VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV FINANCÍ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF FINANCES

NÁVRH OPTIMÁLNÍHO FINANCOVÁNÍ PŘI KOUPI NEMOVITOSTI DO OSOBNÍHO VLASTNICTVÍ

SUGGESTION OF OPTIMAL FINANCING FOR BUYING REALTY TO PERSONAL PROPERTY

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE HANA SLOUKOVÁ
AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE doc. Ing. STANISLAV ŠKAPA, Ph.D.
SUPERVISOR

BRNO 2009

Vysoké učení technické v Brně
Fakulta podnikatelská

Akademický rok: 2008/09
Ústav financí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Slouková Hana

Daňové poradenství (6202R006)

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

Návrh optimálního financování při koupi nemovitosti do osobního vlastnictví

v anglickém jazyce:

Suggestion of Optimal Financing for Buying Realty to Personal Property

Pokyny pro vypracování:

Úvod
Vymezení problému a cíle práce
Teoretická východiska práce
Analýza problému a současné situace
Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení
Závěr
Seznam použité literatury
Přílohy

Podle § 60 zákona č. 121/2000 Sb. (autorský zákon) v platném znění, je tato práce "Školním dílem". Využití této práce se řídí právním režimem autorského zákona. Citace povoluje Fakulta podnikatelská Vysokého učení technického v Brně. Podmínkou externího využití této práce je uzavření "Licenční smlouvy" dle autorského zákona.

Seznam odborné literatury:

CÍSAŘ, J., REKTOŘÍK, J. Ekonomika bydlení I 1999. 98 s. ISBN 80-210-2240-X
KROH, M. Jak si vzít úvěr, 1999. 160 s. ISBN 80-7169-617
RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P. Finanční matematika pro každého, 2001. 264 s. ISBN 80-247-9015-7
REVENDA, Z., MANDEL, M. a kol. Peněžní ekonomie a bankovnictví, 2002. 634 s. ISBN 80-7261-031-7
SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení, 2005. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.
SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. Osobní a rodinné finance, 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.

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

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2008/09.

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ Fakulta podnikatelská

L.S.

Ing. Pavel Svirák, Dr.
Ředitel ústavu

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

V Brně, dne 25.3.2009

Abstrakt

Tato práce se zabývá zkoumáním situace na trhu s nemovitostmi a hledá nejlepší řešení financování bydlení. Zaměřuje se na konkrétní osobu, pro kterou jsou výsledky této práce navrženy, přičemž bere v úvahu životní situaci, v nichž se tato konkrétní osoba nachází. Nechybí zde ani srovnání financování formou úvěru a ze stavebního spoření a v neposlední řadě také ukazuje, jak se tyto dvě formy dají využít dohromady.

Abstrakt

This project is interesting in situation on the market with housing and is looking for the best method of financing housing. It is about a person for which are this results proposed. This project is in mining life situation in which the person is. There is here also compare of financing like a form mortgage credit or building saving and the last time show, how this two form can be used together.

Klíčová slova:

financování, banka, hypotéka, stavební spoření, nemovitost

Keywords:

financing, bank, mortgage, building saving, real property

Bibliografická citace mé práce

SLOUKOVÁ, H. *Návrh optimálního financování při koupi nemovitosti do osobního vlastnictví* . Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2009. 61 s. Vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Čestné prohlášení

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

V Brně, dne 25. května 2009

Podpis

Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucímu mé práce Ing. Stanislavu Škapovi, Ph.D., za jeho odbornou a vstřícnou pomoc a praktické připomínky při tvorbě mé bakalářské práce.

Obsah

ÚVOD……10

1 BYDLENÍ 11

1.1 Bydlení jako lidská potřeba..... 11

1.2 Trh nemovitostí 11

1.2.1 Jak nabídka a poptávka ovlivňuje prodej nemovitostí..... 12

1.3 Trh bytů..... 14

1.3.1 Struktura bytového fondu v ČR..... 14

1.3.2 Koupě bytu versus pronájem bytu 17

1.4 Nemovitosti a daňová soustava..... 19

1.4.1 Daň z nemovitostí 19

1.4.2 Daň z nemovitostí – pozemky 19

1.4.3 Daň z nemovitosti – stavby 20

1.4.4 Daň z převodu nemovitostí..... 20

1.4.5 Reforma daně z nemovitosti 21

2 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ.....22

2.1 Stavební spoření 22

2.1.1 Státní podpora..... 23

2.1.2 Fáze spoření 24

2.1.3 Fáze úvěru..... 25

2.1.4 Úvěr ze stavebního spoření 25

2.1.5 Překlenovací úvěr 27

2.2 Hypotéční úvěry 28

2.2.1 Splatnost a splácení úvěru..... 28

2.2.2 Zajištění úvěru..... 30

2.3 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření 30

2.4 Kombinace hypotečního úvěru a investičního životního pojištění..... 31

2.5 Úvěry od státu 31

3 NÁVRH OPTIMÁLNÍ VARIANTY FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ 33

3.1 Modelová situace 33

3.2 Nájemní bydlení 35

3.3 Hypotéční úvěr 38

3.4 Stavební spoření 43

3.5 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření 45

3.6 Kombinace hypotečního úvěru a investičního životního pojištění..... 47

3.7 Kombinace hypotečního úvěru a úvěru 300..... 49

3.8 Kombinace hypotečního úvěru, stavebního spoření a úvěru 300 50

4 ZHODNOCENÍ A VLASTNÍ DOPORUČENÍ 52

ZÁVĚR……...55

Seznam literatury…….....57

Seznam tabulek a grafů…….....59

Seznam obrázků……..……...60

Seznam zkratek……...……...60

Seznam příloh…….……...61

Úvod

Základním kamenem pro každou státní ekonomiku jsou občané a s tím související pojem rodina. Vzhledem k těmto základním prioritám fungování státu je neméně důležitá otázka bydlení. Bydlení patří odjakživa k základním lidským potřebám podobně jako potřeba jíst. Z hlediska sociálního i psychologického na nás působí mnoho faktorů z našeho okolí již odmalička. Dá se říct, že v jakém prostředí vyrůstáme, takoví se z nás stanou lidé. Proto i vláda si uvědomuje naléhavost situace řešení bytové otázky a snaží se některým občanům s jejich problémem pomoci.

Otázka bydlení se týká všech obyvatel, ale nejvíce problematickou se často stává pro mladé lidi. Potřeba osamostatnit se nastává prakticky na začátku jejich kariéry a z toho důvodu nemají dostatek prostředků k tomu, aby si mohli odpovídající bydlení pořídit. Ceny domů a bytů dosahují několika ročních příjmů a proto většinou není možné aby si na své bydlení sami vydělali dřív než začnou plánovat rodinu. Problém bydlení řeší i další lidé. Často bydlí v domě či bytě, který jim nevyhovuje ať už svou velikostí, polohou nebo kvalitou. Proto musí hledat a volit jiná řešení bytové otázky.

V současné době je na trhu finančních produktů široká škála možností financování bydlení. Samozřejmě ne každá varianta je vhodná pro každého investora. Velmi záleží na potřebách a možnostech, které investor má a podle toho je nutné vyhodnotit nejvýhodnější způsob profinancování nemovitosti. Pokud se jedná o klienta, který nemá základní znalosti ekonomiky, je prakticky nemožné, aby se rychle zorientoval mezi jednotlivými produkty, rychle měnícími se sazbami a úroky a dokázal si spočítat, která varianta je opravdu výhodná, aniž by podlehl vlivu konkurenčního boje mezi jednotlivými finančními institucemi, které lákají na výhodnost svých produktů, ačkoliv tomu tak většinou není.

1 Bydlení

1.1 Bydlení jako lidská potřeba

Bydlení má v souboru lidských potřeb zvláštní postavení. Odlišuje se svými společenskými důsledky. S rozvojem civilizační úrovně se význam uspokojování potřeby bydlení neustále zvyšuje. Nedůstojné bydlení často demoralizuje a vede k vykořenění a rozpadu osobnosti a k závažným, společensky negativním jevům, jako jsou bezdomovství, kriminalita atp., které ohrožují každého z nás. Proto má společnost mimořádný zájem na uspokojení potřeby bydlení.

Uspokojování potřeb bydlení nelze posuzovat jen na základě ekonomických kritérií, ale zcela rovnocenná jsou i kriteria sociální. Z toho vychází Charta sociálních práv člověka platná v zemích Evropské unie, která zařadila bydlení mezi základní práva člověka. V souladu s tím se vydělila z bytového fondu skupina tzv. sociálních bytů určené k uspokojování potřeb bydlení specifických skupin obyvatelstva.

Bytová politika je předmětem soustavné pozornosti nejvyšších orgánů zákonodárné a výkonné moci a všech demokratických evropských států. Shodli se na poznatku, že důstojné bydlení nezabezpečil v žádné zemi samotný trh, ale jedině regulovaný trh, který se neobejde bez zásahů státu. Politika těchto států důsledně vychází z poznání, že přiměřené uspokojování potřeb bydlení je předpokladem obecné ekonomické prosperity a zachování sociálního smíru, ale především nutnou podmínkou pro zachování a udržení právního a demokratického řádu. [1]

1.2 Trh nemovitostí

V rámci všeobecného tržního systému je trh nemovitostí parciálním trhem, na něž se vztahují obecné tržní zákonitosti s určitými zvláštnostmi. Trh nemovitostí proniká a ovlivňuje všechny ostatní trhy, celou tržní soustavu a její jednotlivé prvky.

Trh nemovitostí je ale vždy místním trhem a to z důvodu věcné vlastnosti nemovitosti – nepřemístitelnosti. Pojem národního trhu nemovitostí je abstrakce

nejvyššího stupně, která může sloužit jen pro charakteristiku odlišností pozice nemovitostí v makrostruktuře dané národní ekonomiky. Národní trh je vlastně množinou dílčích, parciálních trhů, které se navzájem liší nejen cenovou úrovní, ale vztahem poptávky a nabídky a jejich pružnosti.[1]

1.2.1 Jak nabídka a poptávka ovlivňuje prodej nemovitostí

Nabídku tvoří množství nebo počet nabízených nemovitostí, které jsou v dané lokalitě na prodej za určité ceny. Tato nabídka může být dále hypoteticky ovlivněna celkovým potenciálním počtem nemovitostí, které by mohly být v dané lokalitě k prodeji v jeden moment nabídnuty proto, že fyzicky existují. Poptávka je tvořena všemi zájemci, kteří v dané lokalitě chtějí nemovitost koupit za určité ceny a mají na to zdroje.

