je zajímavé, že některé bankovní společnosti neposkytly žadatelům ani požadovaných 2 700 000 Kč a naopak jiné bankovní společnosti nemají problém poskytnout hypoteční úvěr o tolik vyšší, tedy 3 000 000 Kč. I přesto, že se to projevilo na zvýšené úrokové sazbě je tato varianta reálná.

Společnost Sberbank poskytuje životní pojištění prostřednictvím Generali Pojišťovny. Pojištění nemovitosti bylo zjištěno telefonicky, kdy byla uvedena lokalita, zastavěná plocha, počet podlaží a pojišťovací specialista vypočítal, že roční pojistné bude činit 2 310 Kč/rok (193 Kč/měsíc). Životní pojištění bylo vypočítáno na 650 Kč/měsíc.

Společnost Sberbank spolupracuje s externími odhadci, kteří mají nastavené orientační doporučené ceny, pro rodinný dům do 2 podlaží je to 5 000 Kč. Zpracování hypotečního úvěru a vedení úvěrového účtu je zdarma.

Sberbank - orientační propočet hypotečního úvěru	
Celkový investiční záměr	3 000 000 Kč + pozemek
Vlastní zdroje	300 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	2 700 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	77,14 %
Délka úvěru / počet splátek	30let / 360 splátek
Období fixace	5 let
Výsledná úroková sazba	1,89 % p.a.
RPSN	-
Splátka úvěru	9 878 Kč
Pojištění úvěru	494 Kč
Životní pojištění	650 Kč
Pojištění nemovitosti	193 Kč
Splátka včetně pojištění	11 215 Kč

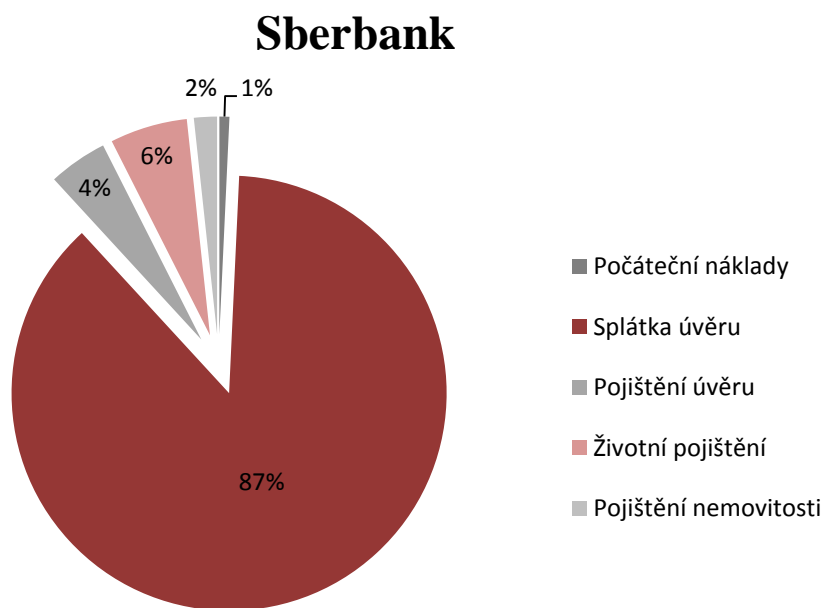
*Tabulka 9.20: Sberbank - varianta pan Novák 2 700 000 Kč,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

Z uvedených tabulek je patrný rozdíl v hodnotě úrokové sazby, který činí víc než 1 %. Jak je zmíněno výše, je to způsobeno právě hodnotou LTV, které se jednou nachází nad hranicí 80 % a jednou pod touto hranicí. Značný rozdíl je vidět i ve splátce, který činí 2 842 Kč/měsíčně i přestože se požadovaná částka hypotečního úvěru liší pouze o 300 000 Kč. Rozdíl se projevil také na samotném pojištění úvěru, ten se liší o 142Kč/měsíčně. Úroveň LTV tedy hraje značnou roli při výpočtu hypotečního úvěru.

V příloze č. 12 – Sberbank jsou umístěny podklady od této společnosti v obou variantách, ať už žadatel požaduje 3 000 000 Kč nebo 2 700 000 Kč.

<i>Skutečně vynaložené náklady na hypoteční úvěr pro prvních 5 let fixace</i>						
	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>	<i>Celkem</i>
<i>Počáteční náklady</i>	5 000 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	5 000 Kč
<i>Splátka úvěru</i>	118 536 Kč	118 536 Kč	118 536 Kč	118 536 Kč	118 536 Kč	592 680 Kč
<i>Pojištění úvěru</i>	5 928Kč	5 928 Kč	5 928 Kč	5 928 Kč	5 928 Kč	29 640 Kč
<i>Životní pojištění</i>	7 800 Kč	7 800 Kč	7 800 Kč	7 800 Kč	7 800 Kč	39 000 Kč
<i>Pojištění nemovitosti</i>	2 316Kč	2 316 Kč	2 316 Kč	2 316 Kč	2 316 Kč	11 580 Kč
<i>Celkem</i>	139 580 Kč	134 580 Kč	134 580 Kč	134 580 Kč	134 580 Kč	677900 Kč

Tabulka 9.21: Sberbank - varianta pan Novák 2 700 000 Kč – celkové náklady za 5let, [zdroj a zpracování: vlastní]



Graf 9.5: Sberbank – celkové náklady za 5 let, [zdroj a zpracování: vlastní]

Z grafu je patrné, že 87 % z celkové sumy tvoří splátka úvěru, což je jeden z nejvyšších objemů splátek úvěru. Zbylých 13 % obsahuje pojištění a počáteční náklady.