Poptávající a kupující spolu navazují vztahy a tím vytvářejí trh. Podle počtu kupujících a prodávajících na trhu se určuje cena. Ta bývá hodně ovlivněna psychikou, která se na trhu vzájemnými interakcemi vytváří a cenou substitučních a alternativních statků. [21]

Faktory ovlivňující nabídku a poptávku

Mezi základní faktory ovlivňující atraktivnost lokality a tudíž i nabídku a poptávku patří zejména:

- velikost lokality
- ohraničenost lokality, její konečnost
- počet obyvatel v lokalitě, přírůstek obyvatel, migrace
- jak velký hrubý domácí produkt lokalit vytváří, neboli jak ekonomicky bohatá lokalita je
- zaměstnanost
- úrokové sazby

- přírodní podmínky
- přístup k lokalitě
- občanská vybavenost
- výška nájemného
- mnoho dalších místních vlivů, které mohou být velmi specifické a originální

Zvláštním faktorem je psychologický faktor neboli jaké očekávané předpoklady pro vývoj má daná lokalita v očích kupujících resp. prodávajících, tedy tzv. očekávání věcí příštích. To jsou první hybatelé, kteří určují směr a vývoj cen. [21]

Pokles cen nemovitostí

Nabídka nemovitostí v lokalitě nelze krátkodobě regulovat, protože nemovitosti jsou fyzicky k dispozici a nelze je jen tak vymazat, nebo přesunout jinam. Proto se nová rovnovážná cenová úroveň hledá poměrně dlouho a ceny mohou klesat i několik let. Developeři přestanou stavět, bude se méně rekonstruovat a domy začnou chátrat. Budou klesat ceny stavebních prací a materiálu. *Ceny nemovitostí budou klesat v případě, že na trhu bude převyšovat nabízené množství poptávku.* [21]

Růst cen nemovitostí

Opět platí, že poptávku nelze uspokojit okamžitě. V lokalitě je k dispozici určité množství, které nelze změnit ze dne na den. Proto ceny mohou růst několik let než se poptávka uspokojí. Opět developeři budou více stavět a budou se snažit uspokojit poptávku. Cena materiálu pozemků a práce půjde nahoru, což bude eskalovat cenovou spirálu. *Ceny nemovitostí budou růst pakliže poptávka začne převyšovat nabídku nemovitostí.* [21]

1.3 Trh bytů

Pojem trh bytů je abstrakce poměrně vysokého stupně. Z hlediska jeho prostorové diversifikace je takovou abstrakci pojem národní trh.Byty řadíme mezi diferencované výrobky. Každý byt je jedinečný a zvláštní, buď svojí polohou nebo svými naturálně věcnými vlastnostmi. Z tohoto hlediska je jejich diversifikace teoreticky nekonečná. Nicméně existují určité druhové znaky, které umožňují diversifikaci bytů do určitých skupin. Takto uspořádané skupiny pak tvoří dílčí, parciální trhy resp. segmenty obecného místního trhu bytů. [1]

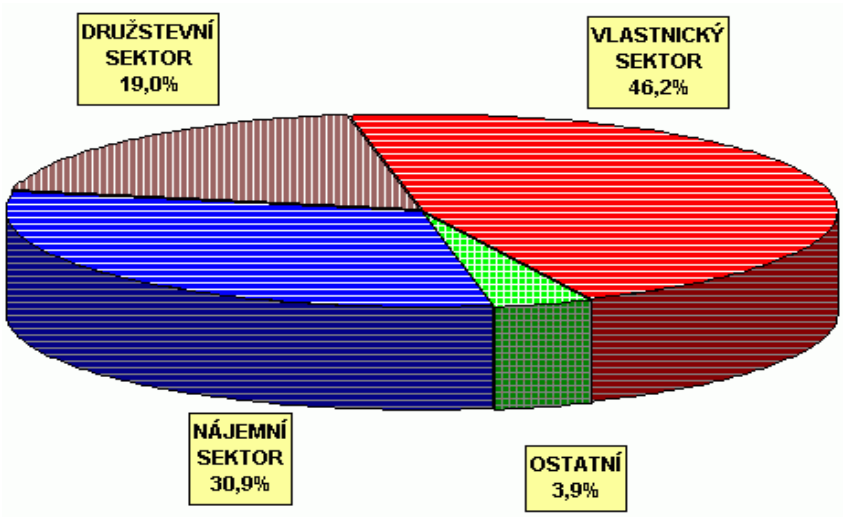
1.3.1 Struktura bytového fondu v ČR

Struktura bytového fondu znamená rozdělení nemovitostí do různých kategorií podle různých kritérií. Mohou se dělit například podle obydlenosti, úrovně vybavení, druhu bydlení nebo typu vlastnictví. Pro mou práci je nejdůležitější hledisko vlastnictví, které je zastoupeno těmito možnostmi:

- Vlastnický sektor
- Družstevní sektor
- Nájemní sektor
- Ostatní

Následující graf ukazuje velikost zastoupení jednotlivých sektorů vlastnictví v České republice.

Graf č. 1: Struktura bytového fondu z hlediska základních forem bydlení



NÁJEMNÍ SEKTOR (obecní, státní a soukromý)	1 150 tis. bytů
DRUŽSTEVNÍ SEKTOR	710 tis. bytů
VASTNICTKÝ SEKTOR	1 720 tis. bytů
OSTATNÍ	150 tis. bytů

Tabulka č. 1-1, Struktura bytového fondu z hlediska základních forem bydlení
Zdroj: Šetření o struktuře bytového fondu, ČSÚ, 1. čtvrtletí 1999 [1]

Vlastnické bydlení

Z hlediska domácností se jedná o ideální formu bydlení, zvláště pokud jsou splaceny úvěry spojené s pořízením nemovitosti. Vlastnické bydlení představuje jak vhodnou investici, tak obvykle komfortní způsob bydlení; je nejžádanější formou bydlení a má vysoký společenský status. Vlastnické bydlení však může být spojeno i s problémy. Dojde-li k poklesu cen nemovitostí před splacením úvěru, může být zůstatek dluhu vyšší než hodnota zastavené nemovitosti (*negative equity*).

[1] dostupné na portálu Ministerstva pro místní rozvoj [http://www.mmr.cz]

Problémem může také být nedostatek peněz na splátky úvěru, na údržbu, v případě poklesu příjmů. Vlastnické bydlení představuje kapitál. [25]

Družstevní sektor bydlení

Družstevní bydlení je formou nájemního bydlení, kdy nájemce bytu je současně členem družstva, které je vlastníkem příslušného domu. Nájemce – člen družstva tak má prostřednictvím svého hlasu na členské schůzi družstva právo ovlivnit činnost družstva, má právo nahlížet do účetních dokladů družstva a samozřejmě může být též volen do orgánů družstva, tedy do jeho představenstva nebo kontrolní komise.[2]

Veřejný nájemní sektor

Vlastníkem tohoto bytového fondu jsou až na výjimky obce. Obce jakožto vlastníci a provozovatelé veřejného nájemního sektoru musí ve své funkci spojovat dvě role: roli vlastníka bytového fondu a roli subjektu, který hájí veřejný zájem a plní sociální úkoly. Ve veřejném sektoru je nejčastěji uplatňováno nákladové nájemné, popř. nájemné jehož výše je odvozena od příjmů nájemců a nedosahuje nákladové úrovně (v takovém případě musí být provoz nájemních domů dotován). Relativně nízké nájemné vytváří nadměrnou poptávku po tomto typu bydlení, která však nemůže být uspokojena. Z tohoto důvodu a také proto, aby bylo zachováno sociální zaměření tohoto typu bydlení, se při alokaci tohoto bytového fondu často uplatňuje nějaký přídělový systém např. v podobě pořadníků. [25]

---

[2] Zdroj: Hyperinzerce.cz [cit. 2009-05-10] Dostupné z WWW: <http://clanky.hyperinzerce.cz/poradna/66-druzstevni_bydleni/>

Soukromý nájemní sektor

Vznik a dysfunkce tohoto sektoru jsou základem vzniku moderní bytové politiky. Soukromí pronajímatelé usilují o maximální zisk z pronájmu bytů, čímž se dostávají do rozporu se zájmy nájemců. Jednotlivé státy se tuto oblast snaží do určité míry usměrňovat, a to prostřednictvím různých forem regulace či kontroly nájemného. [25]

1.3.2 Koupě bytu versus pronájem bytu

V naší kultuře je vlastnické bydlení silně zažité. Lidé se neradi stěhují a mnozí z nás žijí celý život na jednom místě. V posledních letech kdy se nemovitosti zhodnocovaly v desítkách procent za rok se počet kupovaných bytů a nemovitostí zvětšoval stejným tempem. Kupující měli strach, aby se jim sen vlastnického bydlení nerozplynul v nebi rostoucích cen. Bydlení v nájmu se často prezentovalo jako nevýhodná a nepopulární varianta.

Ovšem ne vždy je to pravda. Zatímco ceny nemovitostí vystřelily v mnoha oblastech raketově vzhůru, ceny pronájmů v těch samých oblastech stagnovaly a nebo dokonce klesaly. To platí hlavně o Praze, Brně a dalších krajských centrech. Levné splátky hypoték a úvěrů na bydlení znamenaly velkou konkurenci platbám nájemného. [20]

Výhody a nevýhody koupě bytu:

Výhody

- ceny nemovitostí pomalu a stabilně rostou
- neplatí se žádný nájem
- při placení hypotéky se splácí majetek, který pak zůstane v osobním vlastnictví (forma spoření)
- bydlení „ve svém“ odkud nemůžeme dostat výpověď

- výhodná, nízko riziková investice s dlouhodobým růstem hodnoty nad inflaci
- splátky hypotéky lze odečíst z daní

Nevýhody

- starost o nemovitost, údržba, opravy
- skloubit různé zájmy ve společenství vlastníků a nebo družstvu o správě domu a společných prostor není jednoduché a velmi to může ovlivnit hodnotu nemovitosti
- při stěhování je většinou lepší prodat a nemusí být vždy výhodné podmínky na trhu, vznikne potřeba čekat
- výhody koupě se začnou projevovat až po delší době 5-ti a více let
- při hypotéce a výpadku příjmu z důvodů ztráty zaměstnání, úrazu apod. ohrožení existence.
- dodatečné náklady ve formě pojištění a daní
- peníze jsou „nehybně“ uložené
- mnoho skrytých poplatků a plateb, které nejsou na první pohled zřejmé a které výrazně celý nákup prodražují. Je třeba si udělat přesnou kalkulaci s odborníkem.[3]

Výhody a nevýhody pronájmu bytu:

Výhody

- flexibilita stěhování
- žádné starosti s údržbou bytu
- ve srovnání s cenou při koupi bytu je nájem velmi levný
- při nedostatečném zajištění finančních prostředků je nájemné lepší volba
- finanční svoboda

[3] Zdroj: [20]

Nevýhody

- „žádná jistota“ ve vlastnictví majetku
- pokud se nemovitosti zhodnocují nad inflaci, přicházíte reálně o majetek
- soukromí není tak velké z důvodů kontrol a dozoru vlastníka
- nájem většinou roste s inflací (inflační doložka)[4]

1.4 Nemovitosti a daňová soustava

Bydlení je tradičně předmětem zdanění. V oblasti bydlení se uplatňují jak jednorázové daně (např. daň z převodu nemovitosti, daň z přidané hodnoty), tak pravidelné daně (např. daň z příjmu, daň z nemovitosti). Daně se uplatňují při výstavbě, při financování bydlení, při převodech nemovitostí, i v průběhu jejich vlastnictví. [25]

1.4.1 Daň z nemovitostí

Tuto daň upravuje *zákon č. 338/1992 Sb, o dani z nemovitosti* a skládá se z daně z pozemků a ze staveb.
Za zdaňovací období se počítá kalendářní rok a poplatník je povinen podat příslušnému finančnímu úřadu daňové přiznání do 31.1. V případě, že přiznání bylo podáno v letech minulých a nedošlo od té doby k žádné změně, pak se přiznání nepodává.

1.4.2 Daň z nemovitostí – pozemky

➢ **Předmět daně**

Pozemky, které se nacházejí na území České republiky a jsou uvedené v katastru nemovitostí, se stávají předmětem daně.

---

[4] Zdroj: [20]

Za předmět daně se nepovažují ty pozemky, které jsou určené pro obranu státu; ochranné lesy a lesy zvláštního určení dle *Zákona č. 61/1977 Sb., o lesích;* některé vodní plochy a pozemky zastavěné v rozsahu půdorysu stavby. [23]

1.4.3 Daň z nemovitosti – stavby

- **Předmětem daně** ze staveb jsou na území České republiky stavby, pro které byl vydán kolaudační souhlas nebo stavby užívané před vydáním kolaudačního souhlasu, způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, byty a nebytové prostory evidované v katastru nemovitostí.

Předmětem daně ze staveb nejsou stavby, v nichž jsou byty nebo samostatné nebytové prostory, které jsou už předmětem daně.

- **Do základu daně** se započítává výměra půdorysu nadzemní části stavby v m^2 podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Základem daně z bytu nebo ze samostatného nebytového prostoru je výměra podlahové plochy bytu v m^2 nebo výměra podlahové plochy samostatného nebytového prostoru v m^2 podle stavu k 1.lednu zdaňovacího období, vynásobená koeficientem 1,20.

- **Sazba daně** je různá podle druhu a účelu stavby. Pro obytný dům je sazba daně 1Kč/m^2 zastavěné plochy, stavby pro individuální rekreaci a rodinné domy mají sazbu daně 3Kč/m^2 zastavěné plochy a byty a ostatní samostatné nebytové prostory je sazba daně 1Kč/m^2 upravené podlahové plochy. [23]

1.4.4 Daň z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí spravuje *zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí*.

- **Předmětem daně** z převodu nemovitostí je dle § 9 úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem.

- **Poplatník daně**

Při převodu nemovitosti je poplatníkem daně prodávající (převodce) a kupující (nabyvatel) je v tomto případě ručitelem.

- **Základ daně**

U převodu nemovitostí se základem daně stává cena, která je platná v den nabytí nemovitosti. V případě, že se cena sjednala vyšší než cena zjištěná, pak je základem daně cena sjednaná. Celé znění naleznete v § 10 zákona. Základ daně se zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru. [22]

1.4.5 Reforma daně z nemovitosti

Výnos daně z nemovitostí se v čase prakticky nemění, v reálném vyjádření dokonce stabilně klesá. Zároveň jsou možnosti obcí, jak s daní pracovat, tj. zvyšovat či snižovat v závislosti na místních podmínkách, velmi omezené. Tradičně se objevují výtky vůči vysokému poměru administrativních nákladů (poplatníka i správce) a daňovému inkasu, s nimiž nelze než souhlasit. Existují dvě cesty, jak daň z nemovitostí reformovat – buď ji zrušit nebo zvýšit. Obě řešení již byla v minulosti navržena, v únoru 2003.[5]

Pro majitele nemovitostí nastala od 1. ledna 2009 změna ve výši daňové povinnosti. Vláda dala obcím pravomoc, aby vynásobily výslednou daňovou povinnost dvěmi, třemi, čtyřmi nebo pěti a to dle svého uvážení. Zvýšení daně se nejčastěji zdůvodňuje nedostatkem financí způsobenou mimo jiné i finanční krizí. Zvýšení daně z nemovitostí se dotkne i těch majitelů, kteří jsou dosud od placení daně osvobozeni a to od roku 2010. Jedná se zejména o vlastníky novostaveb.

V praxi to tedy znamená, že například majitel rodinného domku v krajském městě, který platí tisícikorunu ročně, může nově zaplatit například dva či tři tisíce korun. Vlastník třípokojového bytu bude muset státu na dani za rok odvést místo 400 korun 800 nebo 1200 korun. Maximálně však pětinásobek původní daňové povinnosti.

---

[5] Zdroj: [16]

2 Možnosti financování vlastního bydlení

Investování do vlastního bydlení je jednou z největších investic v našem životě. Z určitého pohledu se opravdu jedná o investici. Pokud nebydlíme ve vlastním, ale v nájmu musíme neustále platit nájem někomu za to, že nám umožňuje používat jeho majetek. Stále platíme za byt a nikdy nebude náš.

Hodnota bydlení v dnešní době již často překračuje milion korun a to není částka, která se dá našetřit z několika málo výplat. Částka, kterou dáme za vlastní byt nebo dům je několik našich ročních příjmů. Proto stojí zato si všechno dobře rozmyslet a naplánovat. V takto velkém objemu peněz se dá snadno ušetřit významná částka. Nebo naopak ztratit. [7]

2.1 Stavební spoření

Stavební spoření je u nás používané již od roku 1993, kdy vyšel *zákon o stavebním spoření č. 96/1993 Sb.* V tomto roce také vznikly první stavební spořitelny a první klienti uzavřeli svoje smlouvy.

V roce 2004 došlo k velké změně ve stavebním spoření. Tato změna je upravena zákonem č. 423/2003 Sb. a týká se např. snížení státní podpory z původních 25 % na současných 15 % a prodloužení doby spoření z 5 let na současných 6 let. [6]

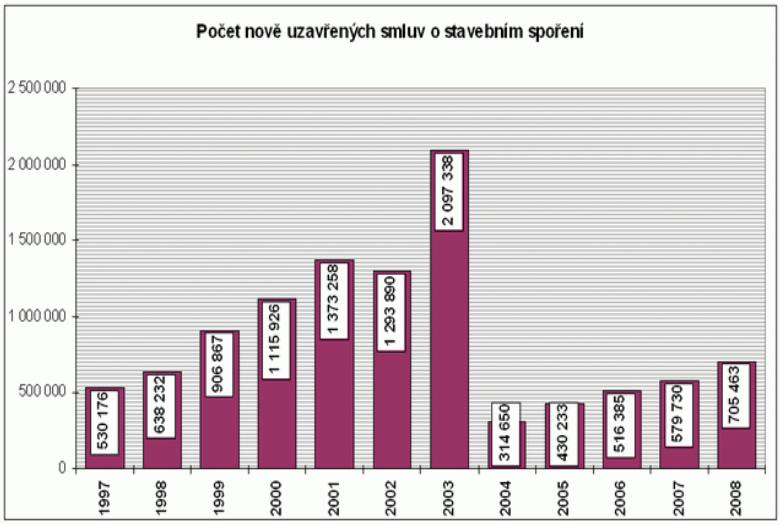
Stavební spoření je dlouhodobé pravidelné spoření v področních anebo ročních intervalech s následnou možností čerpání účelového úvěru na pořízení nového či zlepšení stávajícího bydlení. Pověření ke správě smluv, poskytování úvěrů a evidenci klientských vkladů včetně státních příspěvků mají speciální banky – stavební spořitelny, které evidují jednotlivé smlouvy odděleně na speciálních spořících resp. úvěrových účtech. V současné době u nás poskytuje stavební spoření 5 stavebních spořitelen. Jsou to Českomoravská stavební spořitelna, Modrá pyramida, Raiffeisen stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny a Wüstenrot stavební spořitelna.

Smlouvu lze sjednat pouze písemně a na základě předložení dokladu totožnosti. Při sepisování smlouvy si klient určí tzv. cílovou částku – limit, který klient nesmí přespořit a od které se odvíjí minimální měsíční úložka popřípadě výše poskytnutého úvěr.

Účastníkem stavebního spoření může být:

- fyzická osoba
- právnická osoba[6]

Graf č. 2: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření



Zdroj: Portál ministerstva pro místní rozvoj [www.mmr.cz]

2.1.1 Státní podpora

Na státní podporu ze stavebního spoření má nárok každá fyzická osoba, která bude klientem stavební spořitelny po dobu nejméně šesti let, nebo bude nejdříve po dvou letech čerpat úvěr ze stavebního spoření.

Státní podporu může podle zákona získat:

- občan České republiky,

[6] Zdroj: [9]

- občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Státní podpora představuje vždy 15 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, přičemž její maximální výše může dosáhnout 3 000 Kč za rok. Stavební spoření může mít v tomto případě funkci velmi výhodného zhodnocení peněz.

Velkou výhodou je, že po uplynutí povinné lhůty šesti let, mohou být naspořené prostředky použity k jakémukoliv účelu. V případě úvěru ovšem peníze přidělené jeho prostřednictvím mohou být použity pouze na účely související s bydlením. Právnické osoby na státní podporu nárok nemají, stejně tak pro ně neplatí osvobození výnosů od daně. [13]

2.1.2 Fáze spoření

V tomto období jsou na účet u spořitelny pravidelně (např. měsíčně, půlročně, ročně apod.) nebo nepravidelně (na účet lze kdykoliv vložit jakoukoliv částku) ukládány smluvené částky. Tyto částky jsou průběžně úročeny úrokovou sazbou z vkladů a jednou ročně k nim je připisována státní podpora.

Doba spoření není nijak maximálně omezena, ale v případě že by doba spoření byla kratší než 6 let bez žádosti o úvěr, státní podpora by nebyla vyplacena. Po šesti letech může být smlouva vypovězena a uspořené peníze použity na jakýkoliv účel (mimo jiné také na uzavření nové smlouvy o stavebním spoření), nebo může spoření na stejnou smlouvu a za stejných podmínek pokračovat, do doby dosažení cílové částky. [14]

2.1.3 Fáze úvěru

Se stavebním spořením se však nemusí jenom spořit, ale je zde možnost také požádat o úvěr. U klasického úvěru ze stavebního spoření, je nutná minimálně dvouletá fáze spoření a další podmínky, které si každá spořitelna stanovuje individuálně. Jde především o naspoření určitého procenta cílové částky, dosažení určité hodnoty hodnotícího čísla a předložení důkazů o dostatečné bonitě klienta, případně zajištění úvěru. Úvěr může být (na rozdíl od částky získané pouze spořením) použit pouze na bytové potřeby a toto použití musí být řádně prokázáno.

Další možností je překlenovací úvěr, který je poskytnut klientům, kteří nesplňují některou z podmínek pro přidělení úvěru ze stavebního spoření. Ten může být přidělen prakticky ihned po založení smlouvy a slouží k překlenutí doby do přidělení klasického úvěru. Se splácením úroků z překlenovacího úvěru se zároveň spoří na účet u stavební spořitelny až do doby, kdy je řádný úvěr ze stavebního spoření přidělen. Tím se pak splatí úvěr překlenovací. Stavební spoření končí výpovědí smlouvy nebo splacením úvěru. [14]

2.1.4 Úvěr ze stavebního spoření

Stavební spoření se uzavírá na tzv. cílovou částku. Ta se skládá z vkladů účastníka, ze státních podpor, z úroků od stavební spořitelny a z případného úvěru. Výše úvěru je tedy rozdíl mezi sjednanou cílovou částkou a uspořenou částkou. Maximální výše úvěru je dána nabídkou stavební spořitelny, nejčastěji se však setkáváme s nabídkou úvěru ve výši 60% z cílové částky.

Pro získání úvěru je třeba splnit následující podmínky:

- spořit minimálně 2 roky
- naspořit minimálně 40% cílové částky
- splnit hodnotící číslo

Hodnotící číslo určuje „kvalitu“ spoření klienta. V jeho výši se odráží, jak dlouho leží peníze u stavební spořitelny a v jaké výši. Hodnotící číslo roste s časem, s výší vkladu, s včasností vkladu a se zvolenou variantou splácení úvěru.

Varianty splácení úvěru:

- rychlá varianta – splátka úvěru 0,65% z cílové částky
- standardní varianta – splátka úvěru 0,55% z cílové částky

Kromě podmínek uvedených dříve, si stanovuje stavební spořitelna ještě další tři, aby měla zajištěnu návratnost půjčených prostředků.

1) účelové využití poskytnutých prostředků
2) prokázání schopnosti splácet
3) zajištění úvěru (záruky – ručitelé, zástava nemovitosti)[7]

Úvěr ze stavebního spoření se dá použít k těmto účelům:

- výstavba bytu či domu
- nákup pozemku
- projektová dokumentace
- přípojky plynu, vody, kanalizace, elektrického proudu
- úhrada jiných půjček a úvěrů na bytové účely
- daň z převodu bytů a domů, notářské poplatky
- vypořádání dědických nebo družstevních podílů
- požární zabezpečení a bezpečnostní zajištění
- opravy a rekonstrukce
- modernizace
- půdní vestavby

Bytové potřeby podrobně definuje § 6 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. [11]

---

[7] Zdroj: [6]

2.1.5 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr slouží především k rychlému získání finančních prostředků a k překonání doby mezi uzavřením smlouvy a získáním nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření. Může být vhodnou alternativou k hypotečnímu úvěru - bývá přidělen poměrně rychle a může být čerpán i ve vysokých částkách. Nicméně, na poskytnutí překlenovacího úvěru neexistuje žádný právní nárok a klient musí pro jeho získání splnit podmínky stanovené spořitelnou. Mimo jiné je (až na výjimky) třeba vložit na účet stavebního spoření požadované procento cílové částky (většinou nižší než v případě úvěru ze stavebního spoření), prokázat dostatečné příjmy a obstarat požadované zajištění úvěru. Podle toho je potom klient zařazen do některé z rizikových skupin a v závislosti na ní je mu přidělen úvěr s příslušnou úrokovou sazbou.