9.11 UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

Bankovní instituce UniCredit Bank byla kontaktována pomocí jejich webových stránek, kde byl získán kontakt na hypotečního specialistu z blízkého Frýdku-Místku, se kterým bylo vyměněno pár informačních emailů. V momentě kdy získal veškeré potřebné informace, zaslal výpočet hypotečního úvěru v maximální výši 2 550 000 Kč, což bohužel nevyhovuje požadavkům klientů.

UniCredit Bank - orientační propočet hypotečního úvěru	
Celkový investiční záměr	3 000 000 Kč + pozemek
Vlastní zdroje	450 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	2 550 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	-
Délka úvěru / počet splátek	30let / 360 splátek
Období fixace	5 let
Výsledná úroková sazba	2,39 % p.a.
RPSN	3,01 % p.a.
Splátka úvěru	9 931 Kč
Pojištění úvěru	765 Kč
Životní pojištění	699 Kč
Pojištění nemovitosti	230 Kč
Splátka včetně pojištění	11 625 Kč

Tabulka 9.22: UniCredit Bank - varianta pan Novák 2 550 000 Kč,
[zdroj a zpracování: vlastní]

UniCredit Bank poskytuje zdarma jak podání tak i vyhodnocení žádosti o úvěr, poskytnutí úvěru je zpoplatněno 2 900 Kč. Čerpání úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí je zpoplatněn 1 900 Kč, vyhodnocení rizik spojených se zástavou rodinného domu činí 4 900 Kč.

V emailu, který hypoteční specialista zaslal, byla na konci poznámka, že se jedná o nabídku na měsíc září, přičemž od října budou sazby odlišné a je možné, že budou nižší. Tato informace byla překvapující, především proto, že na začátku září některé bankovní instituce tvrdily, že úrokové sazby půjdou v nejbližší době nahoru.

10 Porovnání hypotečních úvěrů jednotlivých bank

Poslední desátá kapitola souhrnně porovnává nabídky vybraných bankovních společností, které vyhovují požadavkům žadatelů. V předchozí kapitole byly zobrazeny nabídky všech bank, u kterých zmíněný pár žádal o hypoteční úvěr. Nabídky vyjmenované v deváté kapitole však obsahují také nabídky, které žadatelům nevyhovují nebo jim hypoteční úvěr nebyl nabídnut v požadované výši. Vyhovující nabídky budou porovnány v této kapitole.

Porovnávány jsou pouze ty bankovní společnosti, které poskytnou žadatelům potřebnou částku. U těchto společností byl také již v deváté kapitole vyhotoven propočet skutečně zaplacených nákladů za prvních 5 let fixace, který je jedním z hlavních a nejdůležitějších hodnocených kritérií.

Mezi porovnávané bankovní instituce se zařadily:

- ČSOB
- Česká spořitelna
- Komerční banka
- Raiffeisenbank
- Sberbank

Zhodnocení proběhne pomocí hodnotové analýzy, ve které si žadatelé zvolili jak jednotlivá kritéria, tak i jejich váhu.

Hodnocena jsou následující kritéria:

- Počáteční náklady
- Úroková sazba
- Pojištění
- Výše měsíční splátky

Sumou skutečně zaplacených nákladů bude v poslední části výpočtu vydělena suma hodnot jednotlivých bankovních institucí i přepočtená suma se zohledněním váhy jednotlivých kritérií taktéž pro každou bankovní instituci.

Zvoleným hodnoceným kritériím jsou přiděleny váhy, dle jejich důležitosti. U každé ze zvolených bankovních institucí budou ohodnocena všechna kritéria na stupnici od 1 - 5, přičemž nejlépe hodnocené bankovní instituci bude přidělena 5 a nejhůře hodnocená dostane 1. V případě, že se objeví shoda u některých z hodnocených kritérií je možné jim udělit stejný počet bodů.

10.1 Počáteční náklady spojené s vyřízením hypotečního úvěru

Jedná se o náklady, které se platí jednorázově na počátku vyřízení hypotečního úvěru. Nejčastějšími typy poplatků jsou poplatky za vyhodnocení žádosti o hypoteční úvěr, ocenění nemovitosti, zpracování úvěru případně další poplatky.

Ve většině případů tyto poplatky nedosahují ani výše jedné měsíční splátky, ale je nutné s nimi počítat. Avšak při návštěvě většiny bank bylo žadatelům sděleno, že v případě sjednání hypotečního úvěru není výjimkou, že se většina těchto poplatků klientům odpouští. Takže pro porovnání jsou zde tyto poplatky vypsány, ale při konečném rozhodování nehrají až takovou roli, jelikož mohou a nemusí být skutečně uhrazeny.

Z důvodů zmíněných výše je počátečním nákladům spojených s vyřízením hypotečního úvěru přiřazena ta nejnižší váha.

<i>Počáteční náklady spojené s vyřízením hypotečního úvěru</i>					
<i>Bankovní instituce</i>	<i>Zpracování úvěru</i>	<i>Ocenění nemovitosti</i>	<i>Vyhodnocení rizik</i>	<i>Celkem</i>	<i>Hodnocení</i>
ČSOB	0 Kč	4 900 Kč	1 200 Kč	6 600 Kč	2
Česká spořitelna	0 Kč	5 400 Kč	1 200 Kč	4 900 Kč	5
Komerční banka	2 900 Kč	0 Kč	4 500 Kč	7 400 Kč	1
Raiffeisenbank	0 Kč	6 000 Kč	0 Kč	6 000 Kč	3
Sberbank	0 Kč	5 000 Kč	0 Kč	5 000 Kč	4

*Tabulka 10.1: Počáteční náklady spojené s vyřízením hypotečního úvěru,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

Z tabulky vyplývá, že ne všechny počáteční náklady si účtují všechny banky. Také hodnota jednotlivých položek se různí, např. za zpracovávání hypotečního úvěru si Komerční banka účtuje 2 900 Kč, ale ostatní banky mají tuto službu zdarma. Nejspíš i z tohoto důvodu se Komerční banka umístila nejhůř a dostala tím pádem nejméně bodů. Naopak nejlépe si vede společnost Sberbank, která má zpoplatněno pouze ocenění nemovitosti, díky tomu se umístila nejlépe a dostala nejvyšší počet bodů.

Výčet výše zmíněných poplatků však není konečný, jedná se o nejčastěji účtované poplatky v relativně vyšší výši. Poměrně často se zde objevují také poplatky za samotné čerpání úvěru, které jsou někdy zpoplatněny hned u prvního výběru a jindy až při třetím výběru, dále zde může být započítán poplatek za nadstandardní služby, který představuje možnost čerpání hypotečního úvěru před samotným zapsáním zástavní smlouvy, vklad zástavního práva na katastr nemovitostí a v neposlední řadě poplatek za správu úvěru.

10.2 Úroková sazba

Následující tabulka vyobrazuje zhodnocení dle nabídnuté úrokové sazby použité pro výpočet hypotečního úvěru. Větší vypovídající hodnotu než samotná úroková sazba má však ukazatel RPSN, ten ale některé banky neposkytují při předběžném propočtu.

I přesto, že je úroková sazba první věc, která žadatele při sjednávání hypotéky zajímá, v tomto hodnocení ji je přiřazena jedna z nejmenších vah. Odůvodněním je to, že i přesto, že je úroková sazba nízká, výsledná splátka může být vyšší než u ostatních bank a to díky navýšenému pojištění schopnosti splácet. Tudíž i přesto, že je úroková sazba zdánlivě nejdůležitějším faktorem, není vhodné přiřadit ji nejvyšší váhu z hodnocených kritérií. Vyšší váha by mohla být přidělena ukazateli RPSN, ten však není k dispozici.

<i>Úroková sazby</i>		
<i>Bankovní instituce</i>	<i>Úroková sazba</i>	<i>Hodnocení</i>
ČSOB	2,19	2
Česká spořitelna	2,19	2
Komerční banka	2,09	4
Raiffeisenbank	2,09	4
Sberbank	1.89	5

*Tabulka 10.2: Úroková sazba,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

Již podruhé obdržela nejvyšší počet bodů ze všech hodnocených bankovních institucí společnost Sberbank a to díky nejnižší nabídnuté úrokové sazbě 1,89 %. Shodně se umístila společnost ČSOB a Česká spořitelna, které nabízí stejnou úrokovou sazbu ve výši 2,19 % a tak dostaly stejný počet bodů. Nejhůře se umístila Komerční banka, jejíž nabízená úroková sazba je nejvyšší a tím pádem pro klienty nejméně výhodná, obdržela tedy nejnižší počet bodů. Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší nabízenou úrokovou sazbou je 0,3 %, což při takto vysokém hypotečním úvěru na 30 let hraje velkou roli.

Jak již bylo zmíněno mnohem větší vypovídající hodnotu má ukazatel RPSN, který však nebylo možné porovnat. U bank, který ho zveřejnily můžeme vidět jak nepatrné rozdíly tak i rozdíly poměrně značné oproti uváděné úrokové sazbě.

Ukazatele RPSN:

- ČSOB 2,64 %
- Komerční banka 2,12 %
- Raiffeisenbank 2,10 %

10.3 Pojištění

Dané zhodnocení představuje sumu všech pojištění s hypotečním úvěrem souvisejících. Zahrnuje tedy jak pojištění schopnosti splácet, životní pojištění a také pojištění nemovitosti. Ne každé pojištění vyžadují všechny banky, ale žadateli bylo zadáno, že mají zájem o všechny vyjmenované druhy pojištění.

Každá bankovní společnost nabízí pojištění u jiné pojišťovny a tak bylo jeho zjišťování poměrně komplikované. Některé banky také nabízí snížení úrokové sazby při sjednání pojištění u smlouvené pojišťovny, právě proto byly porovnávány jednotlivé pojišťovny a nebyla vybrána jedna preferovaná. Propoččet znázorňuje zaplacenou sumu za veškeré pojištění za jeden měsíc.

<i>Celkové pojištění</i>					
<i>Bankovní instituce</i>	<i>Pojištění úvěru</i>	<i>Životní pojištění</i>	<i>Pojištění nemovitosti</i>	<i>Suma pojištění</i>	<i>Hodnocení</i>
ČSOB	511 Kč	1 039 Kč	500 Kč	2050 Kč	1
Česká spořitelna	960 Kč	888 Kč	186 Kč	2 034 Kč	2
Komerční banka	1 050 Kč	560 Kč	266 Kč	1 876 Kč	3
Raiffeisenbank	645 Kč	869 Kč	250 Kč	1 764 Kč	4
Sberbank	494 Kč	650 Kč	193 Kč	1 337 Kč	5

*Tabulka 10.3: Celkové pojištění,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

Celkový součet pojištění činí velký podíl v zaplacené sumě a právě proto by mělo ovlivnit konečné rozhodnutí žadatele. Jak je patrné z tabulky 10.3 rozdíl mezi nejlevnějším a nejdražším pojištěním činí až 713 Kč/měsíčně, což je při 360 splátkách nezanedbatelná suma. Nejlépe se opět umístila společnost Sberbank a nejhůře ČSOB.