Překlenovací úvěry však nebývají nejlevnější. Stavební spoření se vlastně rozdělí na dvě paralelně probíhající části: v "části spoření" se i nadále spoří -smluvené částky se vkládají na spořící účet a postupně se tak zvyšuje hodnotící číslo. Celý účet spoření musí být vinkulován ve prospěch spořitelny, a to až do doby přidělení řádného úvěru. V "části překlenovacího úvěru" pak bude přidělena celková požadovaná částka (úvěr tedy nebude představovat pouze rozdíl mezi naspořenými prostředky a cílovou částkou, jako je tomu u řádného úvěru) a úroky se tedy splácí z celkového objemu těchto peněz. Paradoxně tedy vlastně i z toho, co již bylo naspořeno na spořícím účtu.

Překlenovací úvěr může být, stejně jako úvěr ze stavebního spoření, čerpán zálohově, jednorázově i postupně a může být použit pouze na řešení bytových potřeb účastníka spoření. Výhodou je, že úroky z překlenovacích úvěrů lze odečítat od daňového základu. [12]

2.2 Hypotéční úvěry

Podle právní úpravy platné od roku 2004 se hypotečním úvěrem rozumí úvěr, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této nebo i jiné nemovitosti na území ČR nebo členských států Evropské unie.

Hlavním charakteristickým rysem je jejich přísná účelovost. Jejich použití je omezeno na:

- nákup nemovitosti
- nákup družstevního podílu
- výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti
- úhradu dědického podílu
- vypořádání společného jmění manželů
- refinancování hypotéky jiných bank nebo stavebních spořitelen

Hypoteční úvěry poskytují buď specializované, tzv. hypoteční banky, nebo univerzální banky. K tomu, aby se některá banka mohla zabývat těmito druhy obchodů je zapotřebí, aby měla příslušné povolení od centrální banky. Hypoteční úvěr lze poskytnout fyzické i právnické osobě. Většina bank se ale zabývá jen hypotečními úvěry pro fyzické osoby a zvláště pak na pořízení nemovitosti k bydlení. [7]

Hypoteční banky nabízejí v zásadě dva typy úvěrů: hypotéky, které jsou účelově vázané na pořízení nemovitosti a tzv. americké hypotéky na cokoli. Platí, že klasické hypotéky mají lepší parametry než ty neúčelové.[8]

2.2.1 Splatnost a splácení úvěru

Splatnost hypotečního úvěru se pohybuje od 5 do 45 let. Žadatelé by měli být po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku. Pokud by délka splácení zasahovala do důchodového věku, je obvykle třeba k úvěru přibrat dalšího (mladšího)

---

[8] Zdroj: [8]

spoludlužníka. Čím je delší doba splatnosti úvěru, tím je nižší splátka. Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 15 - 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr.

Splácení hypotečního úvěru závisí na způsobu jeho čerpání. Úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně. Pokud je hypoteční úvěr čerpán postupně, splácí se nejprve měsíčně pouze úrok z vyčerpané částky a to až do doby, než je vyčerpán celý úvěr. Po ukončení čerpání začne dlužník hypoteční úvěr splácet většinou anuitními splátkami, které jsou po celou dobu platnosti úrokové sazby stejné a obsahují jistinu a úrok. Některé banky umožňují i jiné splácení než splácení anuitními splátkami. Jedná se o degresivní nebo progresivní splácení tzn., že velikost splátek je v čase buď klesající nebo rostoucí. [15]

Splátka hypotečního úvěru v sobě zahrnuje jak splátku úroku, tak splátku jistiny. Splátka jistiny je ta část splátky, která má za následek postupný pokles dluhu. Jak výše úvěru klesá, klesá i výše splátky úroků a zároveň roste výše splátky jistiny. Celková splátka je v čase stále stejně vysoká.[6]

Výpočet splátky úvěru je dán tímto vzorcem:

$$S = \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}$$

kde: *S* …….. splátka úvěru

i…….....úroková sazba (měsíční)

n…….počet období (měsíců)

2.2.2 Zajištění úvěru

Základní podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru je jeho zajištění zástavním právem k nemovitosti. Zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru (hypoteční úvěr je čerpán na její koupi, výstavbu či rekonstrukci) nebo to může být jiná či jiné (v zástavě může být i více nemovitostí).

Nemovitost se však musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Zákonem je stanoveno, že banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70% zástavní hodnoty zastavené nemovitosti, tedy že úvěr musí být zajištěn nemovitostí minimálně na 143%. Na nemovitosti, která má sloužit pro zajištění hypotečního úvěru, nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby. [17]

2.3 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

Jeden produkt neumí v sobě integrovat všechny výhody, které finanční trh nabízí. Proto se využívají různé kombinace jednotlivých produktů, které se takto velice výhodně doplňují. Nutnou podmínkou je jejich správné použití.

Výhody stavebního spoření:

- Jde o vhodný produkt na spoření a nabízí zajímavý výnos. Efektivní úrok je přibližně 6% p.a. Toho dosáhneme díky státním podporám, které se ke stavebnímu spoření váží.
- Má nízkou úrokovou sazbu, která je navíc známá již při podpisu smlouvy o stavebním spoření. Již dnes víme, za kolik budeme mít úvěr např. za 5 let.

Oproti tomu máme hypoteční úvěr, který je poměrně levný. Jeho úrokové sazby se pohybují okolo 6% p.a. Navíc většinou máme možnost daňových odpočtů, takže výsledné zatížení je ještě nižší. Tudíž můžeme využít levný hypoteční úvěr, kdy s jeho splácením nebudeme příliš spěchat a zároveň budeme spořit ve stavebním spoření

s vyšším výnosem. Díky státní podpoře ve stavebním spoření dosáhneme zajímavých výnosů. [6]

2.4 Kombinace hypotečního úvěru a investičního životního pojištění

U této kombinace je také možné použít kapitálové životní pojištění, ale u investičního životního pojištění lze očekávat vyšší výnos, který ale není garantovaný. Investiční životní pojištění v sobě kombinuje pojistnou ochranu s možností dosáhnout zajímavého zhodnocení. Klient může zvolit z nabídky několika investičních fondů lišících se předpokládaným zhodnocením finančních prostředků a podstupovanou mírou rizika. Míra dosaženého zhodnocení je závislá na zvolené investiční strategii a investiční riziko je celé na straně klienta.[19]

Při použití této kombinace, si zároveň s hypotečním úvěrem založíme také životní pojištění, kam ukládáme peníze. Z nich nakonec hypoteční úvěr splatíme. V průběhu splácení platíme bance pouze úroky z úvěru a nesplácíme jistinu. Mezitím se nám v životním pojištění zhodnocují naše peníze, kterými poté splatíme celou výši úvěru a v ideálním případě by jistá část peněz měla zbýt pro klienta.[9]

2.5 Úvěry od státu

Díky Státnímu fondu rozvoje bydlení může zájemce požádat o jeden ze tří úvěrů ve výši 150, 200 nebo 300 tisíc korun. Pro jejich čerpání však musí žadatel splnit několik základních podmínek.

Úvěr ve výši 300 000 Kč je nejvyužívanějším úvěrem, který je poskytován mladým rodinám s dětmi. Podmínkami zde jsou:

- pár žijící v manželství, kdy alespoň jeden z manželů nedosáhl v roce podání žádosti 36-ti let.

---

[9] Zdroj: [6]

- samostatná osoba, která v roce podání žádosti nedosahuje 36-ti let věku a trvale pečuje nejméně o jedno nezletilé dítě (může jít i o dítě osvojené)

Splatnost úvěru je až 20 let a je úročen dvěma procenty ročně. Úvěr nemusí být splácen okamžitě, na žádost příjemce úvěru může být počátek splácení jistiny úvěru odložen nejdéle na dobu deseti let ode dne, kdy bylo s čerpáním úvěru započato. Po dobu tohoto odkladu příjemce splácí pouze úrok. Celková doba splatnosti však nesmí překročit 20 let. [18]

3 Návrh optimální varianty financování bydlení

Při řešení otázky způsobu financování bydlení se musíme pozastavit nad mnoha faktory, které ovlivňují výběr nejoptimálnější varianty. Nejprve ze všeho by si klient měl uvědomit, že koupě nemovitosti je dosti závažné rozhodnutí a většinou na celý život, proto je rozumné promyslet si, zda jde o konečné řešení bytové otázky, nebo o pouhou investici do budoucna. V případě, že si klient není jistý svým rozhodnutím, je lépe zůstat v podnájmu.

Na počátku všeho stojí výběr nemovitosti. Je pochopitelné, že pro starší občany, popřípadě bezdětné páry je vhodnější výběr bytové jednotky před obrovskou vilou. Naopak samozřejmě početná rodina s dětmi se nebude tísnit v malém bytě 1 + 1. Velkou roli hraje také lokalita nemovitosti, od níž se odvíjí nákladovost jejího pořízení. Ceny nemovitostí v Praze a v Brně dosahují velmi vysokých částek, které mohou být v jiných částech republiky až třetinové. Tudíž pokud investor touží po bytě v centru naší metropole, nejspíš se bude muset dát přednost bytové jednotce před rodinným domem. Dále je třeba zohlednit ve výběru finanční možnosti klientů. Analýzou trhu lze sice vybrat kombinace těch nejvýhodnějších produktů, ale každé spoření či úvěr musí mít jasně daný strop, který klienta příliš nezatíží.

Ke každému investorovi je potřeba přistupovat individuálně vzhledem k jeho přáním a možnostem. Nelze stanovit vhodný způsob financování obecně pro každého.

3.1 Modelová situace

Manželský pár Michal a Jana mají jedno dvouleté dítě a druhé se jim má narodit. Momentálně bydlí v bytě 2 + 1 v Brně Královo poli s měsíčním nájmem 8 000 Kč. Vzhledem k očekávání přírůstku do rodiny by bylo vhodné přestěhovat se do bytu alespoň 3 + 1 případně do rodinného domu.

Michal pracuje jako obchodní zástupce a jeho čistý měsíční příjem činí 23 000 Kč. Jana pracuje jako účetní na živnostenský list. Má stálou klientelu, které zpracovává účetnictví v průběhu celého roku a její čistý měsíční příjem činí 15 000 Kč. Vzhledem k tomu, že zpracovává účetnictví doma, mateřská dovolená na její příjmy nebude mít vliv. Žádné jiné další příjmy nemají.

Do jejich měsíčních nákladů musíme zahrnout běžné výdaje na chod domácnosti ve výši 16 000 Kč a splátky leasingu na osobní automobil ve výši 3 000 Kč. Celkové měsíční náklady činí 19 000 Kč.

Mají možnost přestěhovat do bytu 3 + 1 v Brně, Starý Lískovec, kde by se ale výše nájmu zvýšila na 12 000 Kč.

Obrázek č. 3 – 1, Zdroj: http://www.pronajem-bytu-brno.cz

Druhou možností je koupě rodinného domu v Kovalovicích v ceně 1 850 000 Kč. Vzhledem k tomu, že nemovitost se nenachází přímo v Brně, není cena příliš přemrštěná a přesto je lokalita přiměřeně vzdálená pro každodenní dojíždění do práce.