Značný rozdíl je zřetelný i v samotných pojištěních, rozdíly mezi nejnižším nabízeným a nejvyšším bývají i dvojnásobné. U pojištění úvěru je rozdíl mezi nabídkou Komerční banky a společností Sberbank 556 Kč/měsíc. U životního pojištění naopak nabízí Komerční banka nejlevnější variantu a nejdražší má společnost ČSOB, zde rozdíl činí 479 Kč/měsíc. Pojištění nemovitosti je nejlevnější u České spořitelny a nejdražší již podruhé u ČSOB. Opět si žadatel musí uvědomit, že se jedná o měsíční splátky, které při tak dlouhém období splácení mají na konečnou přeplacenou sumu velký vliv.

10.4 Výše měsíční splátky

V tabulce je uvedena čistá měsíční splátka vypočítaná z bankou stanovené úrokové sazby. Výpočet vychází ze skutečně zapůjčené celkové částky, která u většiny bank činí 2 700 000 Kč, pouze u České spořitelny se jedná o 2 600 000 Kč, ani přesto se však neumístila na prvním místě této tabulky. Rozdíl měsíční splátky oproti společnosti Sberbank je minimální, ale je nutné zvážit to, že Česká spořitelna nabízí hypoteční úvěr o 100 000 Kč nižší.

<i>Výše splátky</i>		
<i>Bankovní instituce</i>	<i>Splátka</i>	<i>Hodnocení</i>
ČSOB	10 238 Kč	1
Česká spořitelna	9 901 Kč	4
Komerční banka	10 122 Kč	2
Raiffeisenbank	10 102 Kč	3
Sberbank	9 878 Kč	5

*Tabulka 10.4: Výše měsíční splátky,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

Znovu se na prvním místě této tabulky objevuje společnost Sberbank, jejíž měsíční splátka je nejnižší a to 9 878 Kč/měsíc, díky čemuž obdržela nejvyšší počet bodů. Nejhůře se umístila společnost ČSOB s nejvyšší splátkou v hodnotě 10 238 Kč/měsíc. Rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší nabízenou splátkou je 360 Kč/měsíc, což při 360 splátkách může znamenat přeplatek až 129 600 Kč.

Měsíční splátka tvoří převážnou část z celkově zaplacené měsíční sumy, tudíž je jí předělena jedna z nejvyšších vah. Zde již žadatelé reálně vidí, kolik budu splácet a musí zvážit, jak moc to ovlivní jejich rodinný rozpočet. V momentě, kdy se žadatel opravdu dozví výši měsíční splátky, musí si ujasnit, zda je to částka, kterou si představoval a zda zvládne splácet i v případě nepředvídatelných událostí nebo v případě, že by musel změnit zaměstnání. V odborných literaturách je uváděno, že splátka by měla činit přibližně 40-50 % příjmů žadatele. Tento požadavek je splněn při zvolení kterékoli z těchto bankovních společností.

10.5 Skutečně zaplacená suma za 5 let fixace

Posledním kritériem je skutečně zaplacená suma za prvních 5 let fixace zohledňující jak samotnou splátku hypotečního úvěru ale také jednotlivá pojištění jako je pojištění schopnosti splácet, životní pojištění a pojištění nemovitosti, jsou zde zahrnuty také počáteční náklady související s pořízením hypotečního úvěru.

Sestavená tabulka zobrazuje skutečně zaplacenou částku, což představuje nejdůležitější kritérium vůbec, protože představuje to, kolik klienti opravdu zaplatí, což je zajímavá nejvíc. Právě z výše zmíněného důvodu, budeme touto hodnotou na závěr přepočítávat sumy i ty po zohlednění váhy kritérií za jednotlivé bankovní instituce.

<i>Skutečně zaplacená suma</i>	
<i>Bankovní instituce</i>	<i>Splátka</i>
ČSOB	742 180 Kč
Česká spořitelna	722 700 Kč
Komerční banka	732 785 Kč
Raiffeisenbank	717 960 Kč
Sberbank	679 900 Kč

*Tabulka 10.5: Skutečně zaplacená suma,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

Zde již není žádným překvapením, že se na prvním místě opět umístila společnost Sberbank, kdy výše zaplacené částky za 5 let činí 679 900 Kč, za 30 let při zachování původních podmínek tedy 4 079 400 Kč. Tento propočet představuje to, že hypoteční úvěr ve výši 2 700 000 Kč bude přeplacen u společnosti Sberbank o 1 379 400 Kč. Naopak nejhůře vyšla společnost ČSOB, kde vychází zaplacená částka na 742 180 Kč za 5 let, celkově by bylo zaplaceno 4 453 080 Kč za 30 let. U ČSOB by klienti přeplatili 1 753 080 Kč. Rozdíl mezi nejhorší a nejlepší variantou je 373 680 Kč, jedná se o značně vysokou částku a právě z tohoto důvodu je užitečné vyhotovit takovýto propočet ještě před závěrečným rozhodnutím, který hypoteční úvěr a u které bankovní společnosti je nejlépe zvolit.

10.6 Celkové zhodnocení

Prvním krokem je samotné určení vah jednotlivých kritérií. Důležitost jednotlivých bodů už byla zmíněna přímo v daných kapitolách. Pořadí kritérií je seřazeno od nejméně důležitého po nejdůležitější a je následující:

- Počáteční náklady
- Úroková sazba
- Pojištění
- Výše měsíční splátky

<i>Určení váhy kritérií</i>				
<i>Kritéria</i>	<i>Počáteční náklady</i>	<i>Úroková sazba</i>	<i>Pojištění</i>	<i>Výše měsíční splátky</i>
<i>Pořadí</i>	4	3	2	1
<i>Hodnota b_i</i>	1	2	3	4
<i>Suma hodnoty b_i</i>	10			
<i>Váha f_i</i>	0,0476	0,0952	0,1429	0,1905

*Tabulka 10.6: Určení váhy kritérií,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

Pořadí

Představuje důležitost daného kritéria pro žadatele, tedy to, co je pro klienty prioritní. Nejdůležitějším kritériem je pochopitelně skutečně zaplacená suma jako celek, nižší váhu mají měsíční splátky a pojištění. Nejnižší váhu mají počáteční náklady, které se platí pouze jednorázově a úroková sazba, která nemá dostatečnou vypovídací hodnotu.

Hodnota b_i

Hodnota b_i je opakem zvolené hodnoty pořadí, můžeme ji také dopočítat pomocí následujícího vzorce:

$$\text{Hodnota } b_i = (\text{počet kritérií} + 1) - \text{pořadí} \quad [10-1]$$

Suma hodnoty b_i

Suma hodnoty b_i představuje součet všech hodnot v řádku hodnoty b_i , která by měl být totožný jako součet hodnot v řádku pořadí.

Váha f_i

Váhu f_i zjistíme následujícím vzorcem:

$$\text{Váha } f_i = \text{hodnota } b_i / \text{suma hodnoty } b_i \quad [10-2]$$

Na následující straně bude vypočítáno konečné pořadí porovnávaných bank, díky čemuž se zjistí, která banka poskytne klientům nejvýhodnější nabídku na základě jimi stanových kritérií. Jednotlivé kroky a jejich výpočet jsou vysvětleny pod tabulkou.

Obodování					
	<i>Počáteční náklady</i>	<i>Úroková sazba</i>	<i>Pojištění</i>	<i>Výše měsíční splátky</i>	<i>Suma B</i>
ČSOB	2	2	1	1	6
Česká spořitelna	5	2	2	4	13
Komerční banka	1	4	3	2	10
Raiffeisenbank	3	4	4	3	14
Sberbank	4	5	5	5	19

*Tabulka 10.7: Obodování první část,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

Obodování						
	<i>Suma B</i>	<i>Suma V (Vfi*bi)</i>	<i>Cena N</i>	<i>E₁= suma B/N</i>	<i>E₂= suma VB/N</i>	<i>Pořadí</i>
ČSOB	6	0,6190	742 180	0,000008	0,0000008	5
Česká spořitelna	13	1,4762	722 700	0,000018	0,0000020	3
Komerční banka	10	1,2381	732 785	0,000014	0,0000017	4
Raiffeisenbank	14	1,6667	717 960	0,000019	0,0000023	2
Sberbank	19	2,3333	679 900	0,000028	0,0000034	1

*Tabulka 10.8: Obodování druhá část,
[zdroj a zpracování: vlastní]*

V první tabulce – Obodování první část jsou vypsány jednotlivá kritéria, která byla hodnocena v předchozích podkapitolách. Vytvořené hodnocení je pro zpřehlednění vloženo do jedné tabulky. Poslední sloupec této tabulky znázorňuje součet hodnocení jednotlivých řádků, tedy jednotlivých bankovních společností.

Následující tabulka – Obodování druhá část, krok po kroku vyhodnocuje vybrané bankovní společnosti s přihlédnutím k vahám jednotlivých kritérií a také k celkové ceně.

Suma B

Suma B představuje součet hodnocení za každý řádek, tedy každou bankovní společnost. Hodnoty jsou převzaty z první tabulky, ale jelikož se s nimi neustále počítá, jsou uvedeny i v tabulce následující.

Suma V

V tomto sloupci jsou sečtena všechna kritéria vynásobena vahami těchto kritérií (viz tabulka – určení váhy kritérií). Tento vztah zobrazuje následující vzorec:

$$\text{Suma} = \sum (\text{Váha } f_i * \text{suma B}) \quad [10-3]$$

Cena N

Cena N znázorňuje skutečně zaplacenou sumu za 5 let fixace u jednotlivých bankovních institucí, tato hodnota je také jedním ze samotných kritérií.

E_1

Ukazatel E_1 zjistíme tak, že sumu B vydělíme cenou N. Tento ukazatel naznačuje možný výsledek, ale není definitivní, jelikož nezohledňuje váhu jednotlivých kritérií. Vzorec pro ukazatel E_1 vypadá takto:

$$E_1 = \text{suma B/cena N} \quad [10-4]$$

E_2

Posledním výpočtem zjistíme ukazatel E_2 , který se zjistí obdobně jako předchozí ukazatel, jen v čitateli je suma V. Tento ukazatel je velmi důležitý pro konečný výpočet, jelikož již počítá se sumou V, která obsahuje váhu jednotlivých kritérií. Díky tomuto ukazateli můžeme určit jednotlivé pořadí bank, přičemž ta s nejvyšším ukazatelem E_1 je nejvýhodnější.

$$E_2 = \text{suma V/N} \quad [10-4]$$

Pořadí

Tíženým výsledkem celého výpočtu je sestavení pořadí, tedy vyhodnocení jednotlivých bankovních společností. Číslo 1 označuje banku, která se umístila nejlépe a je z daného výběru pro klienty nejpříznivější. Čím vyšší číslo, tím hůře bankovní společnost v tomto hodnocení dopadla. Nejhorší se umístila společnost ČSOB, i přesto, že byla ochotna klientům půjčit i 3 000 000 Kč, jejich podmínky nejsou příznivé a klienti by hypoteční úvěr značně přeplatili.