Obrázek č. 3 – 2, Zdroj: http://www.reality-brno-venkov.cz

3.2 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení je jedna z možností řešení momentální bytové otázky této rodiny. Musíme se ale podívat na tuto alternativu z hlediska nákladovosti. Je jasné, že nájemné by v tomto bytě platili po celou dobu, po kterou by zde bydleli. Momentální výši nájmu si pronajímatel stanovil na 12 000 Kč. Tato částka ovšem není konstantní a vyvíjí se v čase v závislosti na inflaci. Podíváme-li se na vývoj inflace v minulých letech zjistíme, že inflace je velmi nestabilní a rok od roku se mění i o několik procent. Podle predikce ministerstva financi se dá očekávat, že úroková míra za rok 2009 dosáhne 1,1 % a v roce 2010 až 0,9 %.

Ačkoliv předpověď hodnoty inflace v následujících letech předpovídá průměrně 1 %, za posledních deset let dosahovala průměrné výše 3 %. Proto jsou následující hodnoty uvedené v tabulce vypočtené právě pro inflaci 3 %.

Tabulka č. 3 - 1: Vývoj výše nájemného v letech

Počet let	1	5	10	20	30	40
Rok	2010	2015	2020	2030	2040	2050
Cena nájemného Kč/měsíc	**12 360,-**	**13 911,-**	**16 126,-**	**21 673,-**	**29 127,-**	**39 144,-**

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky jasně vyplívá, jak velký nárůst nájemného můžeme očekávat v příštích čtyřiceti letech. Zpočátku není nárůst příliš markantní, ale už po dvaceti letech můžeme očekávat zvýšení nájmu téměř na dvojnásobek a po čtyřiceti letech dokonce na trojnásobek původní výše nájmu. Dalším negativním faktem je, že nájemné musíme platit po celou dobu, kdy byt užíváme. Nehledě na fakt, že nájemné se bude podle inflace zvyšovat i nadále.

Pokud chceme vyčíslit nákladovost koupi nemovitosti musíme vzít v potaz nejen splátky úvěru, ale také poplatky za daň z nemovitosti a provozní náklady. Výše splátek nájemného jsem vyčíslila na 12 000 Kč/měsíčně, daň ze staveb činí 390 Kč/rok a daň z pozemků 50 Kč/rok. Do provozních nákladů jsou zahrnuty poplatky za vodu, elektřinu

a plyn ve výši 3 000 Kč a příspěvky do fondu oprav 1 000 Kč/měsíčně. Náklady vlastnického bydlení tedy činí 4 036,70 Kč/měsíc.

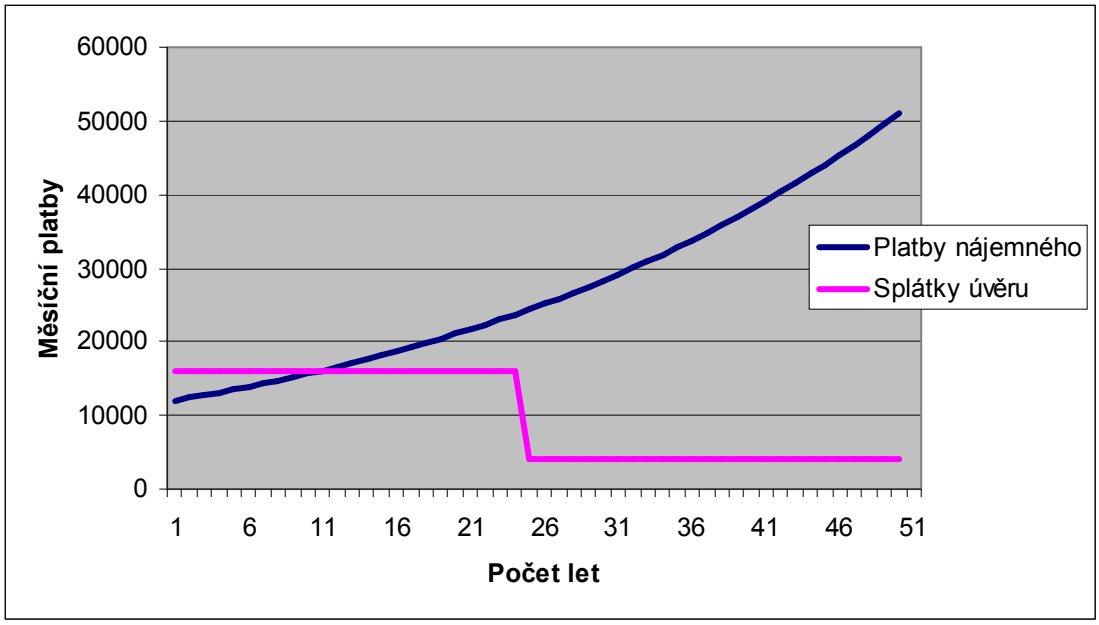
Tabulka č. 3 – 2: Měsíční náklady u nemovitosti v osobním vlastnictví

Splátka úvěru	12 000 Kč
Daň z nemovitosti	36,70 Kč
voda, elektřina, plyn	3 000 Kč
Fond oprav	1 000 Kč
Celkové náklady v prvních 25 letech	**16 036,70 Kč**
Celkové náklady po splacení úvěru	**4 036,70 Kč**

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky jasně vyčteme, že výše nákladu v prvních letech po koupi nemovitosti bude 16 036,70 Kč a tyto náklady budou zatěžovat více rodinný rozpočet oproti nájemnému, ale po splacení úvěru celkové náklady značně klesnou a to na částku 4 036,70 Kč. Pro názorné srovnání následuje graf vývoje nájemného a nákladů při koupi:

Graf č. 2 Porovnání růstu nákladů nájmu a splátek úvěru v letech



Zdroj: Vlastní zpracování

Budeme-li počítat s tím, že v obou těchto nemovitostech by Jana (29 let) a Michal (30 let) bydleli až do konce života, tedy v průměru do 80-ti let, lze snadno vypočítat výši vložených investic během této doby.

Tabulka č. 3 - 3: Porovnání nákladovosti nájemního bydlení a koupě nemovitosti

Druh nemovitosti	Nájemní byt	Koupený dům
Hodnota nemovitosti	1 700 000,-	1 850 000,-
Měsíční platby	12 000,-	10 036,70[10]
Počet let	50	50
Celkové náklady	**16 730 031,-**	**6 022 000,-**

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky je vidět, že při platbách nájemného by manželé zaplatili za 50 let částku 16 730 031 Kč, která se odvíjí od inflace 3 % ročně. Zatím co při koupi nemovitosti by platili 25 let splátky úvěru ve stejné výši jako nájemné a provozní náklady a dalších 25 let už pouze platby nákladů vlastnického bydlení. Celková výše nákladů za 50 let vychází výhodněji u nemovitosti v osobním vlastnictví a to celkem o 10 708 031 Kč.

Nakonec je třeba určit si oportunitní náklady. V případě hypotečního úvěru je to akontace, kterou zaplatíme bance. Tedy naspořené peníze, které pokud bychom nemuseli platit, můžeme využít na investice a nechat dále zhodnotit.

Při porovnání nákladovosti nájem versus koupě je jasné, že vlastní bydlení je velmi finančně náročné hlavně do doby splacení úvěru. V případě Jany a Michala bych přece jenom volila koupi nemovitosti. Rozdíl mezi příjmy a výdaji činí 19 000 Kč, tudíž i v případě vysokých nákladů v prvních 25 letech, jim zbývá určitá finanční rezerva. Nehledě na fakt, že v nemovitosti mají veškeré finance investované a pokud by se rozhodli nemovitost prodat, minimálně část těchto peněz se jim vrátí, což v případě nájmu není možné.

[10] Tato částka je průměrem všech měsíčních plateb za 50 let.

3.3 Hypotéční úvěr

Pokud by se manželé rozhodli pro koupi domu, jedním z řešení financování je hypoteční úvěr. Mohou se rozhodnout zda úvěr pokryje 85 % nebo 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Vzhledem k tomu, že nechtějí vkládat žádné úspory budeme počítat se 100 % tedy 1 850 000 Kč. Banky většinou žádají o splacení hypotéky do 70 let klienta. Což při věku obou manželů není problém, navíc se rozhodli pro splácení po dobu 25 let.

Úvěr lze čerpat buď jednorázově nejdéle do šesti měsíců od data uzavření smlouvy a nebo postupně, pak lze úvěr čerpat až do 24 měsíců od uzavření smlouvy. Přičemž při postupném čerpání úvěru se splácí pouze úroky z aktuálně čerpané částky. Po úplném vyčerpání úvěru nastupují pravidelné měsíční splátky hypotéky a to buď formou konstantních plateb zahrnujících úrok a jistinu (tzv. anuit) formou progresivních splátek nebo formou degresivních splátek. My budeme počítat s jednorázovým čerpáním úvěru a poté anuitním splácením měsíčních hypotečních splátek. Čerpání hypotéky je účelové, bezhotovostní a provádí se na účet osoby uskutečňující prodej nemovitosti, která je uvedena v kupní smlouvě, nebo dodavatele.

Aby takovýto úvěr byl schválen musí klienti prokázat, že jsou dostatečně bonitní pro banku. Čistý měsíční příjem obou manželů činí 38 000 Kč, přičemž měsíční náklady tvoří 19 000 Kč. Rozdíl mezi příjmy a výdaji činí 19 000 Kč, tedy požadavek bonitnosti manželé splnili. K získání hypotečního úvěru na koupi nemovitosti je ale nutné prokázat:

- Existenci nemovitosti
- Vlastnická práva prodávajícího k prodávané nemovitosti
- Hodnotu (cenu) nemovitosti
- Existenci investičního záměru včetně jeho výše
- Platební schopnost klienta

Existence nemovitosti se prokazuje výpisem z listu vlastnictví z katastru nemovitostí (jím se také prokazují vlastnická práva prodávajícího k prodávané nemovitosti), fotografií nemovitosti, a to její čelní strany (včetně čísla popisného) a zadní strany a fotokopií geometrického plánu ukazujícího prostorové umístění nemovitosti.

Hodnotu respektive cenu nemovitosti je nejlépe nechat si odhadnout znalcem, kterého doporučí hypoteční banka. Podle zákona č. 320/1990 Sb., o dluhopisech, stanovuje cenu nemovitosti pro účely hypotečního úvěrování hypoteční banka podle jí odsouhlasené metodiky, a to jako tzv. cenu obvyklou.

Existence investičního záměru se prokazuje kupní smlouvou (nebo alespoň smlouvou o budoucí kupní smlouvě). Je dobré, aby podpisy prodávajícího a kupujícího byly notářsky ověřeny a aby v kupní smlouvě byl předem dohodnut způsob zaplacení kupní ceny včetně účtu, na který mají být peníze složeny. Dohodnutá kupní cena přitom nemůže být nižší, než je požadovaná částka úvěru.[11]

Dále je potřeba mít u sebe doklad totožnosti a doložení výše příjmů obou manželů (daňové přiznání, potvrzení příjmu od zaměstnavatele).

U hypotečních úvěrů je dále důležité zajistit ručení ve formě nemovitosti a to:

- za hypotéku se vždy ručí nemovitostí ležící na území České republiky (lze zastavit i více nemovitostí).
- hypotéka může být zajištěna formou zástavního práva ke kupované nebo jiné nemovitosti, popř. nemovitostí, která vznikne výstavbou
- nemovitost, která je předmětem zajištění hypotéky, nesmí být k datu čerpání zatížena zástavním právem třetí osoby a ani její převod nesmí být omezen s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou, SFRB a úvěr poskytnutý podle vyhlášky č. 136/1985 Sb.