Pomocí hodnotové analýzy byla zjištěna nejvhodnější varianta financování výstavby rodinného domu, na základě požadavků, které klienti stanovili. Nejlepší nabídka byla od společnosti Sberbank, a.s., která nabídla:

- hypoteční úvěr ve výši 2 700 000 Kč,
- s dobou splácení 30 let,
- při úrokové sazbě 1,89 %,
- s měsíční splátkou 9 878 Kč,
- s veškerým pojištěním 1 337 Kč,
- celková splátka **11 215 Kč**

Úvěry jako takové, je potřeba řádně splácet, právě proto je ještě před započítáním čerpání hypotečního úvěru nutné zvážit finanční situaci žadatele, popřípadě přihlídnout k možnému poklesu příjmu. Výše hypotečního úvěru by měla vždy odpovídat finančním možnostem žadatele a to z důvodu, aby se nedostal do platební neschopnosti či dluhového „kolotoče“.

Každá bankovní společnost má vlastní parametry pro schválení hypotečního úvěru, jedná se především o příjmy a současné závazky. Žadatelé o hypoteční úvěr by si měli vyhotovit také vlastní propočet, jak vysokou mohou mít měsíční splátku. Ideální stav je, pokud rodině po zaplacení měsíční splátky zůstane alespoň dvojnásobek životního minima. Pokud je tato podmínka dodržena, nemělo by splácení hypotečního úvěru žadatele dostat do finančních problémů. Životní minimum (dále jen ŽM) je v roce 2017 pro jednotlivce 3 410 Kč.

Jelikož je do hypotečního úvěru započítán pouze pan Novák a nemá se slečnou Bartošovou společnou domácnost, bylo by možné sestavit propočet následujícím způsobem:

- Čistý příjem 24 502 Kč
- Životní minimum 3 410 Kč
- Zůstatek po zaplacení splátky 13 287 Kč
- Dvojnásobek ŽM 6 820 Kč
- Navíc 6 467 Kč

Z tohoto výpočtu vyplývá, že by pan Novák neměl mít finanční problémy způsobené splácením hypotečního úvěru. Přihlídneme-li k tomu, že v nastávajícím roce začne stabilně vydělávat i slečna Bartošová, měla by být finanční situace daného páru únosná i přesto, že bychom počítali s dvojnásobkem životního minima za oba dva.

11 Závěr

Hlavním cílem této diplomové práce bylo zjištění, zda klienti dosáhnou na hypoteční úvěr a pokud ano, tak za jakých podmínek. Byla provedena analýza nabídek u 11 bankovních společností, z čehož 5 bankovních institucí vyhovělo podmínkám vyplývajících z konkrétní situace žadatelů. Nabídky splňující podmínky stanovené klienty, byly dále porovnány dle jednotlivých kritérií, kterým byla přiřazena odpovídající důležitost. Hlavním kritériem byla zvolena skutečně zaplacená suma vypočítaná pro prvních 5 let fixace.

Tato diplomová práce se skládá z 10 kapitol, první část se zabývá teoretickou stránkou problematiky financování výstavby rodinného domu a přispěla především k orientaci zmapování situace na daném trhu v České republice. V této části byla zvolena také metoda, dle které byly vyhodnoceny nabídky jednotlivých bankovních společností. Hodnotová analýza umožnila určit, která z bank nabízí nejvýhodnější i ten nejméně výhodný hypoteční úvěr.

Následující část již popisuje konkrétní situaci žadatelů, jejich příjmy, objekt výstavby i to, že již vlastní pozemek, na kterém se bude rodinný dům nacházet. Tato skutečnost ovlivnila nabídky bank a tím bylo možné snadněji dosáhnout na hypoteční úvěr.

Jednoznačně nejvýhodnější úvěr nabídla společnost Sberbank, a.s, která obdržela nejvíc bodů téměř ve všech hodnocených kritériích. Nejhůře dopadla společnost Československá obchodní banka, a.s. a to nejen díky tomu, že měla nejvyšší měsíční splátku, ale také nejvyšší částky u pojištění s hypotečním úvěrem související.

Problematika hypotečních úvěrů je poměrně obsáhlá a především nestálá, podmínky a sazby hypotečních úvěrů se mění téměř každým dnem. Je velmi důležité, aby žadatelé dané oblasti skutečně rozuměli a neřídili se pouze dle nabídnuté úrokové sazby. Lákavá úroková sazba nemusí nutně znamenat nejvýhodnější hypoteční úvěr, jak bylo touto diplomovou prací prokázáno.