---

[11] Zdroj: [3]

- nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být nejpozději před čerpáním hypotéky pojištěna a pojistné plnění musí být vinkulováno ve prospěch Hypoteční banky [12]

O hypoteční úvěr lze v České republice žádat u jedné z těchto bank:

- Citibank
- Česká pojišťovna, a. s.
- Česká spořitelna, a. s.
- ČSOB
- GE money bank, a. s.
- Hypoteční banka, a. s.
- Komerční banka, a. s.
- LBBW Bank CZ, a. s.
- mBank
- Oberbank AG
- Poštovní spořitelna
- Raiffeisenbank, a. s.
- UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
- Volksbank CZ, a. s.
- Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

Přičemž o úvěr do 100 % ceny nemovitosti lze žádat u všech kromě GE Money Bank. Komerční banky a Raiffeisenbanky. Pro výběr nejvhodnější banky jsem použila srovnání produktů těchto bank (viz. Příloha 1).[13]

Celkově vyšla nejvýhodněji mBanka, která poskytuje hypoteční úvěry dokonce až na 110 % ceny nemovitosti. Poplatky za schválení a vedení účtu jsou na rozdíl od ostatních bank nulové, kromě zasílání pravidelných výpisů za něž je poplatek 25 Kč.

---

[12] Zdroj: [10]

[13] Zdroj: Mesec.cz [cit. 2009-05-20]. Dostupné z WWW: <http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/porovnani/>

Taktéž nemají poplatky za čerpání úvěru. Nabízí možnost variabilní úrokové sazby. Úroky se vypočítávají z úvěru sníženého o zůstatek na účtu a nabízí možnost refinancování hypoték a dodatečného navýšení úvěru.

K úvěru je možnost zřídit si životní pojištění. Za podstatnou nevýhodu bych považovala nejkratší možnou dobu fixace úroku oproti ostatním bankám a to pouze na 5 let. Mé rozhodnutí nakonec ovlivnila velice kladná reference klientů, kteří tento produkt čerpají.

Pro výpočet parametrů hypotečního úvěru od mBanky bylo použito finanční kalkulačky na jejich webových stránkách.

Tabulka č. 3 - 4: Výpočet hodnot hypotečního úvěru:

Produkt	mHypotéka
Výše hypotéky (v Kč)	1 850 000
Hodnota zajištění	1 850 000
Doba splácení (v letech)	25
Délka fixace (v letech)	5
Úroková sazba	6,55 %
Typ splátky	anuitní
Měsíční splátky (v Kč)	**12 549**
Zaplacené úroky (v Kč)	**1 914 758**

Zdroj: Vlastní zpracování na základě [www.mbank.cz]

Vzhledem k faktu, že manželé nechtěli použít na koupi nemovitosti žádné své finanční prostředky a využili možnost financování úvěrem 100 % nemovitosti odvíjí se od toho také výše úrokové sazby, která je 6,55 %. Při výši hypotéky 1 850 000 Kč je výše měsíční splátky konstantně 12 549 Kč, ve které je započítán úrok z dlužné částky a splátka jistiny. Postupně jak se úvěr bude splácet, tak se bude snižovat částka úroků z měsíční splátky a zvyšovat částka splácení jistiny. Pro názornost uvádím v tabulce.

Tabulka č. 3 - 5: Vývoj výše jistiny a úroku v měsíčních splátkách

Měsíc	Jistina	Úrok	Splátka
1.	2 451,-	10 098,-	12 549,-
120.	4 685,-	7 864,-	12 549,-
240.	9 003,-	3 546,-	12 549,-
300.	12 481,-	68,-	12 549,-
Celkem	**1 850 000,-**	**1 914 758,-**	**3 764 758,-**

Zdroj: kalkulace dle [www.mbank.cz]

Celkově by tedy manželé na hypotéce přeplatili 1 914 758 Kč, což je částka přeplacená na úrocích a celková hodnota úvěru by dosáhla částky 3 764 758 Kč včetně jistiny. Bohužel nelze předvídat vývoj úrokové sazby po skončení pětileté lhůty fixace úroku, tudíž je možné, že konečný přeplatek bude vyšší než kolik předpokládáme. Je ale jisté, že manželé nebudou zbytečně utrácet za jakékoliv další poplatky, které jsou v případě m Banky nulové.

Pokud by nás zajímala výše roční anuity, lze na výpočet použít také tento vzorec:

$$a_{p.a.} = \frac{HU \cdot i_{p.a.} (1+i_{p.a.})^n}{(1+i_{p.a.})^n - 1}$$

kde **$a_{p.a.}$** je roční výše anuity

HU je výše hypotečního úvěru

$i_{p.a.}$ je roční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo

n je doba splatnosti v letech.

Ze vzorce je patrné, že výše anuity roste s rostoucí úrokovou sazbou, a naopak klesá s prodlužující se dobou splatnosti. Vliv doby splatnosti na výši anuity se ovšem postupně snižuje. O významnějším poklesu anuity lze hovořit přibližně do 20 – 25let splatnosti, další růst doby splatnosti se ve výši anuity projeví již nevýznamně, na druhé straně ovšem rostou celkové zaplacené úroky. [4]

3.4 Stavební spoření

Jednou z možností jak financovat vlastní bydlení je také stavební spoření. To je výhodné hlavně díky ročním státním příspěvkům. Pokud bychom se rozhodli Janě a Michalovi pořídit stavební spoření musíme opět začít výběrem vhodné instituce. Momentálně na trhu poskytují stavební spoření tyto spořitelny:

- Českomoravská stavební spořitelna
- Modrá pyramida
- Raiffeisen stavební spořitelna
- Stavební spořitelna České spořitelny
- Wüstenrot stavební spořitelna

Pro optimální výběr jsem použila srovnání produktů[14] jednotlivých spořitelen. Vesměs jsou produkty na podobné úrovni, ale přece jenom nejlépe dopadly produkty Wüstenrot stavební spořitelny. U jejich produktů je nejvyšší zhodnocení vkladu ve výši 2,2 % ročně a nejnižší poplatky za vedení účtu (280 Kč/ročně). Poplatek za zřízení je všude stejný – 1 % z cílové částky.

Pokud by Jana s Michalem měli zájem čistě o stavební spoření a na nemovitost si chtěli naspořit, zůstali by v dosavadním bytě s nájmem 8 000 Kč/měsíc a rozdíl mezi příjmy a výdaji by činil 11 000 Kč. Řekněme, že si zvolí za cílovou částku 2 000 000 Kč, za které si následně koupí nemovitost. Pravidelné měsíční platby by činili 8 500 Kč. Stavební spoření by bylo uzavřeno v květnu 2009 pak by spoření probíhalo následujícím způsobem:

---

[14] Zdroj: Stavebni-sporeni-online.cz [cit. 2009-05-21] Dostupné z WWW: <http://www.stavebni-sporeni-online.cz/>

Tabulka č. 3 - 6: Stavební spoření

Datum	Měsíc	Úhrada	Prav. Vklad	Podpora	2,20 %	Úspory	% CČ	OHČ
2009	8	20 280	59 500		216	39 436	1 %	0
2010	20	280	102 000	3 000	2 034	146 190	7 %	13
2011	32	280	102 000	3 000	4 382	255 292	12 %	50
2012	44	280	102 000	3 000	6 783	366 795	18 %	119
2013	56	280	102 000	3 000	9 236	480 751	24 %	212
2014	68	280	102 000	3 000	11 743	597 213	29 %	338
2015	73	280	42 500	3 000	5 452	647 885	32 %	386

Zdroj: simulace stavebního spoření na www.wuestenrot.cz

Stavební spoření by probíhalo po dobu 73 měsíců, za které by došlo k naspoření 650 885 Kč. Přičemž platby tvoří 612 000 Kč, úroky z úspor 39 845 Kč, zálohy státní podpory 18 000 Kč. Náklady představují poplatek za zřízení stavebního spoření ve výši jednoho procenta 20 000 Kč v prvním měsíci a poté každoročně 280 Kč za vedení účtu. Celkem by bylo naspořeno za tuto dobu 32 % z cílové částky 2 000 000 Kč.

Tabulka č. 3 - 7: Stavební spoření a překlenovací úvěr

Datum	Úhrada	Pr. Vkad	Splátka	Podpora	Úrok 2,2 %	Úspory	% CČ	OHČ	Výše dlužné částky
2009	20 280	84 000			338	64 058	3	1	1 935 942
2010	280	144 000		3 000	3 040	213 818	10	24	1 786 182
2011	280	144 000		3 000	6 335	366 873	18	87	1 633 127
2012	280	144 000		3 000	9 702	523 295	26	185	1 476 705
2013	280	144 000		3 000	13 143	683 158	34	323	1 316 842
2014	280	144 000		3 000	16 660	846 538	42	503	1 153 462
2015	20 530	144 000		3 000	20 249	993 258	49	721	1 006 742
2016	530		96 000	3 000	21 884	1 017 612	50	961	982 388
2017			24 000		5 535	1 023 147	51	1 022	976 854

Zdroj: simulace stavebního spoření na www.wuestenrot.cz

V případě využití překlenovacího úvěru jsme za cílovou částku opět zvolili 2 000 000 Kč. Na státní podpoře získali celkem 27 000Kč. Celkově naspořená částka je 1 029 146 Kč, úroky z úspor 96 886 Kč a celkové výnosy jsou 397 146 Kč. Pravidelná měsíční splátka úvěru je 8 000 Kč. Při úrokové sazbě z překlenovacího úvěru 4,80 % jsou úroky z úvěru celkem 120 000 Kč.

Dále si ještě ukážeme jak by vypadal výpočet v případě úvěru ze stavebního spoření.

Tabulka č. 3 - 8: Úvěr ze stavebního spoření

Datum	Čerpání úvěru	Úhrada	Splátka úvěru	Úrok	Výše dlužné částky
2017	976 854	280	108 000	-34 482	903 616
2018		280	150 000	-41 226	795 121
2019		280	144 000	-36 043	687 445
2020		280	144 000	-30 772	574 497
2021		280	144 000	-25 049	455 826
2022		280	144 000	-19 136	331 242
2023		280	144 000	-12 928	200 449
2024		280	144 000	-6 435	63 165
2025		280	64 133	- 697	8

Zdroj: simulace stavebního spoření na www.wuestenrot.cz

Výše poskytnutého úvěru je 976 854 Kč. Přidělení cílové částky by proběhlo k datu 31.03.2017. Podpora za poslední roky spoření připsaná jako mimořádná splátka činí 6.000 Kč. Úvěrový účet bude vyrovnán k datu 15. 6. 2025. Úroky z úvěru činí celkem 206 702 Kč pro úrokovou sazbu z úvěru 4,90 %.

3.5 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

Konstrukce kombinace netvoří žádný nový produkt, nabízený jako balíček. Jde o dobrovolné využití a zkombinování standardního stavebního spoření a hypotečního

úvěru, přičemž z každého produktu využijeme to nejlepší. Nejprve by si Jana a Michal vzali hypoteční úvěr a vedle splácení úvěru by spořili na stavební spoření. Po dobu spoření by spláceli pouze úroky z hypotečního úvěru, tudíž zbytek peněz mohou investovat do stavebního spoření. Ve chvíli, kdy splní podmínky pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření, mohou okamžitě refinancovat svou hypotéku. Odloženou jistinu splatí z výnosu ze stavebního spoření.

Pro tuto kombinaci použijeme opět hypoteční úvěr mBanky a stavební spoření od Wüstenrot stavební spořitelny.