Výběr bankovní instituce, u které klienti zvolí hypoteční úvěr, je velké rozhodnutí, které je nutné důkladně zvážit. Představuje jedno z nejdůležitějších, ale také nejkomplikovanějších rozhodnutí, které musí klienti učinit. Jedná se o vztah mezi bankou a klientem, který bude trvat téměř celý život a právě proto je zapotřebí zvolit banku nejen dle konečného propočtu, který byl v této diplomové práci sestaven, ale také podle přístupu a ochoty banky. Průběh hypotečního úvěru se v letech vyvíjí a je možné jeho podmínky i mírně měnit a právě proto je zapotřebí, aby zvolená bankovní instituce vyšla klientům vstříc a byla ochotna jim kdykoli poradit či pomoci s výběrem nejlepší či nejvýhodnější varianty.

12 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Odborné publikace:

- [1] POLÁKOVÁ, O. a PRŮŠA, L. *Vybrané otázky z rodinné a bytové politiky*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1993. ISBN 80-7079-963-3.
- [2] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009. 143 s. ISBN 80-2472388-3
- [3] POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5
- [4] MELUZÍN, T. a ZEMAN, V. *Bankovní produkty a služby*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-214-4841-4.
- [5] SŮVOVÁ, H., PAVELKA, F., DEGEN, Z., NĚMCOVÁ, L., NÁLEVKOVÁ, L.: *Specializované bankovníctví*. Bankovní instituce 1997, Praha. 1 vyd., 398 s. ISBN 80-902243-2-6, str. 176
- [6] BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí: VIII. Přepřacované a doplněné vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno. ISBN 978-80-7204-630-0
- [7] PUCHÝŘ, B. *Hodnotové inženýrství ve stavebnictví: Studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia*. Brno: VUT Brno, 2013.
- [8] SYROVÝ, P. *Osobní a rodinné finance*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2005. ISBN 9788024710983.
- [9] BRADÁČ, A. a FIALA, J. *Rádce majitele nemovitostí: podle stavu k 1.1.2006*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2006. ISBN 8072015729.

Zákony a normy:

- [10] Zákon č. 89/2012 Sb.: Občanský zákoník. In:89/2012. 2012, roč. 2012,33/2012. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [11] Zákon 256/2013 Sb.: Zákon o katastru nemovitostí. In:256/2013. 2013, 99/2013. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [12] Zákon č. 183/2006 Sb.: Zákon o územním plánování a stavebním řádu. In: 183/2006. 2006, 63/2006. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>

[13] Vyhláška č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 26.07.2017]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>

[14] Zákon č. 190/2004 Sb., Zákon o dluhopisech. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 17.06.2017]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>

[15] 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 25.07.2017]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>

[16] 183/2006 Sb. Stavební zákon. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 04.10.2017]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>

Internetové zdroje:

[17] Družstevní byt: Je váš, nebo není? | *Peníze.cz. Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně* [online]. Copyright © 2000 [cit. 13.04.2017]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/nemovitosti/299983-druzstevni-byt-je-vas-nebo-neni>

[18] Projektový management - Komora projektových manažerů. *Komora projektových manažerů - Přehled ze světa projektového řízení* [online]. Copyright © 2017 [cit. 13.04.2017]. Dostupné z: <https://www.komorapm.cz/projektovy-management/>

[19] Historie hypotečních úvěrů | *Partners.cz* [online]. Copyright © 2017 [cit. 12.06.2017]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>

[20] Bonita klienta – jak a proč ji banky zjišťují? - *Finance.cz. Finance.cz - daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn* [online] Copyright © 2017 [cit. 19.06.2017]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji/>

[21] Vlastní bydlení za státní peníze? Mladí mají šanci - *Hypindex.cz. Hypindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum* [online]. Copyright © 2008 [cit. 10.07.2017]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/vlastni-bydleni-za-statni-penize-mladi-maji-sanci/>

- [22] Rodinné domy - NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM. *NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM* [online]. Dostupné z: <http://www.novazelenausporam.cz/zadatele-o-dotaci/rodinne-domy/>
- [23] Stavba nového domu s hypotékou. Jde to i bez zástavy nemovitosti. *Bydlení.cz* [online]. Copyright © 1999 [cit. 04.10.2017]. Dostupné z: <https://www.bydleni.cz/clanek/Stavba-noveho-domu-shypotekou-Jde-to-i-bez-zastavy-nemovitosti>
- [24] Hypotéky - srovnání - Měsíc.cz. *Měsíc.cz - váš průvodce finančním světem* [online]. Copyright © 1998 [cit. 04.10.2017]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/produkty/hypoteky/>
- [25] HYPOTÉKU V BANCE NEBO PŘES FINANČNÍHO PORADCE? – 7team. *7team – hypotéky a investice do nemovitostí* [online]. Copyright © 2017 7team [cit. 10.10.2017]. Dostupné z: <http://7team.cz/hypoteku-v-bance-nebo-pres-financniho-poradce/>
- [26] Hodnotová analýza - IPA Slovník - IPA Czech. *Firemní vzdělávání, Inovace, Strategický rozvoj, Výrobní manažment, Optimalizace výroby, Soft skills - IPA Czech* [online]. Copyright © 2012 [cit. 16.10.2017]. Dostupné z: <https://www.ipaczech.cz/cz/ipa-slovník/hodnotova-analyza>

13 SEZNAM ZKRATEK

CBCB - Bankovní registr clientských informací

ČS - Česká spořitelna

ČSOB - Československá obchodní banka

hypotéka- hypoteční úvěr

LTV – loan to value (půjčka k hodnotě)

KB – Komerční banka

NZÚ - nová zelená úsporám

p.a.- roční způsob úročení (per annum)