Tabulka č. 3 - 9: Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

	Hypoteční úvěr	Stavební spoření	Celkem
Výše úvěru	1 500 000	350 000	1 850 000
Hypoteční úvěr			
Splátka	9 979 Kč		
Úroková sazba	6,34 %		
Doba splácení	25 let		
Překlenovací úvěr			
Úroková sazba		4,8 %	
Splátka		1 400 Kč	
Doba splatnosti		6 let	
Úvěr ze stavebního spoření			
Úroková sazba		4,9 %	
Splátka		2 350 Kč	
Doba splatnosti		8,25 let	
Poplatky			
Uzavření smlouvy	0 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč
Vyřízení úvěru	0 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč
Vedení účtu	0 Kč	4 200 Kč	4 200 Kč
Celkem	**2 993 700 Kč**	**344 650 Kč**	**3 338 350 Kč**

Zdroj: simulace hypotečního úvěru na www.mbank.cz a simulace stavebního spoření na www.wuestenrot.cz

Cílovou částku potřebnou k financování nemovitosti jsme rozdělili na částku 1 500 000 Kč, která bude získána z hypotečního úvěru a na částku 300 000 Kč ze stavebního spoření. V počátcích tedy manželé budou platit splátky hypotéky a splátky z překlenovacího úvěru, později úvěru ze stavebního spoření. Prvních šest let to bude částka 11 379 Kč a dalších osm let a tři měsíce 12 329 Kč. Zbylých deset let pak zůstávají pouze splátky hypotéky ve výši 9 979 Kč. Ve výsledku by se hodnota přeplatku rovnala 1 488 350 Kč, což je 80, 5 %.

Pokud srovnáme výpočet kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření s výpočtem hypotečního úvěru z kapitoly 4.3 zjistíme, že v případě využití hypotečního úvěru bylo celkem uhrazeno ve prospěch banky 3 764 758 Kč a v případě využití kombinace pouze 3 338 350 Kč. Manželé by tedy ušetřili 426 408 Kč.

3.6 Kombinace hypotečního úvěru a investičního životního pojištění

Investiční životní pojištění je v současné době velice oblíbené a to z důvodu vysokého zhodnocení vkladů. Tento produkt je doporučován všemi finančními poradenskými firmami. Nevýhodou tohoto typu pojištění ovšem zůstává fakt, že veškeré propočty výnosnosti jsou pouze orientační, tedy bez jakékoliv záruky. Klient může zvolit z nabídky několika investičních fondů lišících se předpokládaným zhodnocením finančních prostředků a podstupovanou mírou rizika. Míra dosaženého zhodnocení je závislá na zvolené investiční strategii.

Pro Janu a Michala jsem vybrala pojišťovnu AXA, která nabízí hned několik variant kombinací hypotečního úvěru a životního pojištění.

Varianta s jednorázovým splacením hypotečního úvěru na konci pojistné doby

Tato varianta je založena na možnosti splatit jistinu úvěru jednorázově na konci pojistné doby prostřednictvím pojistného plnění kapitálového životního pojištění. Po celou dobu splatnosti hypotečního úvěru je klient povinen splácet bance pouze úroky z poskytnutého úvěru a pojišťovně pojistné. Při dožití se konce pojištění pojišťovna

uhradí bance úvěrovou jistinu pojistným plněním. Vytvořené přebytky nad rámec garantovaného výnosu jsou pojišťovnou vyplaceny klientovi.

Varianta s průběžným splácením hypotečního úvěru

U této varianty dochází k průběžnému snižování jistiny hypotečního úvěru, a to prostřednictvím částečných výplat pojistného plnění po každých pěti letech trvání kapitálového životního pojištění s částečnými výplatami.

Varianta pravidelných anuitních splátek hypotečního úvěru s rizikovým životním pojištěním

Dále je možné využít kombinaci hypotéky s kvalitním rizikovým životním pojištěním zajišťujícím po celou dobu splatnosti úvěru v případě smrti jednorázové splacení zbývající části nesplacené úvěrové jistiny.

Bohužel společnost AXA nemá přístupnou kalkulaci investičního životního pojištění, proto jsou následující výpočty pouze modelové.

Tabulka č. 3 - 10: Kombinace hypotéky a investičního životního pojištění

Hypotéka		Investiční životní pojištění	
Doba splácení	25 let	**Doba plateb**	30 let
splátka	9 979 Kč	**platba**	3 000 Kč
Úroková sazba	6,34 %	**Zhodnocení**	8 %
Částka úroků	1 914 758 Kč	**Částka zhodnocení**	3 324 451 Kč
Zaplaceno celkem	3 764 758 Kč	**Vyplaceno celkem**	4 404 451 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Budeme-li předpokládat růst ceny podílu 8 %, pak zhodnocení při měsíčních platbách 3 000 Kč bude představovat částku 3 324 451 Kč. Tedy hypoteční úvěr by byl splacen celý z pojištění a manželům by ještě byla vyplacena částka 639 693 Kč.

3.7 Kombinace hypotečního úvěru a úvěru 300

Pro další možnou kombinaci finančních produktů použijeme velmi výhodný úvěr 300 poskytovaný státem pro manžele do 36-ti let. Jana i Michal tuto podmínku splňují. Úvěr je úročen pouze dvěmi procenty ročně a splatnost úvěru je až na 20 let.

Tabulka č. 3 - 11: Kombinace hypotečního úvěru a úvěru 300

	Hypoteční úvěr	Úvěr 300
Výše úvěru	1 550 000 Kč	300 000 Kč
Splátka HÚ	9 463 Kč	
Úroková sazba HÚ	5,44 %	
Doba splatnosti HÚ	25 let	
Úroková sazba úvěr 300		2%
Splátka úvěr 300		1 518 Kč
Doba splatnosti		20 let
Celkem	**2 838 900 Kč**	**364 320 Kč**

Zdroj: Vlastní zpracování na základě www. mbank.cz

Částka, kterou by museli manželé vynaložit na financování nemovitosti celkem je 3 203 220 Kč. Cenu nemovitosti by tedy přeplatili o 1 353 220 Kč, což činí 73 %. Po dobu dvaceti let by manželé spláceli částku 10 981 Kč, ve které je zahrnuta jak splátka hypotečního úvěru, tak splátka úvěru 300. Poté by se tato částka snížila o 1518 Kč a zbylých pět let by platili pouze splátky hypotečního úvěru.

Výhodou úvěru 300 je jeho nízká úroková sazba – 2 % p.a. Dále je zde možnost odložit dobu splácení až o deset let. K nevýhodám tohoto úvěru bych přičetla nízký strop poskytovaných půjček – max. 300 000 Kč – a také nutnost zajištění, nejčastěji ve formě ručitele.

3.8 Kombinace hypotečního úvěru, stavebního spoření a úvěru 300

Hypoteční úvěr lze také kombinovat ve více než ve dvou formách. Pro Janu a Michala navrhuji také využít kombinace se stavebním spořením a úvěru 300. Na stavebním spoření získáme státní dotaci a na úvěru 300 výhodnou úrokovou sazbu.

Tabulka č. 3 - 12: Kombinace hypotečního úvěru, stavebního spoření a úvěru 300

	Hypoteční úvěr	Stavební spoření	Úvěr 300
Výše úvěru	1 200 000	350 000	300 000
Hypoteční úvěr a úvěr 300			
Splátka	7 326 Kč		1 518 Kč
Úroková sazba	5,44 %		2 %
Doba splácení	25 let		20 let
Překlenovací úvěr			
Úroková sazba		4,8 %	
Splátka		1 400 Kč	
Doba splatnosti		6 let	
Úvěr ze stavebního spoření			
Úroková sazba		4,9 %	
Splátka		2 350 Kč	
Doba splatnosti		8,25 let	
Poplatky			
Uzavření smlouvy	0 Kč	3 500 Kč	0 Kč
Vyřízení úvěru	0 Kč	3 500 Kč	0 Kč
Vedení účtu	0 Kč	4 200 Kč	0 Kč
Celkem	**2 197 800Kč**	**344 650 Kč**	**364 320 Kč**

Zdroj: Vlastní zpracování na základě simulace z www.mbank.cz

Při této kombinaci by Jana a Michal zaplatili celkem 2 906 770 Kč a tedy cenu nemovitosti by přeplatili o 1 056 770 Kč, což činí 57 %. Prvních šest let by jejich měsíční splátky činily 10 244 Kč. V sedmém roce splácení by se tato zvýšila na

11 194 Kč a to z důvodu přeměny překlenovacího úvěru na úvěru ze stavebního spoření, u něhož je měsíční splátka vyšší. V tomto období by rodinný rozpočet byl nejvíce zatížen. Tuto částku by platili po dalších 99 měsíců. Poté bude úvěr ze stavebního spoření splacen a měsíční splátky se zmenší na splátky hypotečního úvěru a úvěru 300. Ke konci 20. roku bude splacen také úvěr 300 tudíž zbývajících pět let již budou zatěžovat rodinný rozpočet pouze splátky hypotečního úvěru ve výši 7 326 Kč[15].

[15] Tato částka je pouze orientační. Úroková sazba je variabilní, tudíž nemůžeme předvídat, jak se bude v budoucnosti vyvíjet.

4 Zhodnocení a vlastní doporučení

Pro konečné zhodnocení všech zmiňovaných produktů a kombinací produktů použiji výslednou částku, která by byla zaplacena oproti skutečné ceně nemovitosti – 1 850 000 Kč. Bohužel nelze s naprostou jistotou říci, do jaké míry jsou mé propočty věrohodné vzhledem k měnícím se úrokovým sazbám v letech. Fixace úrokové míry je možná pouze po dobu pěti let a poté se stanoví nová úroková sazba podle momentální finanční situace. Tedy je možné že konečné částky nákladovosti produktů budou vyšší případně nižší než jak je uvedeno v mé práci.

Pro výpočet hypotečního úvěru vycházím z požadavku Jany a Michala pro délku doby splácení 25 let a to ve všech variantách financování. Výpočet stavebního spoření je založen na cílové částce a výší měsíční platby, kterou jsem stanovila pouze do výše možností obou manželů tak, aby příliš nezatížil rodinný rozpočet. Všechny výpočty jsou nastaveny tím způsobem, aby pokryly 100 % ceny nemovitosti, neboť Jana a Michal si nepřáli vkládat žádné vlastní úspory.

Tabulka č. 4 - 1: Srovnání všech použitých variant financování

	Výše měsíční splátky	Zaplaceno	Navýšení
HÚ	12 549,-	3 764 758,-	**103 %**
SS	12 280,-	3 684 000,-	**99 %**
HÚ + SS	9 979,- / 1 400,- / 2 350,-	3 338 350,-	**80,5 %**
HÚ + IŽP	9 979,- / 3 000,-	4 073 700,-[16]	**120 %**
HÚ + úvěr 300	9 463,- / 1518,-	3 203 220,-	**73 %**
HÚ + SS + Ú 300	7 326,-/1400,-/1518,- /2350,-	2 906 770,-	**57 %**

Zdroj: Vlastní zpracování

[16] Tato částka se na konci investičního životního pojištění sníží o zhodnocenou částku z úspor a tím výrazně klesne koeficient navýšení.

Nájemní bydlení

Nejdříve ze všeho se musí manželé rozhodnout, zda chtějí i nadále setrvat v nájemním bydlení či se rozhodnout pro koupi domu. Podle již zmíněných propočtů je jasné, že nájemní bydlení nemá do budoucna příliš velkou perspektivu. Komplexní nákladovost nájmu zasahuje do desítek milionů, které by mohli Jana a Michal investovat mnohem výhodněji. Celkově je vhodnější pro rozrůstající se rodinu zajímavější nabídka rodinného domu na venkově, než-li stísněného bydlení v rušné části Brna.

Hypoteční úvěr

Pro tento pár je nemyslitelná koupě domu z vlastních prostředků. Naprostou nutností je hypoteční úvěr, který ovšem sám o sobě je dosti nákladný. Hypoteční úvěr je základ financování nemovitosti, ale použití samotného produktu bych nedoporučovala. Vzhledem k nutnosti pokrýt 100 % ceny nemovitosti dosahuje částka úvěru 1 850 000Kč a tím také vyšší úrokovou sazbu 6,55 %. Čím nižší je procento pokrytí úvěrového financování nemovitosti, tím je také nižší úroková sazba. Pokud by se manželé rozhodli pro financování pouze hypotečním úvěrem, hodnotu nemovitosti by zaplatili více jak dvojnásobně. Nehledě na fakt, že úroková sazba je fixovaná pouze po dobu pět let a poté se může zvýšit. Ve výsledku by tedy hodnota zaplacené částky mohla ještě vzrůst.

Stavební spoření

Při posouzení stavebního spoření oproti hypotečnímu úvěru je zjevné, že nákladovost produktu se snížila o 4 %. Měsíční splátka klesla o 269 Kč a celkově zaplacená částka o 80 758 Kč. Můžeme tedy říci, že stavební spoření je levnější než hypoteční úvěr, ale výraznější posílení rodinného rozpočtu by manželé nepocítili.

Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

Pokud ovšem tyto produkty zkombinujeme, výsledky jsou mnohem zajímavější. Celková nákladovost klesla o 12,5 % oproti samotnému hypotečnímu úvěru a o 8,5 % oproti samotnému stavebnímu spoření. Celkově zaplacená částka se snížila na 3 338 350Kč. V prvních šesti letech budou dokonce nižší i měsíční platby. Tato

kombinace je určitě výhodnější než-li samotné produkty, ale závisí hlavně na poměru rozdělení částky mezi hypoteční úvěr a stavební spoření. Čím nižší je částka stavebního spoření, tím nižší je také profitabailita kombinace produktů, která se ale nesmí zvyšovat za cenu nadměrného zatížení rodinného rozpočtu.

Kombinace hypotečního úvěru a investičního životního pojištění

Pro tuto kombinaci je nutno uvést hodnotu koeficientu navýšení poté co bude vyplacena částka zhodnocení úspor. Celkové výnosy při úročení 8 % dosáhnout hodnoty 4 404 451 Kč a z této částky bude zaplacena celá částka hypotečního úvěru a zbylých 639 693 Kč bude vyplaceno manželům. Porovnáme-li celkové platby a výnos ze životního pojištění, klesne koeficient navýšení na 23,8 %.

Tato kombinace je zcela určitě velice lákavá, avšak naprosto bez garance. Společnost AXA nabízí sice oproti ostatním pojišťovnám garantovaný zisk 2,4 %, ale hodnota navýšení by už rozhodně nebyla tak nízká. Pro tuto rodinu bych tento produkt raději nevolila.

Kombinace hypotečního úvěru a úvěru 300

Úvěr 300 je velice jednoduchý produkt pro mladé s nízkou úrokovou sazbou. Použitím úvěru 300 klesne výše měsíčních splátek a hodnota koeficientu navýšení. Zcela určitě doporučuji použít tento produkt při financování nemovitosti pro Janu a Michala.

Kombinace hypotečního úvěru, stavebního spoření a úvěru 300

Tato kombinace přináší nejvýhodnější podmínky ze všech variant financování. Koeficient navýšení je pouze na 57 % a celkem zaplacená částka klesla pod hranici 3 000 000 Kč. Díky rozložení cílové částky do tří různých produktů, klesla splátka hypotéky na 7 326 Kč, tudíž zbytek financí je možné vkládat na stavební spoření a úvěr 300. V mém propočtu jsem použila výpočet pouze pro jedno stavební spoření, ale manželé mají možnost uzavřít více smluv o stavebním spoření a tím dosáhnout vyšší státní podpory (samozřejmě vždy s ohledem na rodinný rozpočet). Janě a Michalovi bych zcela určitě doporučila tuto variantu financování koupě nemovitosti do osobního vlastnictví.

Závěr

Otázka financování bydlení se týká prakticky každého z nás. Každý člověk potřebuje "střechu nad hlavou"- své místo, kde může žít. Ovšem ne každý si může dovolit pořízení bydlení z vlastních úspor. Ceny nemovitostí mají v současné době rostoucí trend, který staví vidinu bydlení do kategorie mimo možnosti většiny lidí. Pro mnohé znamená nutnost zadlužení na desítky let a nejistotu do budoucna. V případě, že se člověk dostane do situace, kdy nemůže úvěr splácet, přijde jak o domov tak o peníze již vydané na náklady úvěru. Proto je velmi důležité, aby každý dobře zvážil své možnosti a naučil se počítat se všemi variantami, které má. Spousta lidí bezmyšlenkovitě podepíše smlouvu o hypotečním úvěru, aniž by měli tušení jaké finanční zatížení je čeká a zda jsou schopni zabezpečit sebe i svou rodinu se sníženým rozpočtem.

Snad nejvíce problematické je financování bydlení pro mladé páry, které se rozhodli založit rodinu a řešení bytové situace se pro ně stává nutnou a naléhavou záležitostí. Právě z tohoto důvodu jsem vybrala jako modelovou situaci rozrůstající se rodinu s dětmi. Palčivý je také fakt, že mladí lidé nemívají žádné větší úspory, kterými by mohli pokrýt koupi takové nemovitosti, kterou potřebují. Situace je tedy dosti komplikovaná, ale rozhodně ne neřešitelná. Stejně jako Jana a Michal řeší podobné problémy spousta dalších rodin. Ve své práci jsem chtěla dát návod ostatním a ukázat postup, jakým směrem se vydat ke zdárnému cíli získání vytouženého bydlení.

Problémem zůstává fakt, že jen málokdo se umí zorientovat na trhu s množstvím finančních produktů a nabídek jednotlivých finančních institucích, kde panuje konkurenční boj a proto se snaží získat klienta na nejrůznější reklamní triky. Nutnost je získat co nejvíce informací o bance či pojišťovně se kterou chceme uzavřít smlouvu a také o vybraném produktu. Zjistit si přesnou výši nákladů a poplatků, které by nás čekaly. Také je dobré nebát se kombinací jednotlivých produktů. Mé propočty dokazují, že dobře zvolená kombinace nám může přinést i velké úspory oproti produktům samotným. Opět ale zdůrazňuji potřebu řádných propočtů pro konkrétní typ klienta. Tato práce má dávat návod na výběr způsobu financování, nikoliv však

univerzální řešení. Věřím, že uvedené konkrétní návrhy, doporučení, simulace a praktické propočty pomohou při rozhodování o způsobu řešení financování bydlení všem potenciálním zájemcům.

Seznam literatury

1. monografické publikace

[1] CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí.* 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1998. 160 s. ISBN 80-7079-690-1.

[2] CÍSAŘ, J., REKTOŘÍK, J. *Ekonomika bydlení* I. 1.vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1999. 98 s. ISBN 80-210-2240-X

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

[4] RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P. *Finanční matematika pro každho.* 3. vyd. Praha: Grada Publishing, 2001. 264 s. ISBN 80-247-9015-7.

[5] REVENDA, Z., MANDEL, M. a kol. *Peněžní ekonomie a bankovnictví.* 3.vyd. Praha: Management Press, 2002. 634 s. ISBN 80-7261-031-7.

[6] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení.* 4.vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.

[7] SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance.* 1.vyd. Praha: Grada Publishing, 2005, 176 s. ISBN 80-247-1098-6.

2. internetové zdroje

[8] Finance.cz. [cit. 2009-05-01] Dostupný z WWW:
<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/co-to-je/>

[9] Hypoindex.cz [cit. 2009-05-15] Dostupný z WWW:
<http://www.hypoindex.cz/ostatni-texty/co-je-stavebni-sporeni/>

[10] Hypotecnibanka.cz [cit. 2009-05-20] Dostupný z WWW:
<http://www.hypotecnibanka.cz/produkty-a-sluzby/produkty/uvery-pro-obcany/hypotecni-uver/#ruceni>

[11] Mesec.cz [cit. 2009-05-01] Dostupný z WWW:
<http://www.mesec.cz/texty/co-se-da-financovat-ze-stavebniho-sporeni/>

[12] Mesec.cz [cit. 2009-05-19] Dostupný z WWW:
<http://www.mesec.cz/texty/preklenovaci-uvery/>
[13] Mesec.cz [cit. 2009-05-19] Dostupný z WWW:
<http://www.mesec.cz/texty/statni-podpora/>
[14] Mesec.cz [cit. 2009-05-19] Dostupný z WWW:
<http://www.mesec.cz/texty/stavebni-sporeni/>
[15] Sfinance.cz [cit. 2009-05-15] Dostupný z WWW:
<http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/hypoteky/splatnost-a-splaceni/>
[16] obecnifinance.cz [cit. 2009-05-26] Dostupný z WWW:
http://www.obecnifinance.cz/clanek/dan-z-nemovitosti-zvysit-nebo-zrusit/
[17] Sfinance.cz [cit. 2009-05-15] Dostupný z WWW:
<http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/hypoteky/zajisteni-uveru/>
[18] Sfinance.cz [cit. 2009-05-16] Dostupný z WWW:
<http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/podpory-bydleni/uver-pro-mlade-rodiny/>
[19] Sfinance.cz [cit. 2009-05-15] Dostupný z WWW:
<http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/zivotni/investicni/>
[20] Vlastnici.cz [cit. 2009-05-03] Dostupný z WWW:
<http://www.vlastnici.cz/koupe-nebo-pronajem-bytu.php>
[21] Vlastnici.cz [cit. 2009-05-03] Dostupný z WWW:
<http://www.vlastnici.cz/nabidka-poptavka-ovlivuje-prodej-nemovitosti.php>

3. zákony

[22] Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí
[23] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí
[24] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

4. studie

[25] DONNER, Ch. *Bytové politiky v zemích Evropské unie.* Dostupný z WWW:
< http://old.mmr.cz/index.php?show=001026049001>

Seznam tabulek a grafů:

Tabulka č. 1 - 1: Struktura bytového fondu z hlediska základních forem bydlení
Tabulka č. 3 - 1: Vývoj výše nájemného v letech
Tabulka č. 3 - 2: Měsíční náklady u nemovitosti v osobním vlastnictví
Tabulka č. 3 - 3: Porovnání nákladovosti nájemného bydlení a koupě nemovitosti
Tabulka č. 3 - 4: Výpočet hodnot hypotečního úvěru
Tabulka č. 3 - 5: Vývoj výše jistiny a úroku v měsíčních splátkách
Tabulka č. 3 - 6: Stavební spoření
Tabulka č. 3 - 7: Stavební spoření a překlenovací úvěr
Tabulka č. 3 - 8: Úvěr ze stavebního spoření
Tabulka č. 3 - 9: Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření
Tabulka č. 3 - 10: Kombinace hypotečního úvěru a investičního životního pojištění
Tabulka č. 3 - 11: Kombinace hypotečního úvěru a úvěru 300
Tabulka č. 3 - 12: Kombinace hypotečního úvěru, stavebního spoření a úvěru 300
Tabulka č. 4 - 1: Srovnání všech použitých variant financování

Graf č. 1: Struktura bytového fondu z hlediska základních forem bydlení
Graf č. 2: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření
Graf č. 3: Porovnání růstu nákladů nájmu a splátek úvěru v letech

Seznam obrázků:

Obrázek č. 3 - 1: Obrázek bytové jednotky, Brno – Starý Lískovec
Obrázek č. 3 - 2: Obrázek rodinného domu, Kovalovice

Seznam zkratek:

HÚ – hypoteční úvěr
IŽP – investiční životní pojištění
SS – stavební spoření
Ú 300 – úvěr 300
SFRB – státní fond rozvoje a bydlení
p. a. – per anum (ročně)

Seznam příloh:

Příloha č. 1: Porovnání produktů – hypotéky

Příloha č. 2: Doklady požadované k poskytnutí účelového hypotečního úvěru u mBanky

Příloha č. 3: Návrh na uzavření smlouvy o stavebním spoření