RB - Raiffeisenbank

RPSN - roční procentní sazba nákladů

SJTC – standardní jednotkové ceny

SRFB - státní fond rozvoje bydlení

ŽM – životní minimum

SEZNAM TABULEK

<i>Tabulka 8.1: Pan Novák – hrubý měsíční příjem</i>	60
<i>Tabulka 8.2: Výše naspořených prostředků</i>	61
<i>Tabulka 8.3: Výpočet ceny pozemku</i>	63
<i>Tabulka 8.4: Rozpočet rodinného domu</i>	66
<i>Tabulka 9.1: Nabídka jednotlivých bank dostupná na internetu s fixací 5 let</i>	67
<i>Tabulka 9.2: Nabídka jednotlivých bank dostupná na internetu s fixací 10 let</i>	68
<i>Tabulka 9.3: ČSOB - varianta pan Novák + paní Bartošová</i>	69
<i>Tabulka 9.4: ČSOB - varianta pan Novák 3 000 000 Kč</i>	70
<i>Tabulka 9.5: ČSOB - varianta pan Novák 2 700 000 Kč</i>	71
<i>Tabulka 9.6: ČSOB - varianta pan Novák 2 700 000 Kč – celkové náklady za 5 let</i>	72
<i>Tabulka 9.7: Česká spořitelna - varianta pan Novák 2 600 000 Kč</i>	74
<i>Tabulka 9.8: ČS - varianta pan Novák 2 600 000 Kč – celkové náklady za 5 let</i>	75
<i>Tabulka 9.9: Equa bank - varianta pan Novák 2 100 000 Kč</i>	76
<i>Tabulka 9.10: Fio banka - varianta pan Novák 2 000 000 Kč</i>	77
<i>Tabulka 9.11: KB - varianta pan Novák 3 000 000 Kč</i>	79
<i>Tabulka 9.12: KB - varianta pan Novák 2 700 000 Kč</i>	80
<i>Tabulka 9.13: KB- varianta pan Novák 2 600 000 Kč – celkové náklady za 5 let</i>	81
<i>Tabulka 9.14: mBank - varianta pan Novák 2 490 000 Kč</i>	82
<i>Tabulka 9.15: Moneta - varianta pan Novák 2 700 000 Kč</i>	84
<i>Tabulka 9.16: Air bank - varianta pan Novák 2 700 000 Kč</i>	85
<i>Tabulka 9.17: Raiffeisen - varianta pan Novák 2 700 000 Kč</i>	86
<i>Tabulka 9.18: RB- varianta pan Novák 2 700 000 Kč – celkové náklady za 5let</i>	87
<i>Tabulka 9.19: Sberbank - varianta pan Novák 3 000 000 Kč</i>	88
<i>Tabulka 9.20: Sberbank - varianta pan Novák 2 700 000 Kč</i>	89
<i>Tabulka 9.21: Sberbank - varianta pan Novák 2 700 000 Kč – celkové náklady za 5let</i>	90
<i>Tabulka 9.22: UniCredit Bank - varianta pan Novák 2 550 000 Kč</i>	91
<i>Tabulka 10.1: Počáteční náklady spojené s vyřízením hypotečního úvěr</i>	93
<i>Tabulka 10.2: Úroková sazba</i>	94
<i>Tabulka 10.3: Celkové pojištění</i>	95
<i>Tabulka 10.4: Výše měsíční splátky</i>	96
<i>Tabulka 10.5: Skutečně zaplacená suma</i>	97
<i>Tabulka 10.6: Určení váhy kritérií</i>	98
<i>Tabulka 10.7: Obodování první část</i>	98
<i>Tabulka 10.8: Obodování druhá část</i>	99

14 SEZNAM GRAFŮ A OBRÁZKŮ

Grafy

<i>Graf 3: Obydlené byty podle právního důvodu užívání v České republice 2015</i>	16
<i>Graf 5.1: Fincentrum hypindex</i>	31
<i>Graf 5.2: Fincentrum hypindex 2017</i>	32
<i>Graf 9.1: ČSOB – procentuálně vyjádřené náklady za 5 let</i>	72
<i>Graf 9.2: Česká spořitelna – procentuálně vyjádřené náklady za 5 let</i>	75
<i>Graf 9.3: Komerční banka – procentuálně vyjádřené náklady za 5 let</i>	81
<i>Graf 9.4: Raiffeisenbank – procentuálně vyjádřené náklady za 5 let</i>	87
<i>Graf 9.5: Sberbank – celkové náklady za 5 let</i>	90

Obrázky

<i>Obrázek 4.1: Cyklus projektového řízení</i>	18
<i>Obrázek 4.2: Magickýtrojúhelník</i>	19
<i>Obrázek 5.1: Princip stavebního spoření</i>	24
<i>Obrázek 5.2: Překlenovací úvěr</i>	25
<i>Obrázek 8.1: Vybraná lokalita – obec Libhošť</i>	62
<i>Obrázek 8.2: Půdorys rodinného domu</i>	64

15 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 – Potvrzení o výši pracovního příjmu

Příloha 2 – Ocenění pozemku

Příloha 3 – Ceny pozemků v obci Libhošť

Příloha 4 – Rozpočtový ukazatel 2017

Příloha 5 – ČSOB

Příloha 6 – Česká spořitelna

Příloha 7 – Equa bank

Příloha 8 – Fio banka

Příloha 9 – Komerční banka

Příloha 10 – Moneta Money Bank

Příloha 11 – Airbank

Příloha 12 – Sberbank